

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS - OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **84/2022 - 128/2022**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03.05.2023 ore 12:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali



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

Sommario

IDENTIFICAZIONE E NATURA DEL COMPENDIO.....	5
Descrizione	5
Inquadramento territoriale.....	5
Mappa catastale.....	10
Stralcio mappa catastale: individuazione lotto	11
Stralcio mappa catastale: accesso all'area di pertinenza del fabbricato	12
INDICE SINTETICO	13
Dati Catastali.....	13
Stato di possesso.....	13
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	13
Creditori Iscritti	14
Comproprietari.....	14
Misure Penali	14
Continuità delle trascrizioni	14
Prezzo	14
Rilievo fotografico esterno	15
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	18
Identificativo corpo	18
Quota e tipologia del diritto.....	18
Identificato al catasto Fabbricati	18
Conformità catastale	19
Oneri di regolarizzazione catastale	19
PROVENIENZA DEI BENI.....	20
Atto di provenienza	20
Atto di provenienza: nota di trascrizione	33
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	35
STATO DI POSSESSO	37

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	39
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	39
Misure Penali	40
Ipoteca volontaria attiva: concessione a garanzia di mutuo fondiario.....	41
Pignoramento immobile a favore di OMISSIS.....	45
Pignoramento immobile a favore di OMISSIS.....	47
 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	 49
 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	 50
Visura catastale storica.....	52
Planimetria catastale in Atti.....	59
 PRATICHE EDILIZIE	 61
Realizzazione immobile	64
Concessione Edilizia n° 113/1980.....	64
Variante a Concessione Edilizia n° 270/1982	66
Trasformazione immobile	68
Denuncia Inizio Attività n° 8543/2000	68
Denuncia Inizio Attività n° 1904/2008	71
Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 6100/2014	74
Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 127187/2018.....	77
Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 129330/2019.....	80
Permesso di Costruire n° 31/2020	83
Conformità edilizia	86
Oneri e costi di regolarizzazione edilizia.....	86
Regolarizzazione difformità edilizie: descrizione e stima dei costi.....	87
Elaborazione grafica difformità edilizie	87
Rilievo fotografico difformità edilizie	89
Descrizione e regolarizzazione difformità edilizie	90
Costi di regolarizzazione difformità edilizie	92
Stima spese tecniche complessive.....	93
Quadro economico generale: costi, oneri, sanzioni e spese tecniche	94

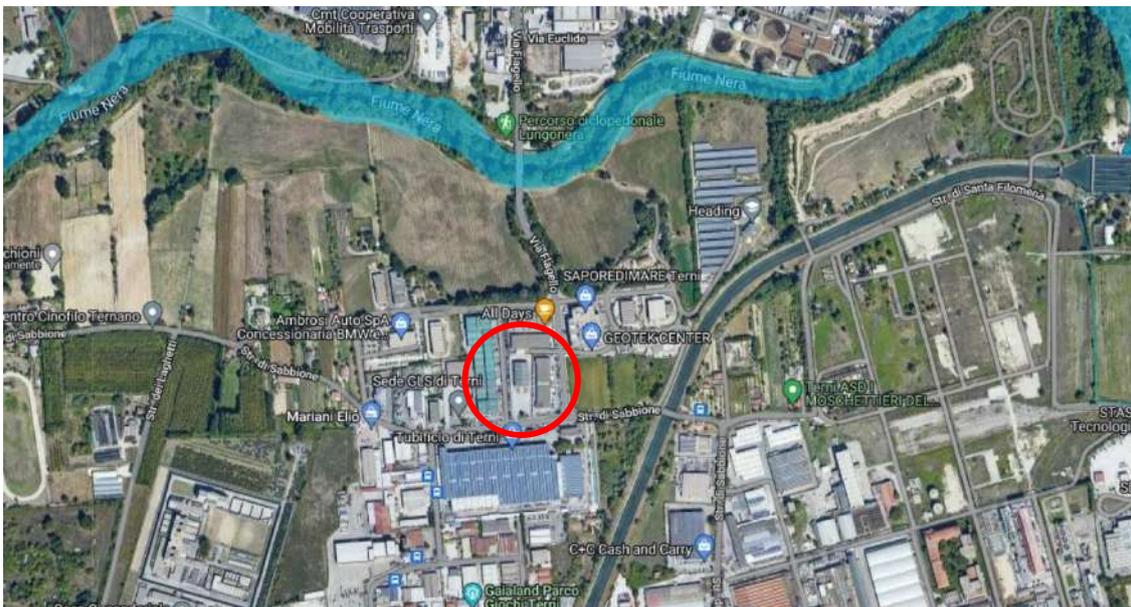
Conformità urbanistica	95
Stralcio Piano Regolatore Generale	99
DESCRIZIONE DEI BENI	100
Quota e tipologia del diritto.....	103
Rilievo dello stato di fatto	104
Caratteristiche descrittive	107
Rilievo fotografico interno	112
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	129
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)	130
Valori relativi alla Agenzia del Territorio	130
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	131
Criterio di stima.....	131
Fonti di informazione	133
Valutazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare	133
Determinazione superfici commerciali.....	134
Valutazione corpi	136
Adeguamenti e correzioni della stima	137
Prezzo base d'asta del lotto	137
Regime fiscale della vendita.....	137

IDENTIFICAZIONE E NATURA DEL COMPENDIO

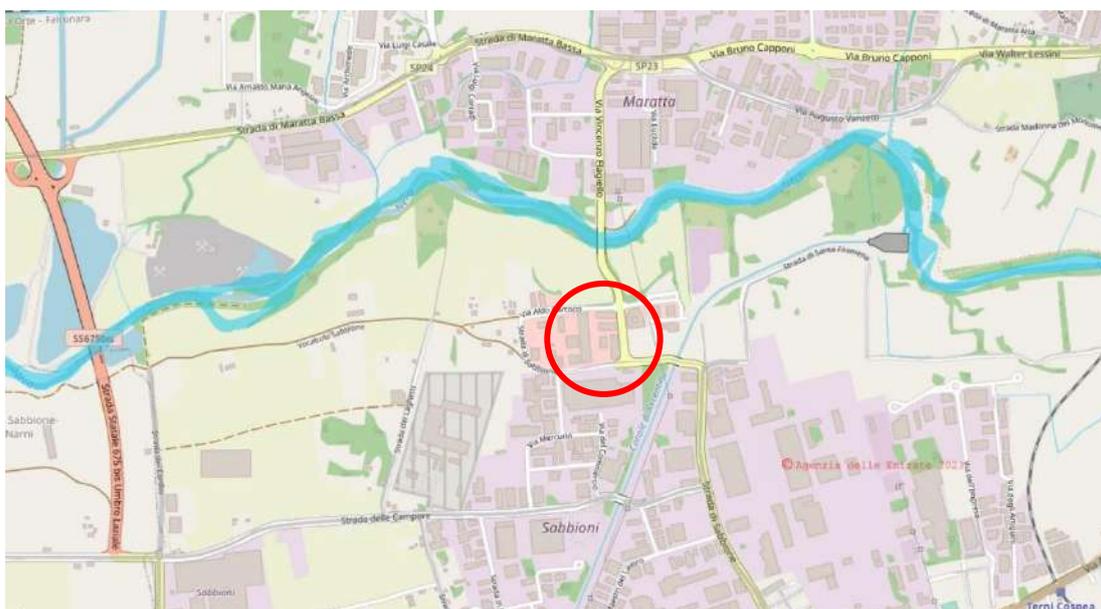
Descrizione

Il compendio è costituito dal bene principale, identificato nel fabbricato di natura commerciale, attualmente ad uso direzionale, sito nel Comune di Terni (TR), strada di Sabbione n° 26, piani Terra e Primo e censito al NCUF al Foglio 101, Particella 79, Subalterno 3, graffata al Foglio 101, Particella 80, Subalterno 3.

Inquadramento territoriale



Inquadramento territoriale_01



Inquadramento territoriale_02



Foto aerea_01



Foto aerea_02



Foto aerea_03



Foto aerea_04

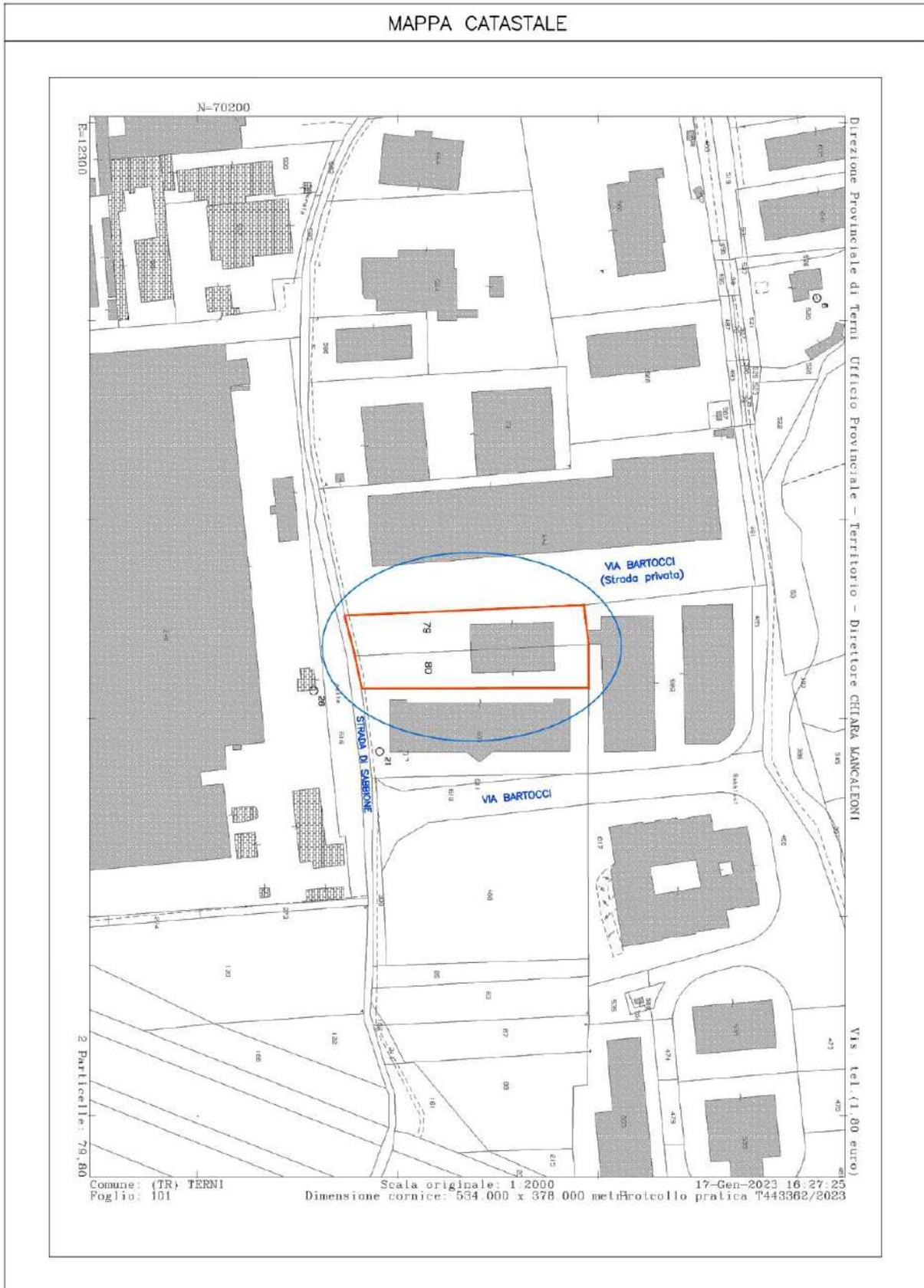


Foto aerea_05

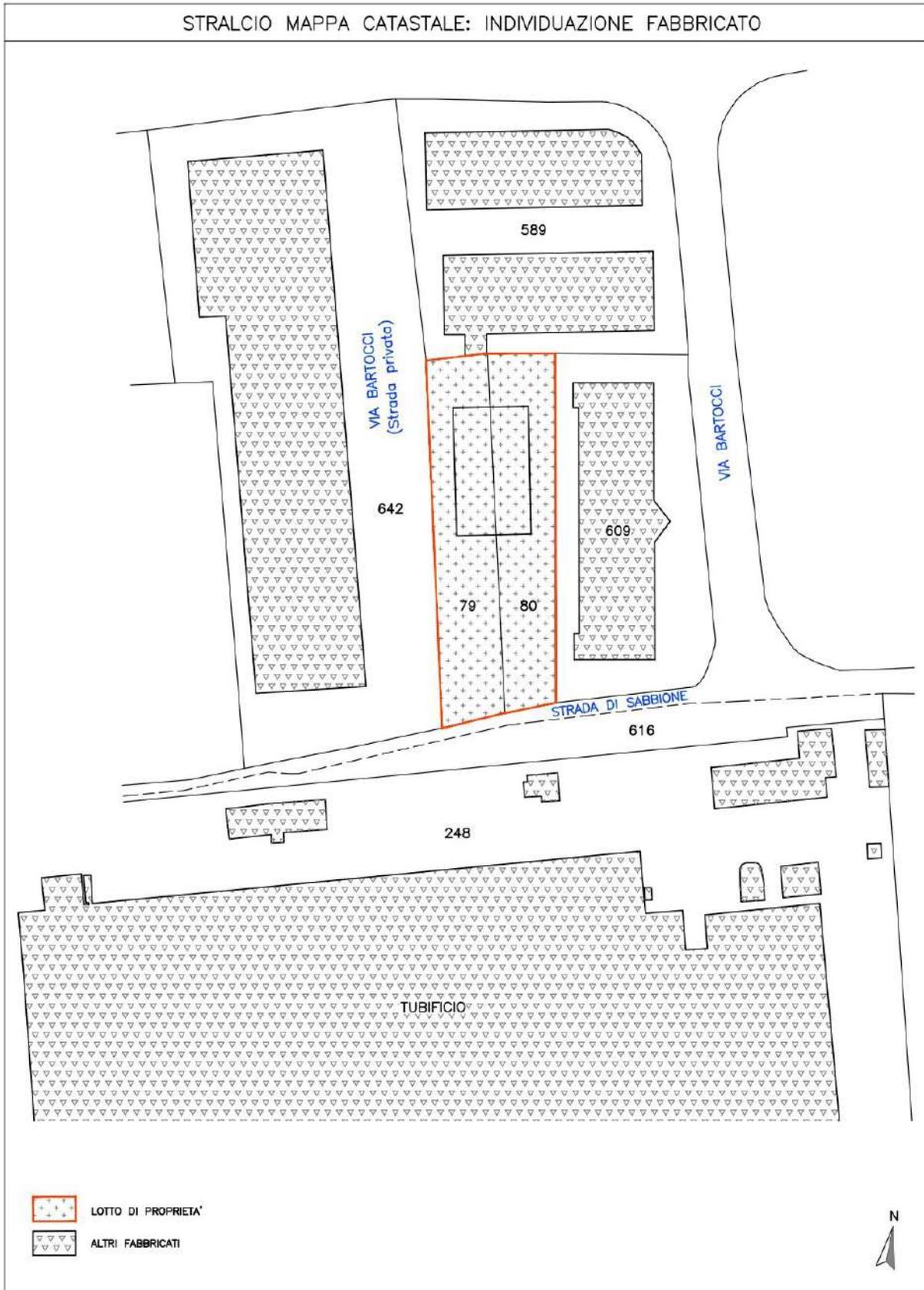


Foto aerea_06

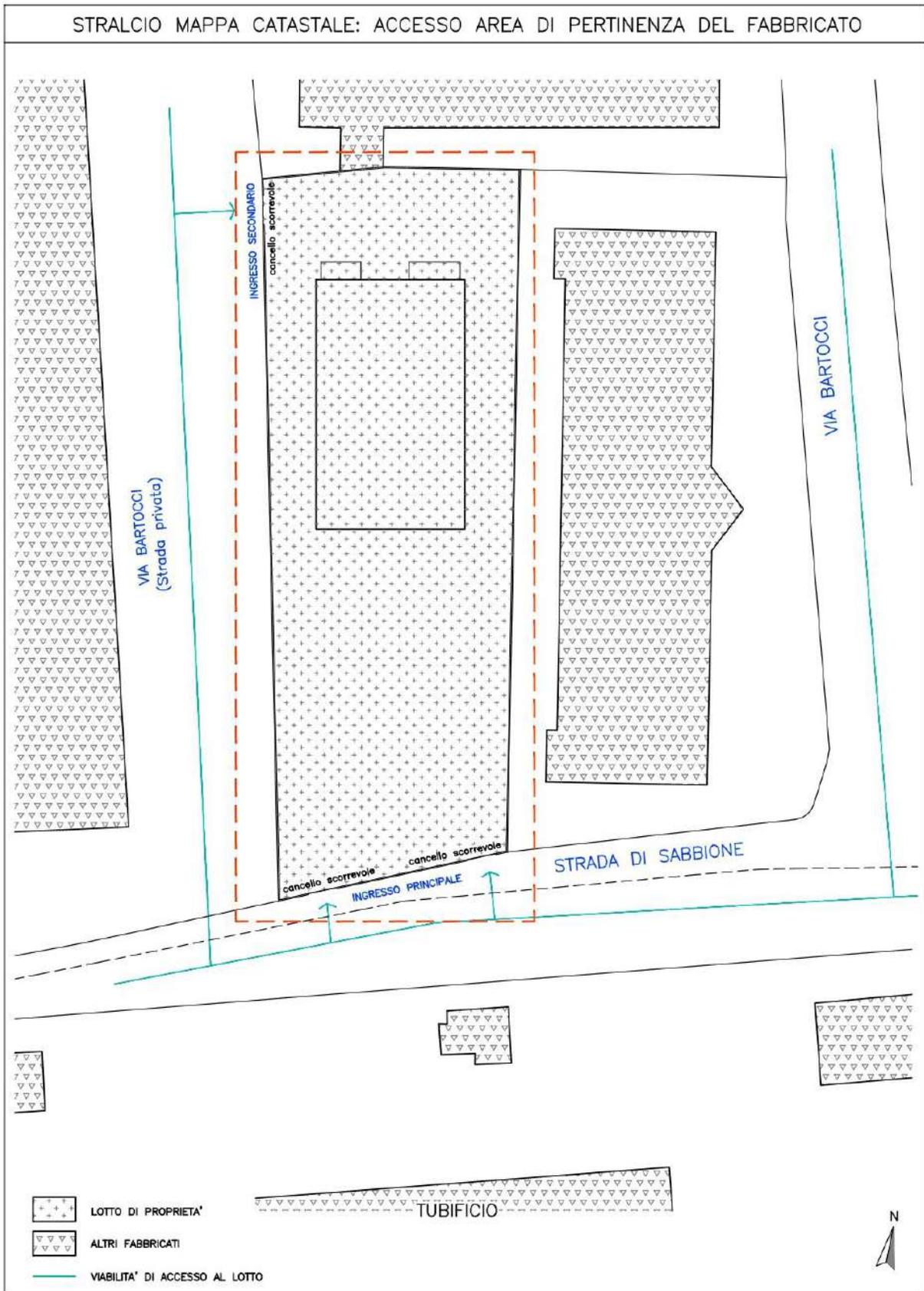
Mappa catastale



Stralcio mappa catastale: individuazione lotto



Stralcio mappa catastale: accesso all'area di pertinenza del fabbricato



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada di Sabbione n° 26 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

OMISSIS - Sede in TERNI (TR)

Foglio 101, particella 79, subalterno 3, graffito a

Foglio 101, particella 80, subalterno 3

Indirizzo Strada di Sabbione n° 26, piano T-1°

Comune Terni

Categoria D/8

Rendita Euro 8.000,00

2. Stato di possesso

Bene: Strada di Sabbione n° 26 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS

Contratto di locazione stipulato in data 04/02/2019 per l'importo di Euro 54.000,00/anno, con cadenza trimestrale.

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

Note: Canone mensile di locazione ritenuto congruo alle condizioni di mercato ed in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Contratto registrato a Terni il 01/03/2019 al n.1183

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2025

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada di Sabbione n° 26 - Terni (TR) - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Strada di Sabbione n° 26 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Corpo: A

Creditori Iscritti:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Strada di Sabbione n° 26 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Strada di Sabbione n° 26 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Strada di Sabbione n° 26 - 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Strada di Sabbione n° 26 - 05100 Terni (TR)

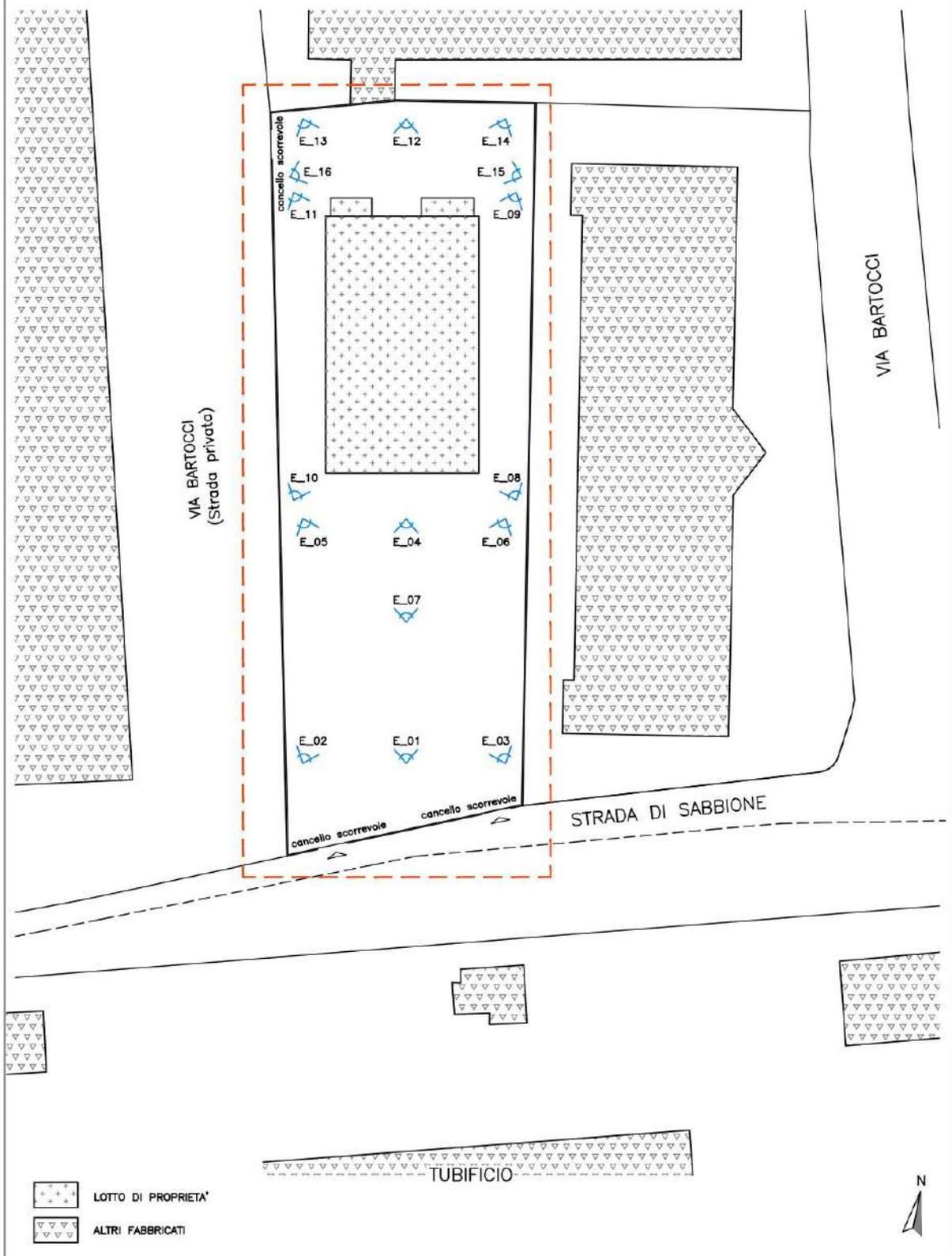
Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

Valore complessivo intero: 1.317.000,00

Rilievo fotografico esterno

RILIEVO FOTOGRAFICO

TAV. 1/B





E_01



E_02



E_03



E_04



E_05



E_06



E_07



E_08



E_09



E_10



E_11



E_12



E_13



E_14



E_15



E_16

Beni in **Terni (TR)**

Strada di Sabbione n° 26

Lotto: 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali

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 commerciali [D8]
Sito Terni (TR), Strada di Sabbione n° 26**

Note: Fabbricato attualmente destinato ad uso Direzionale (Ufficio).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Sede in Terni (TR) – Via Aldo Bartocci n. 7 M-N

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

SIRME NORD S.R.L. (CF OMISSIS)

Sede in Terni (TR) – Via Aldo Bartocci n. 7 M-N

Foglio 101, Particella 79, Subalterno 3, graffata a

Foglio 101, Particella 80, Subalterno 3

Indirizzo Strada di Sabbione n° 26

Piano T-1°

Comune Terni

Categoria D/8

Rendita € Euro 8.000,00

Derivante da:

Ultimo atto di aggiornamento: Atto del 20/12/2007

Pubblico ufficiale CIRILLI Sede TERNI (TR)

Repertorio n. 33107 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 9999999 registrato in data 08/01/2008 - COMPRAVENDITA Voltura n. 773.1/2008, Pratica n. TR0023425 in atti dal 19/02/2008.

Confini:

Strada di Sabbione/Partt. 642 (Via Bartocci-strada privata)/589/609

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 Terreni e Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare:

Mancata rappresentazione delle tettoie esterne

Variazione Catasto Terreni e Fabbricati (compresa IVA e CP)

Oneri di regolarizzazione catastale

Oneri e costi per prestazioni	€ 1.681,56
Totale	€ 1.681,56

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

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di provenienza

Dott. PAOLO CIRILLI NOTAIO Via Roma, 102 - Tel. 0744-423322 Partita IVA 07350131004 Repertorio n. 33.107 Raccolta n. 10.193	
COMPRAVENDITA	LEGGE
REPUBBLICA ITALIANA	
L'anno duemilasette, il giorno venti del mese di	TRASCritto
dicembre, in Terni, nel mio studio in via Roma n. 102.	<u>a TERNI</u>
(Terni - 20 dicembre 2007)	<u>N 28/12/2007</u>
Davanti a me dottor PAOLO CIRILLI , Notaio in Terni,	<u>R.G. 16370</u>
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di	<u>R.P. 10174</u>
Terni, Orvieto e Spoleto, sono presenti i signori:	
- da una parte:	
nato a Sansepolcro il 17 aprile 1954,	
domiciliato per la carica ove appresso, il quale	
interviene ed agisce in quest'atto non in proprio, ma	
quale procuratore speciale della società	
in forma	
abbreviata con sede in	
Firenze, via S. Caterina d'Alessandria nn. 32/34,	
capitale sociale di Euro 155.020.051,50	
(centocinquantacinquemilioneventimilacinquantuno	
virgola cinquanta) interamente versato, codice fiscale	
e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di	
Firenze, R.E.A. n. (in seguito	
brevemente denominata anche "Parte Venditrice"), a	
quant'infra autorizzato giusta procura speciale a	
rogito Notaio Michele Santoro, di Firenze in data 13	

luglio 2005, rep. n. 61.457, registrato a Firenze l il
 15 luglio 2005 al n. 1781, che in copia conforme
 all'originale, si allega al presente atto sotto la
 lettera "A" (all. A);

- dall'altra parte:

nato a Terni il 15 settembre 1970,
 domiciliato per la carica ove appresso, il quale
 dichiara di intervenire al presente atto non in
 proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e
 legale rappresentante della società

con sede in Terni, vocabolo Sabbione n. 26,
 codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro
 delle Imprese di Terni R.E.A. n.
 capitale sociale euro 99.000 interamente
 versato.

Detti comparenti, della cui identità personale e
 poteri di firma io Notaio sono certo, mi richiedono
 di ricevere il presente atto in ordine al quale
 premettono:

- che la per richiesta della
 società ha acquistato, con atto a
 rogito Notaio Fulvio Sbroli, di Terni del 28
 settembre 1999, rep. n. 115.454, registrato a Terni il
 5 ottobre 1999 al n. 2388, vol. 203, mod. IV, un
 capannone industriale sito in Comune di Terni,

vocabolo Sabbione n. 22/B, appresso meglio descritto,
è lo ha concesso in locazione finanziaria alla stessa
richiedente società con atto del
26 maggio 1999, la quale al termine della locazione ha
esercitato il diritto di rendersene acquirente per il
prezzo fissato nel contratto di locazione predetto;
- che la società al termine della
locazione ha esercitato il diritto di rendersene
acquirente per il prezzo fissato nel contratto di
locazione predetto.

Ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

1) la come sopra
rappresentata, in esecuzione dell'obbligo assunto con
il contratto di locazione finanziaria citato in
premessa, vende ed in piena proprietà trasferisce alla
società che, come sopra
rappresentata, accetta ed acquista il seguente bene
immobile, sito in Comune di Terni, vocabolo Sabbione
n. 22/B e precisamente:

- capannone industriale, con annessa corte di
pertinenza esclusiva, posto al piano terra e soppalco,
distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al
foglio 101, particella 79 sub. 2 graffata con la
particella 80 sub. 2, cat. D/8, R.C. Euro 7.526.

Confini: condominio via Bartocci n. 3, condominio via

Bartocci n. 1, strada comunale, proprietà Progresso Immobiliare srl, salvi altri.

Si chiede l'applicazione dell'art. 12 della legge 154/1988.

Fanno parte della presente compravendita le parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudine.

EVENTUALI DENUNZIE DI VARIAZIONE

La società venditrice vende comunque tutto quanto ebbe ad acquistare con l'atto Notaio Fulvio Sbrolli, di Terni in data 28 settembre 1999, rep. n. 115.454, in premessa citato, anche se qui sopra non indicato o catastalmente errato.

2) La società venditrice garantisce che quanto è venduto è assolutamente libero da censi, livelli, iscrizioni e trascrizioni passive, oneri e privilegi.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto attuale noto alla parte acquirente che ne è stata locataria fin da quando la società venditrice, per sua richiesta lo acquistato.

Conseguentemente la parte acquirente rinuncia a qualsiasi pretesa o richiesta in proposito verso la società venditrice.

La parte acquirente dichiara e garantisce altresì, assumendone piena responsabilità, che durante tutta la durata del citato contratto di locazione finanziaria

non ha fatto eseguire sull'immobile lavori edilizi o modifiche di sorta, per i quali necessitasse il rilascio di provvedimenti autorizzativi da parte di Pubbliche Autorità, o di qualunque altro terzo, ad eccezione della D.I.A. presentata al Comune di Terni in data 10 febbraio 2000, prot. n. 8543, per lavori di risanamento conservativo, adeguamento dei servizi ed installazione di impianti tecnologici.

Altresì le parti di cui al presente atto, come rappresentata, dichiarano che, in relazione all'immobile in oggetto, si rende necessaria l'allegazione dell'attestato di qualificazione energetica, in quanto trattasi di edificio con superficie utile superiore a mq. 1.000 (mille) e come tale ricadente nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311; tale attestato, redatto dall'Ing. Andrea Marcelli in data 19 dicembre 2007, si allega, in originale, al presente atto sotto la lettera "B" (all. B).

La società acquirente, come rappresentata, dà inoltre espressamente atto che tutti gli impianti di cui l'immobile stesso è corredato, nessuno escluso od eccettuato, sono perfettamente conformi alle disposizioni di cui alla Legge 5 marzo 1990, n. 46, ed

al relativo Regolamento di Attuazione, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447. Essa società acquirente, come rappresentata, conferma inoltre, ad ogni effetto, di essere già in possesso delle certificazioni di conformità, prescritte dalle disposizioni appena richiamate, e dispensa pertanto la società venditrice dalla ulteriore consegna della documentazione in parola.

3) Gli effetti economici della vendita vengono fatti decorrere dal giorno 11 settembre 2007.

4) La società acquirente si obbliga a rimborsare alla società venditrice ogni eventuale conguaglio dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), relativa all'immobile stesso che risultasse dovuto.

Si conviene che gli eventuali oneri di qualsiasi natura ed anche condominiale, spese ordinarie e straordinarie e quant'altro, ancorché riferentesi ad un periodo anteriore ad oggi, vengono assunti dalla parte acquirente, che espressamente manleva la società venditrice da qualsiasi obbligo derivante dai medesimi.

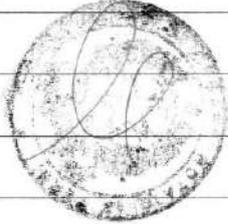
5) Con riferimento all'art. 35 commi 22 e 23 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223 convertito con modifiche dalla L. 4 Agosto 2006 n. 248, i rappresentanti delle società acquirente e venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in

caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano ed attestano:

a) che le parti non si sono avvalse dell'intervento di alcun mediatore;

b) che il prezzo della presente vendita pari ad euro 38.734,27 (euro trentottomilasettecentotrentaquattro virgola ventisette) e la relativa imposta I.V.A. pari ad euro 7.746,85 (euro settemilasettecentoquarantasei virgola ottantacinque) è stato dalla parte acquirente pagato e corrisposto alla parte venditrice mediante un bonifico bancario effettuato dalla Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A. - Agenzia di Città n. 12 con addebito del c/c n. 1770/10, a favore della stessa società venditrice (CRO 74815297006 con valuta 5 settembre 2007);

c) agli effetti della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e comunque anche ai fini del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 nel testo modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, che l'immobile venduto è stato costruito in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Terni in data 7 maggio 1980, prot. n. 10191 e



successiva variante del 21 settembre 1982, prot. n. 22256 e che per i lavori successivamente eseguiti è stata presentata allo stesso Comune D.I.A. in data 10 febbraio 2000, sopra citata. Lo stesso immobile, inoltre, è stato dichiarato agibile, giusta Certificato rilasciato dal Comune di Terni in data 23 dicembre 1982, prot. n. 33128/81.

La società acquirente, come rappresentata, dichiara di aver esaminato la situazione urbanistica e amministrativa dell'immobile acquistato e dà atto alla società venditrice che la stessa è perfettamente regolare.

6) La vendita ha luogo per il prezzo di euro 38.734,27 (euro trentottomilasettecentotrentaquattro virgola ventisette) oltre I.V.A., prezzo che è stato regolato fra le parti come indicato al punto che precede.

La parte venditrice, come rappresentata, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo alla parte acquirente e rinuncia altresì all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

7) Le spese e gli oneri fiscali di questo atto e consequenziali fanno carico alla società acquirente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma,

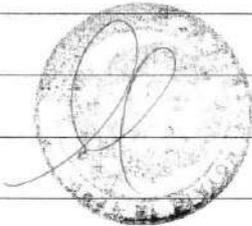
num. 8), e 8-ter), del D.P.R. 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L. 4 Luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni in Legge 4 agosto 2006 n. 248, la Parte venditrice, come rappresentata, dichiara di optare per l'imposizione al regime I.V.A. della presente cessione.

Sempre in forza di quanto previsto dal citato D.L. e relativa Legge di conversione il presente atto verrà registrato a tassa fissa e sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di ipotecaria con l'aliquota del uno virgola cinque per cento (1,5%) e dell'imposta catastale con l'aliquota del zero virgola cinque per cento (0,5%).

La parte acquirente, come rappresentata, chiede ai sensi delle disposizioni di legge sopra richiamate, la detrazione da tali importi della somma di Euro 588 (euro cinquecentottantotto) quale importo delle imposte di registro versate sui canoni di locazione.

Ai soli fini del calcolo delle imposte ipotecaria e catastale le parti, come rappresentate, indicano che la base imponibile ai sensi dell'articolo 51, del D.P.R. n. 131 del 1986, cui espressamente rinvia il Decreto Legislativo n. 347 del 31 ottobre 1990, è individuata nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati della componente finanziaria,

pari ad euro 387.342,67 (euro
trecentottantasettemilatrecentoquarantadue virgola
sessantasette).



In relazione al presente atto, la parte acquirente
comunque assume a proprio carico a tutti gli effetti
eventuali ulteriori oneri fiscali e/o tributari
derivanti da una diversa applicazione della normativa
recentemente introdotta con i provvedimenti
legislativi sopra indicati, con obbligo di piena
rilevazione nei confronti della parte venditrice.

Di questo contratto, omessa la lettura degli allegati
per espressa dispensa avutane dai comparenti, io
Notaio ho dato lettura ai comparenti stessi, i quali,
da me interpellati, lo dichiarano pienamente conforme
alla loro volontà.

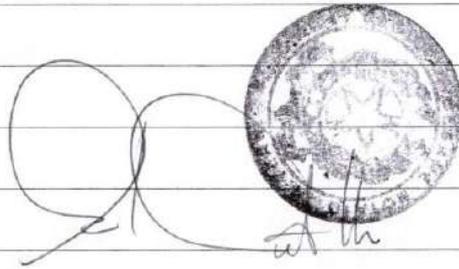
E' scritto da persona di mia fiducia tramite
strumentazione elettronica e da me Notaio completato a
penna in tre fogli per pagine dieci e fin qui della
undicesima e viene sottoscritto alle ore sedici e
trentuno minuti (h. 16.31).

F.to

F.to

F.to Paolo Cirilli Notaio (L.S.)

REGISTRATO A TERNI IL 08/01/2008
al n° 7 serie 1V
E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso
LEGGE
Terni, 18 GEN 2023

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature consists of a large loop followed by a horizontal line and a vertical stroke. The circular stamp is embossed and contains a central emblem, likely the coat of arms of the Province of Terni.

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

(Edificio ad uso magazzino, vendita ed uffici di proprietà
 sito in Terni, strada di Sabbione, 26 – Fg. 101 Part. 79 - 80)

Il sottoscritto Ing. Andrea Marcelli, tecnico incaricato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 comma 1bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 5 del D.Lgs. 311/2006, attesta quanto segue:

Dati generali

Ubicazione dell'edificio: Terni, strada di Sabbione, 26
 Anno di costruzione: 1981
 Proprietà dell'edificio:
 Destinazione d'uso: E 5
 Tipologia edilizia: capannone prefabbricato in c.a. e pannelli in cls; solaio intermedio interno in acciaio

Involucro edilizio

Tipologia costruttiva: edificio realizzato in struttura prefabbricata e pannelli di tamponamento in calcestruzzo
 Volume lordo riscaldato V: 1995 mc
 Superficie disperdente S: 797,5 mq
 Rapporto S/V: 0,40
 Superficie utile: 465 mq
 Anno di installazione del generatore di calore: 1999

Impianto di riscaldamento

Tipo di impianto: autonomo
 Tipo di terminali di erogazione del calore: ventilconvettori installati a pavimento e nel soffitto; radiatori tradizionali nei locali wc
 Tipo di regolazione: termostati ambiente (n. 3) e valvole sui singoli ventilconvettori
 Tipo di generatore: caldaia a basamento ad elementi in ghisa marca Ferroli modello Pegasus F2 N 85
 Combustibile utilizzato : GPL
 Potenza utile massima del generatore di calore: 85 kW
 Rendimenti del generatore di calore: $\eta_{(100\% P_n)} = 0.909$
 $\eta_{(30\% P_n)} = 0.923$

Dati climatici

Zona climatica: D
 Gradi giorno GG: 1650

Risultati della valutazione energetica**Dati generali**

Riferimento alle norme tecniche utilizzate: UNI EN 832, UNI 10348, UNI 10379:2005, UNI EN ISO 7245, UNI EN ISO 6946, UNI EN ISO 13789, UNI EN ISO 10077, UNI EN ISO 14683, UNI EN ISO 13370, UNI 8852, UNI 10339, UNI 10347

Metodo di valutazione della prestazione energetica : calcolo dell'indice di prestazione energetico per la climatizzazione invernale

Parametri climatici utilizzati: gradi giorno GG 1650
Temperatura esterna di progetto: - 3° C

Dati di ingresso

L'edificio in oggetto è separato in due parti, una monopiano destinata a magazzino merci, l'altra, bipiano, destinata al piano terra a locali di esposizione e vendita, al piano primo ad uffici.

Il magazzino non è dotato di impianto di riscaldamento, quindi l'analisi del fabbisogno di energia è stata eseguita soltanto per la parte riscaldata. Questa ha una superficie utile al piano terra di circa 310 mq, mentre il piano primo ha una superficie calpestabile di circa 155 mq; le altezze di piano dei due livelli sono pari a 3,50 m per il piano terra e 2,95 m per il piano primo; i due livelli comunicano attraverso una scala interna in acciaio.

Le pareti verso l'esterno sono costituite da pannelli in cls, materassino in lana di vetro e contropareti in cartongesso; il solaio di copertura è realizzato con tegoloni in c.a. prefabbricati, controsoffitto in cartongesso e materassino isolante in lana di vetro; la parete di separazione con il locale magazzino è realizzata con pannelli sandwich.

Risultati

Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale:

$$Q = 124,4 \text{ MJ}$$

Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale:

$$E_{Pi} = 17,33 \text{ kWh/mc anno}$$

Valore limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale:

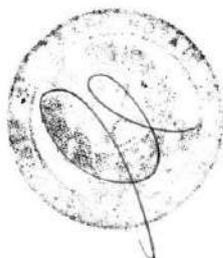
$$E_{Pi \text{ lim}} = 14,03 \text{ kWh/mc anno}$$

Dati relativi al compilatore

Ing. Andrea Marcelli, nato a Spoleto (PG) il 21.07.1974, domiciliato in Terni, via Gabelletta 67 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 865.

Si precisa che il presente attestato di qualificazione energetica non costituisce certificazione energetica dell'edificio, ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 311/2006.

Terni, li 19.12.2007



Firma



Atto di provenienza: nota di trascrizione



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:32:36

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 444625 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55

Richiedente PRCKRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16370

Registro particolare n. 10174

Presentazione n. 34 del 28/12/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/12/2007
Notaio CIRILLI PAOLO
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 33107
Codice fiscale CRL PLA 71R16 H501 D

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						Gruppo graffiati 1
Comune	L117 - TERNI	(TR)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	101	Particella	79	Subalterno	2
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI		Consistenza	-		
	PER ESIGENZE COMMERCIALI					
Indirizzo	VOCABOLO SABBIONE				N. civico	22/B

Immobile n. 2						Gruppo graffiati 1
Comune	L117 - TERNI	(TR)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	101	Particella	80	Subalterno	2
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI		Consistenza	-		
	PER ESIGENZE COMMERCIALI					
Indirizzo	VOCABOLO SABBIONE				N. civico	22/B

Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:32:36

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 444625 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16370

Registro particolare n. 10174

Presentazione n. 34 del 28/12/2007

Sezione C - Soggetti*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale -
Sede TERNI (TR)
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale -
Sede FIRENZE (FI)
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

CON ATTO A ROGITO NOTAIO FULVIO SBRÖLLI, DI TERNI DEL 28 SETTEMBRE 1999, REP. N. 115.454, REGISTRATO A TERNI IL 5 OTTOBRE 1999 AL N. 2388, VOL. 203, MOD. IV, LA SOCIETA'
PER RICHIESTA DELLA SOCIETA'
HA ACQUISTATO UN CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI TERNI, VOCABOLO SABBIONE N. 22/B E LO HA CONCESSO IN LOCAZIONE FINANZIARIA ALLA STESSA RICHIEDENTE SOCIETA'
CON ATTO DEL 26 MAGGIO 1999, LA QUALE AL TERMINE DELLA LOCAZIONE HA ESERCITATO IL DIRITTO DI RENDERSENE ACQUIRENTE PER IL PREZZO FISSATO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PREDETTO. LA SOCIETA'
IN ESECUZIONE DELL'OBBLIGO ASSUNTO CON IL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA SOPRA CITATO VENDE ED IN PIENA PROPRIETA' TRASFERISCE ALLA SOCIETA'
CHE ACCETTA ED ACQUISTA IL CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI TERNI, VOCABOLO SABBIONE N. 22/B, DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.

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 Maratta-Sabbione, vede la presenza di importanti servizi quali attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, supermercati, bar-ristoro, banca, parafarmacia, uffici, servizi alla persona, etc, ed 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, 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/industrial 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 e commerciali

Importanti centri limitrofi: San Gemini, Narni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico Locale: Bus urbano mt 300

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da OMISSIS

con contratto di locazione stipulato in data 04/02/2019 per l'importo di Euro 54.000,00/anno, con cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: Canone mensile di locazione ritenuto congruo alle condizioni di mercato ed in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Registrato a Terni il 01/03/2019 ai nn.1183

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note:

Si riporta la sintesi degli articoli del Contratto di locazione ritenuti utili, rimandando, per tutto quanto negli stessi non contenuto e comunque per la piena comprensione del rapporto in essere, alla lettura integrale dell'Atto.

Art. 5.11:*“la Società conduttrice, i suoi successori e/o aventi causa per qualsiasi titolo, sono esonerati dall'obbligo di ripristinare la conformazione e distribuzione degli spazi antecedenti le opere funzionali realizzate dalla locatrice per l'uso specifico da parte dell'attuale conduttrice, di rimuovere le opere funzionali stesse e di ripristinare la destinazione d'uso e/o catastale dell'immobile antecedente la realizzazione di dette opere, ovvero dall'obbligo di rimuovere le eventuali modifiche e/o ripristinare lo stato antecedente le stesse, eventualmente realizzate dalla Conduttrice”*.....

Art. 7.1:*“sono a carico della Locatrice tutti i necessari interventi di riparazione e manutenzione dell'immobile, previa richiesta scritta della Condittrice, con l'esclusione degli interventi di piccola entità, che saranno realizzati a cura e spese della Condittrice, anche tramite servizi prestati da terzi. Sono a carico della Locatrice gli adeguamenti normativi e di sicurezza, derivanti da intervenute modifiche normative, tali da garantire alla Condittrice l'idoneità dell'immobile agli usi convenuti tra le parti”*.....

Art. 8.1:*“alla Condittrice è consentito di eseguire modifiche interne, esterne, migliorie, etc., senza il preventivo assenso della Locatrice, con l'esclusione delle modifiche di parti strutturali, di opere che determinino la modifica della destinazione urbanistica esistente al momento del Contratto e di opere per le quali necessita Titolo Edilizio Abilitativo o procedimento equivalente”*.....

Art. 10.1:*“è fatto divieto alla Condittrice di cedere il Contratto senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.*

Ai sensi dell'Art. 10.2, la Locatrice concede alla Condittrice, senza necessità di comunicazione, di cedere il Contratto in subaffitto, comodato d'uso, etc, a società direttamente collegate alla Condittrice”.....

Art. 10.3:*“la Locatrice concede la facoltà alla Condittrice di cedere il contratto a soggetti diversi da quelli di cui all'Art. 10.2, previa esplicita autorizzazione e comunque per usi nel rispetto della destinazione urbanistica attuale dell'immobile e comunque con il divieto di esercitare attività che comportino il contatto diretto con gli utenti ed i consumatori”*.....

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS

contro OMISSIS

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00

A rogito di NOTAIO CIRILLI PAOLO, in data 28/05/2019, ai nn.

63831/30177; Registrato a TERNI; Iscritto/trascritto a TERNI in data

29/05/2019 ai nn. 5462/650

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 20/06/2022 ai nn. 1241, registrato

a TERNI, iscritto/trascritto a TERNI in data 01/08/2022 ai nn. 9174/9744

Pignoramento a favore di OMISSIS

contro OMISSIS

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 28/09/2022 ai nn. 1881, registrato a

TERNI, iscritto/trascritto a TERNI in data 24/10/2022 ai nn. 12171/8968

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 17/01/2023 Ora 16:32:36

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

	n. T1 444625 del 17/01/2023
	Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55
Richiedente PRCRT	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2019-05-29T10:50:30.620036+02:00
Registro generale n. 5462	
Registro particolare n. 650	Presentazione n. 41 del 29/05/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	63831/30177
Data	28/05/2019	Codice fiscale	CRL PLA 71R16 H501 D
Notaio	CIRILLI PAOLO		
Sede	TERNI (TR)		

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 € 600.000,00	Tasso interesse annuo	2,5%	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese € 600.000,00	Totale € 1.200.000,00	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente SI	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata	6 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 101	Particella 79	Subalterno 3
Sezione urbana	-	Foglio 101	Particella 80	Subalterno 3
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI		Consistenza -	
	PER ESIGENZE COMMERCIALI			
Indirizzo	STRADA DI SABBIONE		N. civico	26

Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:32:36

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

	n. T1 444625 del 17/01/2023
	Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55
Richiedente PRCRTT	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2019-05-29T10:50:30.620036+02:00
Registro generale n. 5462	
Registro particolare n. 650	Presentazione n. 41 del 29/05/2019

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
 Denominazione o ragione sociale

Sede PERUGIA (PG)

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto PERUGIA - PIAZZA IV
NOVEMBRE N. 31

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
 Denominazione o ragione sociale

Sede TERNI (TR)

Codice fiscale

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

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)

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 01/09/93, N. 385, ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO, CON VINCOLO DI SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA', ANCHE CON I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, LA SOMMA DI EURO 600.000 (SEICENTOMILA) ALL'INTERESSE, ALLE CONDIZIONI E CON LE MODALITA' RIPORTATE DALL'ISCRIVENDO CONTRATTO. SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE UNA COMMISSIONE UNA VOLTA TANTO A TITOLO DI RIMBORSO SPESE ISTRUTTORIA E GENERALI DI EURO 2.000 (DUEMILA) OLTRE AGLI INTERESSI IN RAGIONE DEL SAGGIO NOMINALE ANNUO INDICIZZATO AL PARAMETRO EURIBOR A 3 (TRE) MESI BASE 360 GIORNI CORRISPONDENTE ALLA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DELLA STIPULA DEL FINANZIAMENTO, TRONCATO ALLA PRIMA CIFRA DECIMALE ARROTONDATA PER ECCESSO, ATTUALMENTE PARI A -0,30% (MENO ZERO VIRGOLA TRENTA PER CENTO), MAGGIORATO DI 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI. IL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' RILEVATO DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER DATA VALUTA PARI AL GIORNO DI SCADENZA DELLA RATA DI AMMORTAMENTO, NEL CASO IN CUI DETTO GIORNO NON SIA LAVORATIVO BANCARIO, LA DATA-VALUTA DI RIFERIMENTO SARA' PARI AL PRIMO GIORNO ANTECEDENTE NEL QUALE LE BANCHE E LE BORSE VALORI DI MILANO E ROMA SONO APERTE ED OPERANTI. OVE SI VERIFICHI UNA TALE EVENIENZA - VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR - LE RATE A SCADERE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, SARANNO NUOVAMENTE DETERMINATE IN BASE AL TASSO VARIATO, A PARTIRE DALLA DATA DI SCADENZA DELLA PRIMA RATA SUCCESSIVA ALLA VARIAZIONE STESSA. QUALORA IL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREVISTO DAL COMMA PRECEDENTE SIA AL DI SOTTO DELLO ZERO, IL

Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:32:36

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

	n. T1 444625 del 17/01/2023
	Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55
Richiedente PRCRT	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2019-05-29T10:50:30.620036+02:00
Registro generale n. 5462	
Registro particolare n. 650	Presentazione n. 41 del 29/05/2019

FINANZIAMENTO CONTINUERA¹ AD ESSERE REMUNERATO DAI SOLI PUNTI DI MAGGIORAZIONE PREVISTI AL COMMA PRECEDENTE. CONSIDERATA L'ATTUALE MISURA DEL PARAMETRO, I PREDETTI PUNTI DI MAGGIORAZIONE, NONCHE¹ IL TASSO MINIMO SOTTO INDICATO, IL TASSO DI INTERESSE COMPLESSIVO INIZIALE RISULTA PARI AL 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO). QUALORA NON FOSSE PIU¹ POSSIBILE FARE RIFERIMENTO AL SUDDETTO PARAMETRO O QUALORA INTERVENISSE SOSTANZIALI VARIAZIONI DELLO STESSO, NEI TERMINI INDICATI NEL PIANO INTERNO DELLA BANCA REDATTO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA, LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE - A DECORRERE DALL'INIZIO DEL PRIMO MESE SUCCESSIVO ALLA SCOMPARSA DEL PARAMETRO IN PAROLA - QUEST'ULTIMO SARA¹ SOSTITUITO DAL PARAMETRO INDIVIDUATO DALLA BANCA SECONDO LE MODALITA¹ E I CRITERI CONTENUTI NEL PREDETTO PIANO INTERNO. IN TAL CASO LA BANCA COMUNICHERA¹ AL CLIENTE IL PARAMETRO SOSTITUTIVO PRESCELTO SECONDO LE MODALITA¹ DI CUI ALL'ART. 10 DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO ALLEGANDO UN PIANO DI AMMORTAMENTO AGGIORNATO SULLA BASE DEL NUOVO PARAMETRO. IL PREDETTO PIANO DI AMMORTAMENTO AVRA¹ COMUNQUE VALORE PURAMENTE INDICATIVO IN QUANTO SARA¹ ELABORATO IN BASE ALLA MISURA DEL NUOVO PARAMETRO DI RIFERIMENTO RILEVATO AL MOMENTO DELL'ADOZIONE DELLO STESSO E IPOTIZZANDONE LA COSTANZA NEL TEMPO. IL PREDETTO PIANO INTERNO E¹ RESO NOTO DALLA BANCA NELL'APPOSITA SEZIONE DI TRASPARENZA PUBBLICATA SUL SITO INTERNET DELLA BANCA. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE LA MISURA ANNUALE DEL TASSO DI INTERESSE DA CORRISPONDERE ALLA BANCA NON POTRA¹ IN ALCUN CASO ESSERE INFERIORE AL 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E SUPERIORE AL 9,90% (NOVE VIRGOLA NOVANTA PER CENTO) E COMUNQUE ENTRO I LIMITI DEL TASSO SOGLIA TEMPO PER TEMPO VIGENTE. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE, IL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO SARA¹ FORNITO, SU RICHIESTA, ALLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE MUTUATARIA SI E¹ OBBLIGATA INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA, SUGLI IMPORTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI E NON PAGATI ALLE RISPETTIVE SCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE CORRENTE, COME SOPRA DETERMINATO, AUMENTATO DI 3 (TRE) PUNTI E COMUNQUE ENTRO I LIMITI DEL TASSO SOGLIA TEMPO PER TEMPO VIGENTE. SU QUESTI INTERESSI NON E¹ CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA SI E¹ OBBLIGATA PER SE¹ E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI 6 (SEI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 72 (SETTANTADUE) RATE CONSECUTIVE CON SCADENZA MENSILE A PARTIRE DAL 28 GIUGNO 2019 TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, CALCOLATI QUESTI ULTIMI AL TASSO ANNUO FISSATO A NORMA DEL PRESENTE ARTICOLO, ATTUALMENTE DEL 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO), COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CHE E¹ STATO ALLEGATO CON LA LETTERA A (ALL. A) ALL'ISCRIVENDO ATTO, FORMANDONE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, E SUCCESSIVE VARIAZIONI. L'IMPORTO DELLE RATE, COMPRENSIVO DI CAPITALE ED INTERESSI CALCOLATO AL TASSO ATTUALMENTE VIGENTE, SARA¹ DI EURO 8.983,81 (OTTOMILANOVECENTOTTANTATRE VIRGOLA OTTANTUNO). TUTTAVIA, PER EFFETTO DELLE VARIAZIONI SUBITE DAL TASSO DI INTERESSE APPLICATO E DAL FATTO CHE IL NUMERO DELLE RATE RESTERA¹ FISSO, L'IMPORTO DELLE RATE POTRA¹ RISULTARE MAGGIORE DI QUELLO SOPRA IPOTIZZATO, FERMA RESTANDO IN OGNI CASO UNA DURATA MASSIMA DI MESI 72 (SETTANTADUE). LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUTOMATICAMENTE AUMENTATA, A NORMA DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D.LGS. 385/1993, PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE PREVISTA DALL'ARTICOLO 2 DELL'ISCRIVENDO ATTO. A TUTTI GLI EFFETTI DEL CONTRATTO ED ANCHE PER LE NOTIFICHE DI QUALSIASI TITOLO ED ATTO E DI DIFFIDA, ANCHE NON GIUDIZIALE, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN PERUGIA, PIAZZA IV NOVEMBRE N. 31 E QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO IN TERNI, VIA ALDO BARTOCCINI, 7/M - N.



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:32:36

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 444625 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55

Richiedente PRCRT

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 650 del 29/05/2019

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 24/06/2019 Servizio di P.I. di TERNI
Registro particolare n. 1125 Registro generale n. 6417
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Pignoramento immobile a favore di OMISSIS



Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:38:26

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 444625 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55

Richiedente PRCRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9174

Registro particolare n. 6744

Presentazione n. 9 del 01/08/2022

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 20/06/2022
 Altro soggetto TRIBUNALE DI TERNI
 Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 1241
 Codice fiscale 800 069 30558

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV.MARCO TUDISCO
 Indirizzo TERNI

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	101	Particella	79	Subalterno	3
Sezione urbana	-	Foglio	101	Particella	80	Subalterno	3
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI					Consistenza	-

Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:38:26

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 444625 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55

Richiedente PRCRRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9174

Registro particolare n. 6744

Presentazione n. 9 del 01/08/2022

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede MUZZANA DEL TURGNANO (UD)

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede TERNI (TR)

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI DISPENSA IL CONSERVATORE DALL'ESATTEZZA DEI DATI CATASTALI.

Pignoramento immobile a favore di OMISSIS



Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:32:38

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 444625 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55

Richiedente PRCRT

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12171

Registro particolare n. 8968

Presentazione n. 4 del 24/10/2022

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/09/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 1881
Codice fiscale 800 060 70553

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente STUDIO LEGALE BALOSSI E
QUAGLIA
Indirizzo VIA S. FRANCESCO D'ASSISI, 4 - MILANO

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	101	Particella	79	Subalterno	3
Sezione urbana	-	Foglio	101	Particella	80	Subalterno	3
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI			Consistenza	-		
	PER ESIGENZE COMMERCIALI						
Indirizzo	STRADA DI SABBIONE					N. civico	26
Piano	T-1						

Ispezione ipotecaria

Data 17/01/2023 Ora 16:32:38

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 444625 del 17/01/2023

Inizio ispezione 17/01/2023 16:28:55

Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCRRT

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12171

Registro particolare n. 8968

Presentazione n. 4 del 24/10/2022

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale

Sede TERNI (TR)

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Validità precedente Certificato di Prestazione Energetica 31.01.2020

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

Avvertenze ulteriori: Nulla

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal **27.10.1983** al **12/04/1999**

In forza di Costituzione; registrato a TERNI in data 30/06/1987, ai nn. 6.956/1983.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal **12/04/1999** al **08/09/1999**

In forza di Variazione rif. alla mappa; registrato a TERNI in data 12/04/1999, ai nn. C00404.1/1999.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal **08/09/1999** al **28/09/1999**

Diritto di proprietà per 1000/1000

In forza di Variazione destinazione d'uso; registrato a TERNI in data 08/09/1999, ai nn. B01637.1/1999.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal **28/09/1999** al **29/10/2007**

Diritto di proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 28/09/1999, ai nn. 115454; registrato a TERNI in data 04/01/2007, ai nn. TR0000939.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal **29/10/2007** al **20/12/2007**

Diritto di proprietà per 1/1

In forza di Ampliamento; registrato a TERNI in data 29/10/2007, ai nn. 5460.1/2007.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal **20/12/2007** al **05/12/2016** (attuale/i proprietario)

Diritto di proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO PAOLO CIRILLI, in data 20/12/2007, ai nn. 33107; registrato a TERNI in data 08/01/2008, ai nn. 9999999; trascritto a TERNI, in data 19/02/2008.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

Proprietario dal **05/12/2016** ad **oggi** (attuale proprietario)

Diritto di proprietà per 1/1

In forza di Variazione ident. Catastali a rogito di NOTAIO PAOLO CIRILLI, in data 20/12/2007; registrato a TERNI, in data 08/01/2008 ai nn. 9999999; trascritto a TERNI, in data 19/02/2008.

Visura catastale storica



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2023
Ora: 16:22:45
Numero Pratica: T439537/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/01/2023

Dati identificativi: Comune di **TERNI (L117) (TR)**Foglio **101** Particella **79** Subalterno **3**Foglio **101** Particella **80** Subalterno **3****Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **TERNI (L117) (TR)**Foglio **101** Particella **79**Foglio **101** Particella **80****Classamento:**Rendita: **Euro 8.000,00**Zona censuaria **2,**Categoria **D/8^{al}**Foglio **101** Particella **80** Subalterno **3****Indirizzo:** STRADA DI SABBIONE n. 26 Piano T-1> **Intestati catastali**> **1.**Sede in **TERNI (TR)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**📅 dal **27/10/1983** al **12/04/1999****Immobile predecessore**Comune di **TERNI (L117) (TR)**Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **6956**

COSTITUZIONE del 27/10/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 6.956/1983)

📅 dal **12/04/1999** al **08/09/1999****Immobile predecessore**Comune di **TERNI (L117) (TR)**Foglio **101** Particella **79**

VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999 VAR. RIF ALLA MAPPA (n. C00404.1/1999)



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2023
Ora: 16:22:45
Numero Pratica: T439537/2023
Pag: 2 - Segue

Foglio 101 Particella 80

📅 dal 08/09/1999 al 29/10/2007

Immobile predecessore

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

Foglio 101 Particella 79 Subalterno 1

Foglio 101 Particella 80 Subalterno 1

VARIAZIONE del 08/09/1999 in atti dal 08/09/1999 VAR
DEST USO DA MAGAZ A ESPO E VEND (n.
B01637.1/1999)

📅 dal 29/10/2007 al 06/12/2016

Immobile predecessore

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

Foglio 101 Particella 79 Subalterno 2

Foglio 101 Particella 80 Subalterno 2

AMPLIAMENTO del 29/10/2007 Pratica n. TR0176892
in atti dal 29/10/2007 AMPLIAMENTO (n. 5460.1/2007)

📅 dal 06/12/2016

Immobile attuale

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

Foglio 101 Particella 79 Subalterno 3

Foglio 101 Particella 80 Subalterno 3

DEMOLIZIONE PARZIALE del 05/12/2016 Pratica n.
TR0083681 in atti dal 06/12/2016 DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 19757.1/2016)

> Indirizzo

📅 dal 27/10/1983 al 12/04/1999

Immobile predecessore

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

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1983 Numero
6956**

STRADA DI SABBIONE n. 22B Piano T
Partita: 1010745

COSTITUZIONE del 27/10/1983 in atti dal 30/06/1987
(n. 6.956/1983)

📅 dal 12/04/1999 al 08/09/1999

Immobile predecessore

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

Foglio 101 Particella 79

Foglio 101 Particella 80

STRADA DI SABBIONE n. 22/B Piano T
Partita: 1010745

VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999
VAR. RIF ALLA MAPPA (n. C00404.1/1999)

📅 dal 08/09/1999 al 29/10/2007

Immobile predecessore

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

Foglio 101 Particella 79 Subalterno 1

Foglio 101 Particella 80 Subalterno 1

VARIAZIONE del 08/09/1999 in atti dal 08/09/1999 VAR
DEST USO DA MAGAZ A ESPO E VEND (n.
B01637.1/1999)



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2023
Ora: 16:22:45
Numero Pratica: T439537/2023
Pag: 3 - Segue

STRADA DI SABBIONE n. 22/B Piano T
Partita: 1010745
Busta mod.58: 1010745

📅 dal 29/10/2007 al 22/07/2014

Immobile predecessore
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **101** Particella 79 Subalterno 2
Foglio **101** Particella 80 Subalterno 2
STRADA DI SABBIONE n. 22B Piano T-1

AMPLIAMENTO del 29/10/2007 Pratica n. TR0176892
in atti dal 29/10/2007 AMPLIAMENTO (n. 5460.1/2007)

📅 dal 22/07/2014 al 27/04/2015

Immobile predecessore
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **101** Particella 79 Subalterno 2
Foglio **101** Particella 80 Subalterno 2
VIA ALDO BARTOCCI n. 7M-7N Piano T-1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
22/07/2014 Pratica n. TR0073528 in atti dal 22/07/2014
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
33423.1/2014)

📅 dal 27/04/2015 al 06/12/2016

Immobile predecessore
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **101** Particella 79 Subalterno 2
Foglio **101** Particella 80 Subalterno 2
STRADA DI SABBIONE n. 26 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2015
Pratica n. TR0033279 in atti dal 27/04/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11758.1/2015)

📅 dal 06/12/2016 al 19/04/2019

Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **101** Particella 79 Subalterno 3
Foglio **101** Particella 80 Subalterno 3
STRADA DI SABBIONE n. 26 Piano T-1

DEMOLIZIONE PARZIALE del 05/12/2016 Pratica n.
TR0083681 in atti dal 06/12/2016 DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 19757.1/2016)

📅 dal 09/07/2019

Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **101** Particella 79 Subalterno 3
Foglio **101** Particella 80 Subalterno 3
STRADA DI SABBIONE n. 26 Piano T-1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
18/04/2019 Pratica n. TR0017352 in atti dal 19/04/2019
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
2694.1/2019)

> Dati di classamento

📅 dal 27/10/1983 al 27/10/1983

Immobile predecessore
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero
6956
Categoria **C^{b)}**, Consistenza **0 m²**

COSTITUZIONE del 27/10/1983 in atti dal 30/06/1987
(n. 6.956/1983)



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2023
Ora: 16:22:45
Numero Pratica: T439537/2023
Pag: 4 - Segue

Partita: 1010745

📅 dal 27/10/1983 al 01/01/1992

Immobile predecessore

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

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1983 Numero 6956

Rendita: Lire 5.040

Zona censuaria 2

Categoria C/2^o, Classe 3, Consistenza 1050 m²

Partita: 1010745

CLASSAMENTO del 27/10/1983 in atti dal 18/10/1994 (n. 6956/1983)

📅 dal 01/01/1992 al 12/04/1999

Immobile predecessore

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

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1983 Numero 6956

Rendita: Lire 2.625.000

Zona censuaria 2

Categoria C/2^o, Classe 3, Consistenza 1050 m²

Partita: 1010745

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 12/04/1999 al 08/09/1999

Immobile predecessore

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

Foglio 101 Particella 79

Foglio 101 Particella 80

Rendita: Lire 2.625.000

Zona censuaria 2

Categoria C/2^o, Classe 3, Consistenza 1050 m²

Partita: 1010745

VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999 VAR. RIF ALLA MAPPA (n. C00404.1/1999)

📅 dal 08/09/1999 al 06/10/2000

Immobile predecessore

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

Foglio 101 Particella 79 Subalterno 1

Foglio 101 Particella 80 Subalterno 1

Rendita: Lire 7.000.000

Zona censuaria 2

Categoria D/8^o

Partita: 1010745

Busta mod.58: 1010745

VARIAZIONE del 08/09/1999 in atti dal 08/09/1999 VAR DEST USO DA MAGAZ A ESPO E VEND (n. B01637.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 06/10/2000 al 29/10/2007

Immobile predecessore

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

Foglio 101 Particella 79 Subalterno 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2000 Pratica n. 178884 in atti dal 06/10/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2084.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2023
Ora: 16:22:45
Numero Pratica: T439537/2023
Pag: 5 - Segue

Foglio 101 Particella 80 Subalterno 1
Rendita: Euro 3.615,20
Rendita: Lire 7.000.000
Zona censuaria 2
Categoria D/8^{q)}

📅 dal 29/10/2007 al 15/04/2008

Immobile predecessore

Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio 101 Particella 79 Subalterno 2
Foglio 101 Particella 80 Subalterno 2
Rendita: Euro 7.526,00
Zona censuaria 2
Categoria D/8^{q)}

dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

AMPLIAMENTO del 29/10/2007 Pratica n. TR0176892 in atti dal 29/10/2007 AMPLIAMENTO (n. 5460.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 15/04/2008 al 22/07/2014

Immobile predecessore

Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio 101 Particella 79 Subalterno 2
Foglio 101 Particella 80 Subalterno 2
Rendita: Euro 7.526,00
Zona censuaria 2
Categoria D/8^{q)}

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2008 Pratica n. TR0052238 in atti dal 15/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1728.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 22/07/2014 al 26/05/2015

Immobile predecessore

Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio 101 Particella 79 Subalterno 2
Foglio 101 Particella 80 Subalterno 2
Rendita: Euro 7.514,00
Zona censuaria 2
Categoria D/8^{q)}

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/07/2014 Pratica n. TR0073528 in atti dal 22/07/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33423.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 26/05/2015 al 06/12/2016

Immobile predecessore

Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio 101 Particella 79 Subalterno 2
Foglio 101 Particella 80 Subalterno 2
Rendita: Euro 8.620,00
Zona censuaria 2
Categoria D/8^{q)}

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015 Pratica n. TR0040268 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13286.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. TR0041274 del 29/05/2015

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)-planimetria non corrispondente allo stato di fatto a seguito di sopralluogo del 22/05/2015.



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2023
Ora: 16:22:45
Numero Pratica: T439537/2023
Pag: 6 - Segue

📅 dal 06/12/2016 al 06/11/2017

Immobile attuale

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

Foglio **101** Particella 79 Subalterno 3

Foglio **101** Particella 80 Subalterno 3

Rendita: **Euro 7.568,00**

Zona censuaria **2**

Categoria **D/8^q**

DEMOLIZIONE PARZIALE del 05/12/2016 Pratica n. TR0083681 in atti dal 06/12/2016 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 19757.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 06/11/2017 al 19/04/2019

Immobile attuale

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

Foglio **101** Particella 79 Subalterno 3

Foglio **101** Particella 80 Subalterno 3

Rendita: **Euro 7.568,00**

Zona censuaria **2**

Categoria **D/8^q**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2017 Pratica n. TR0065571 in atti dal 06/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11900.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 19/04/2019 al 13/02/2020

Immobile attuale

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

Foglio **101** Particella 79 Subalterno 3

Foglio **101** Particella 80 Subalterno 3

Rendita: **Euro 6.466,40**

Zona censuaria **2**

Categoria **D/8^q**

DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/04/2019 Pratica n. TR0017352 in atti dal 19/04/2019 DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2694.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 13/02/2020

Immobile attuale

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

Foglio **101** Particella 79 Subalterno 3

Foglio **101** Particella 80 Subalterno 3

Rendita: **Euro 8.000,00**

Zona censuaria **2**

Categoria **D/8^q**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2020 Pratica n. TR0009146 in atti dal 13/02/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3280.1/2020) Notifica effettuata con protocollo n. TR0011000 del 20/02/2020

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

> Altre variazioni

📅 dal 09/07/2019 al 13/02/2020

Immobile attuale

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

Foglio **101** Particella 80 Subalterno 3

Foglio **101** Particella 79 Subalterno 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2019 Pratica n. TR0034956 in atti dal 09/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9770.1/2019)



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/01/2023
Ora: 16:22:45
Numero Pratica: T439537/2023
Pag: 7 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TERNI (L117)(TR) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1983 Numero 6956

- > 1. 1. COSTITUZIONE del 27/10/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 6.956/1983)

📅 dal 27/10/1983 al 12/04/1999
(deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 101 Particella 79

- > 1. 2. VARIAZIONE del 12/04/1999 in atti dal 12/04/1999 VAR. RIF ALLA MAPPA (n. C00404.1/1999)

📅 dal 12/04/1999 al 08/09/1999
(deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 101 Particella 79 Sub. 1

- > 1. 3. VARIAZIONE del 08/09/1999 in atti dal 08/09/1999 VAR DEST USO DA MAGAZ A ESPO E VEND (n. B01637.1/1999)

📅 dal 08/09/1999 al 28/09/1999
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

- > 1. 4. VOLTURA D'UFFICIO del 28/09/1999 Pubblico ufficiale SBROLLI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 115454 - COMPRAVENDITA VL.4549/1999-IST.937/2007 Voltura n. 75.1/2007 - Pratica n. TR0000939 in atti dal 04/01/2007

Sede in FIRENZE (FI)

📅 dal 28/09/1999 al 29/10/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 101 Particella 79 Sub. 2

- > 1. 5. AMPLIAMENTO del 29/10/2007 Pratica n. TR0176892 in atti dal 29/10/2007 AMPLIAMENTO (n. 5460.1/2007)

Sede in FIRENZE (FI)

📅 dal 29/10/2007 al 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

- > 1. 6. Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale CIRILLI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 33107 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 9999999 registrato in data 08/01/2008 - COMPRAVENDITA Voltura n. 773.1/2008 - Pratica n. TR0023425 in atti dal 19/02/2008

Sede in TERNI (TR)

📅 dal 20/12/2007 al 05/12/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 101 Particella 79 Sub. 3

- > 1. 7. Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale CIRILLI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 33107 - UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 9999999 registrato in data 08/01/2008 - COMPRAVENDITA Voltura n. 773.1/2008 - Pratica n. TR0023425 in atti dal 19/02/2008

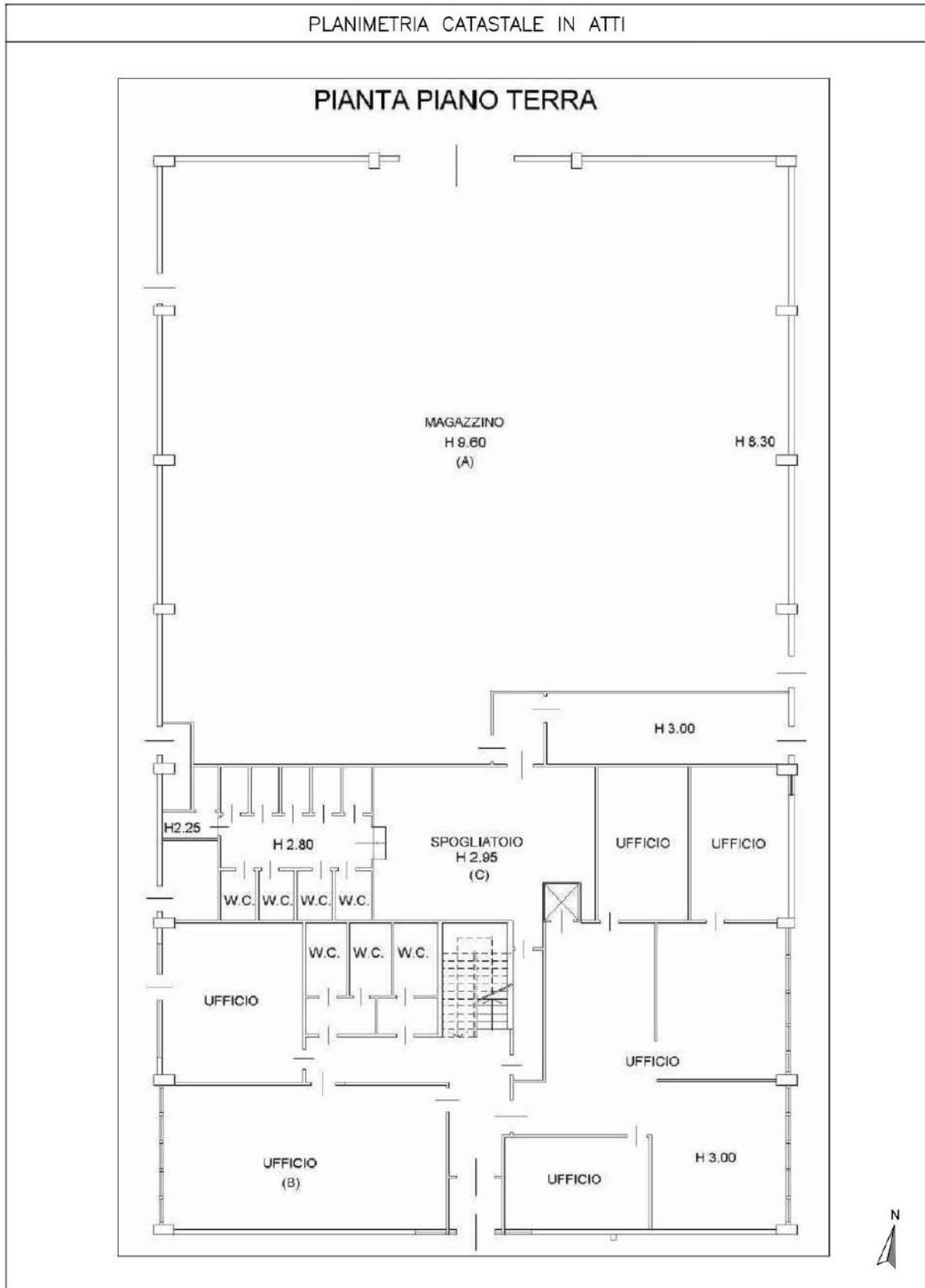
Sede in TERNI (TR)

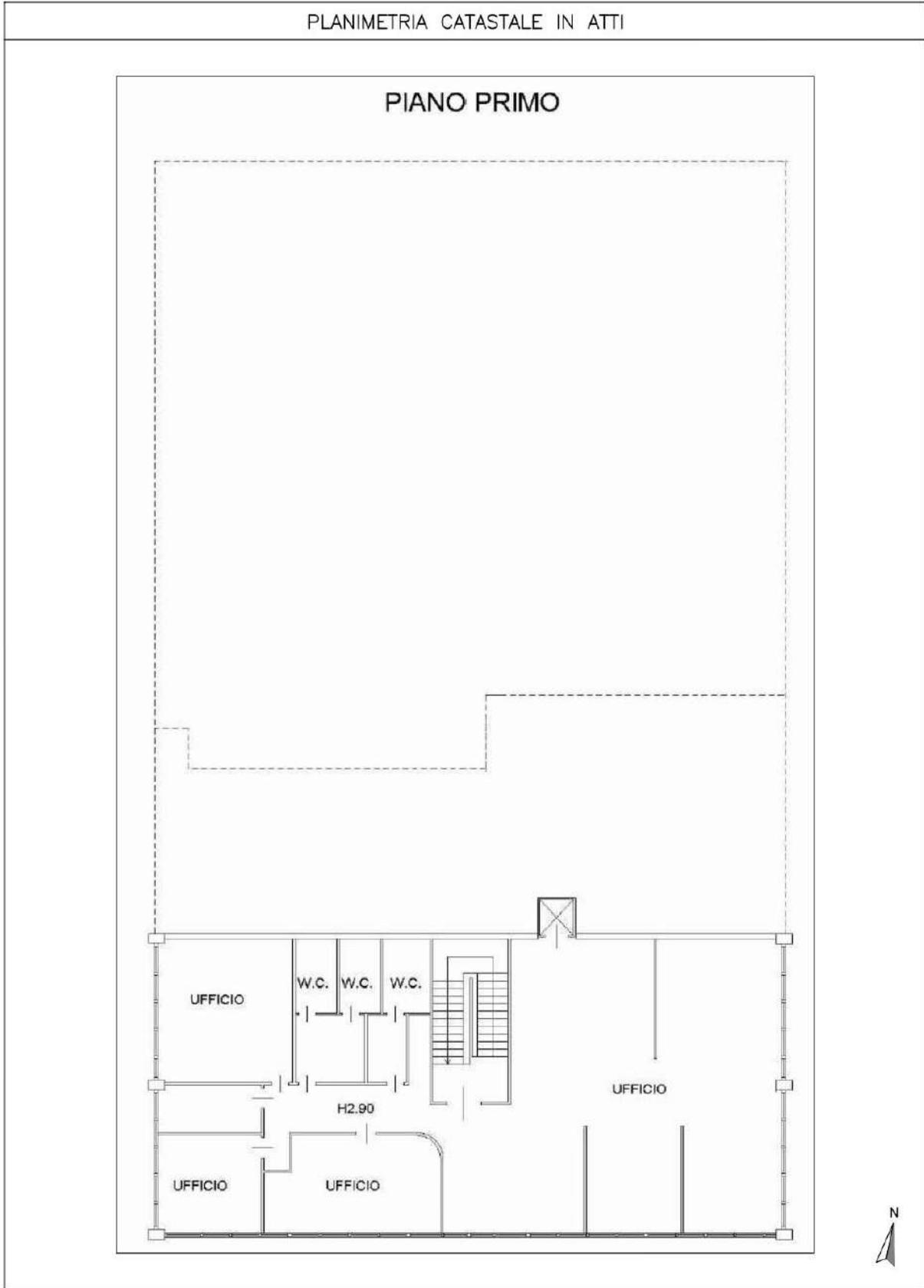
📅 dal 05/12/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

TERNI (L117) (TR)
Foglio 101 Particella 80 Subalterno 2
Foglio 101 Particella 79 Subalterno 2

Planimetria catastale in Atti





7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 113/1980 e successiva variante.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due capannoni ad uso industriale.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/05/1980 al n. di prot. 10191

Numero pratica: 270/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso industriale e deposito.

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/09/1982 al n. di prot. 22256

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1982 al n. di prot. 33128/81

Numero pratica: 8543/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo -
Opere interne - Revisione e installazione impianti tecnologici

Presentazione in data 10/02/2000 al n. di prot. 8543

NOTE:

Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

- Sostituzione vetrata prospetto principale
- Realizzazione ingresso principale all'immobile
- Asfaltatura Piazzale
- Rifacimento adduzione rete fognante
- Realizzazione adduzione rete gas

Opere interne:

- Realizzazione soppalco in carpenteria metallica (piano primo del fabbricato)

Revisione o installazione impianti tecnologici:

- Installazione nuovo impianto di climatizzazione
- Installazione nuovo impianto elettrico

Numero pratica: 1904/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Riconversione: Realizzazione porte d'ingresso al fabbricato industriale

Presentazione in data 29/07/2008 al n. di prot. 145479

Abitabilità/agibilità in data 21/10/2014 al n. di prot. 147882

Numero pratica: 6100/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività

Per lavori: Variazioni interne e modifiche ai prospetti; diversa collocazione parcheggi e aree verdi.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2014 al n. di prot. 97056

Rilascio in data 21/10/2014 al n. di prot. 147875

Numero pratica: 127187/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività

Per lavori: Variazioni interne, realizzazione porta esterna, modifica infissi esterni.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/2018 al n. di prot. 128851

Abitabilità/Agibilità in data 18/04/2019 al n. di prot. 61668

NOTE: Dichiarazione che tiene luogo all'Agibilità

Numero pratica: 129330/2019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività

Per lavori: Cambio destinazione d'uso.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/2019 al n. di prot. 93113

Numero pratica: 31/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

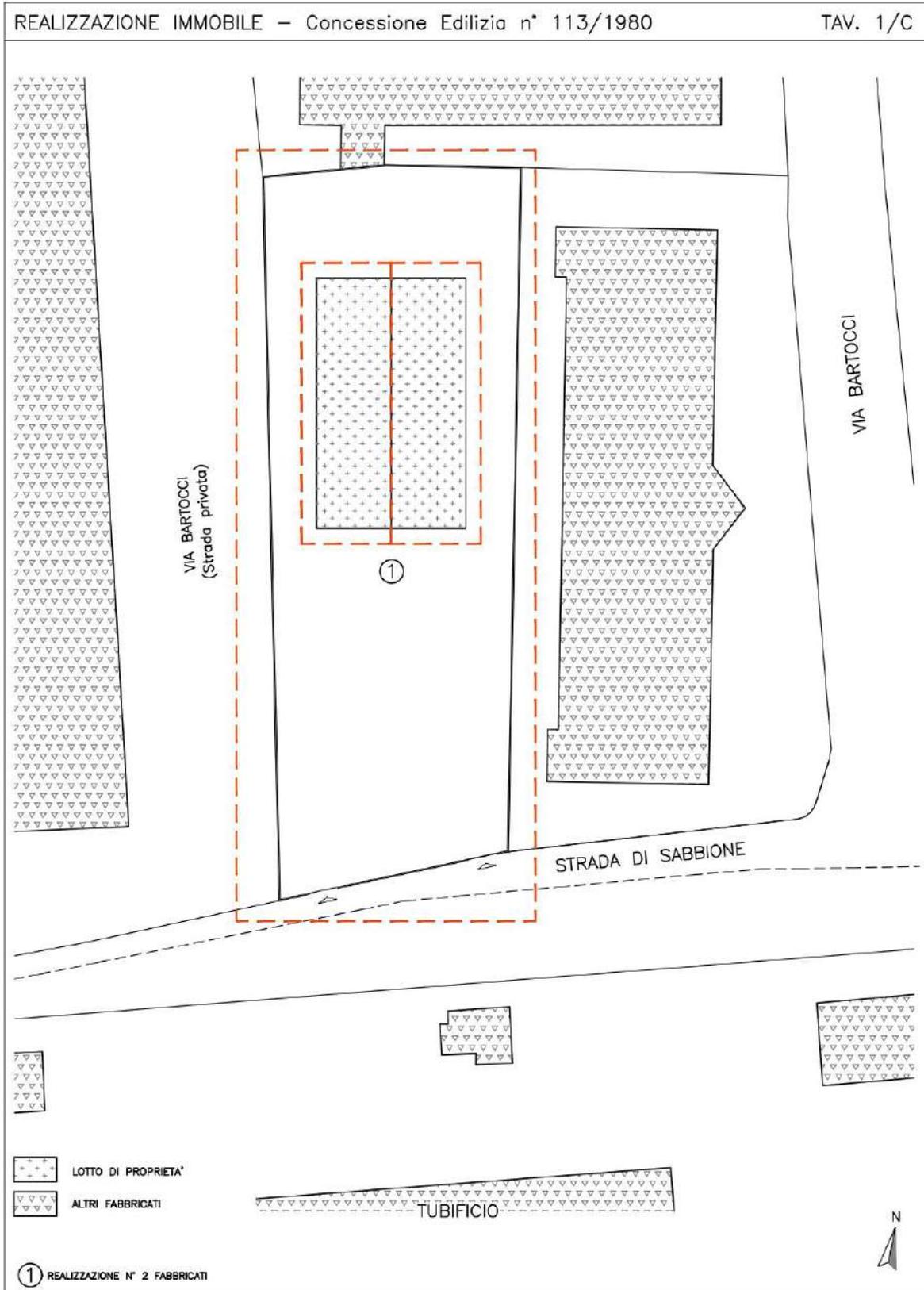
Per lavori: Realizzazione tettoie

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2019 al n. di prot. 145840

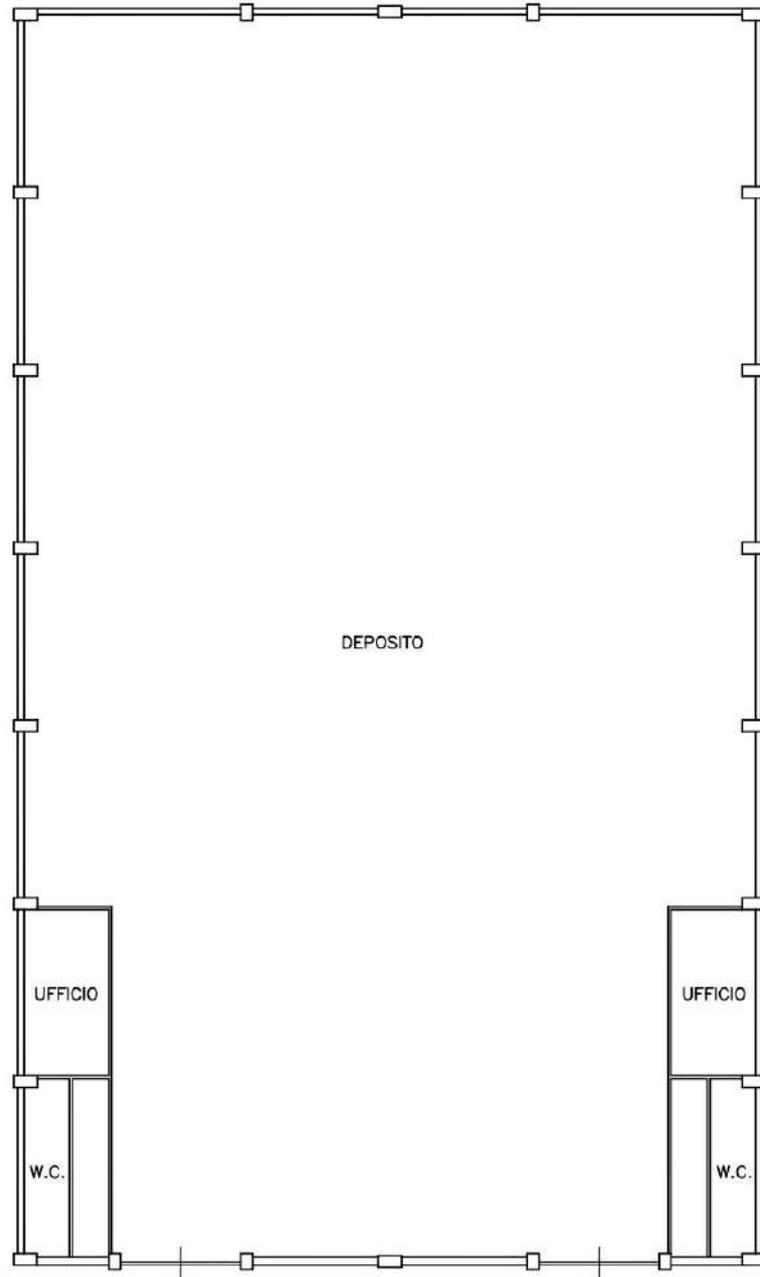
Rilascio in data 11/02/2020 al n. di prot. 19090

Realizzazione immobile
Concessione Edilizia n° 113/1980



REALIZZAZIONE IMMOBILE - Concessione Edilizia n° 113/1980

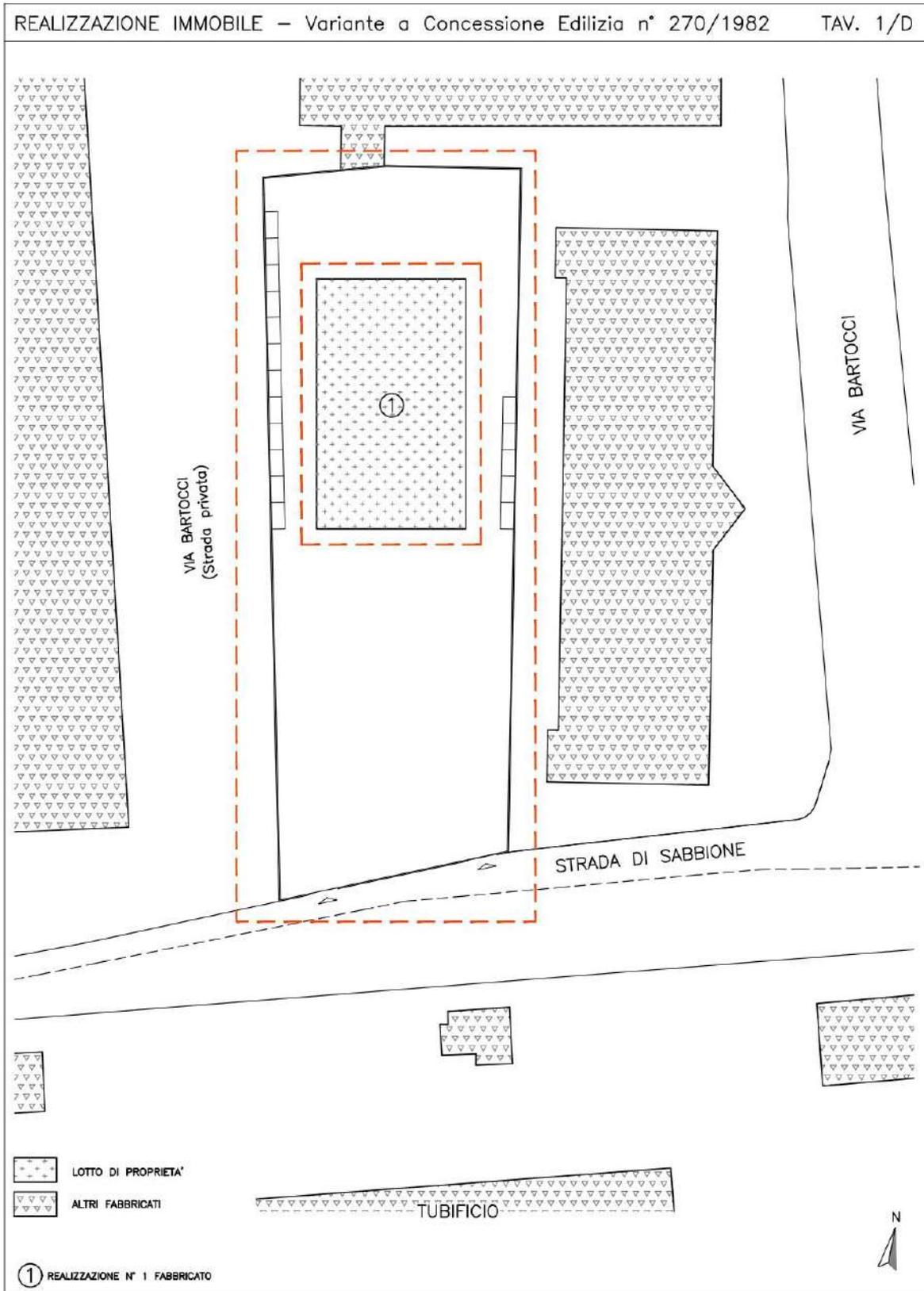
TAV. 2/C



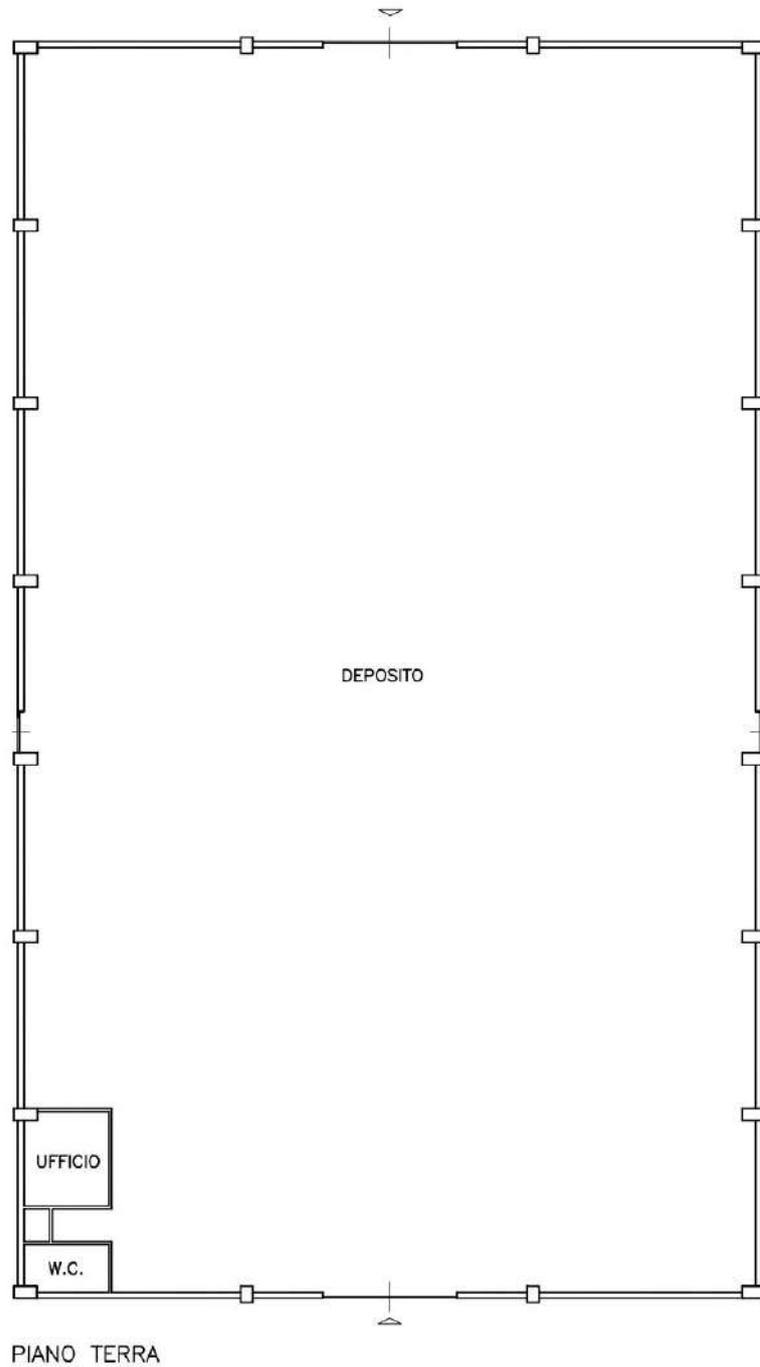
PIANO TERRA



Variante a Concessione Edilizia n° 270/1982

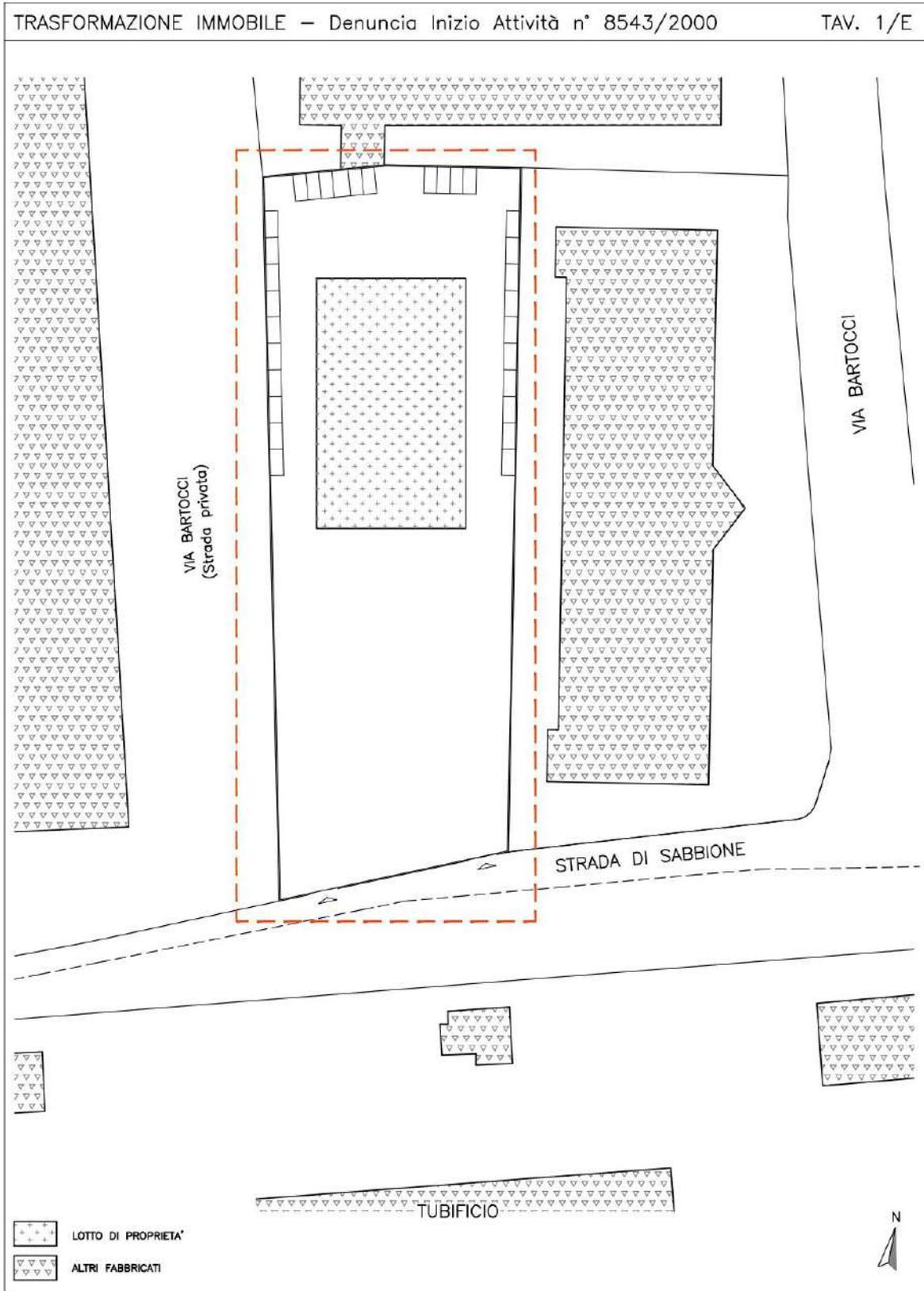


REALIZZAZIONE IMMOBILE – Variante a Concessione Edilizia n° 270/1982 TAV. 2/D



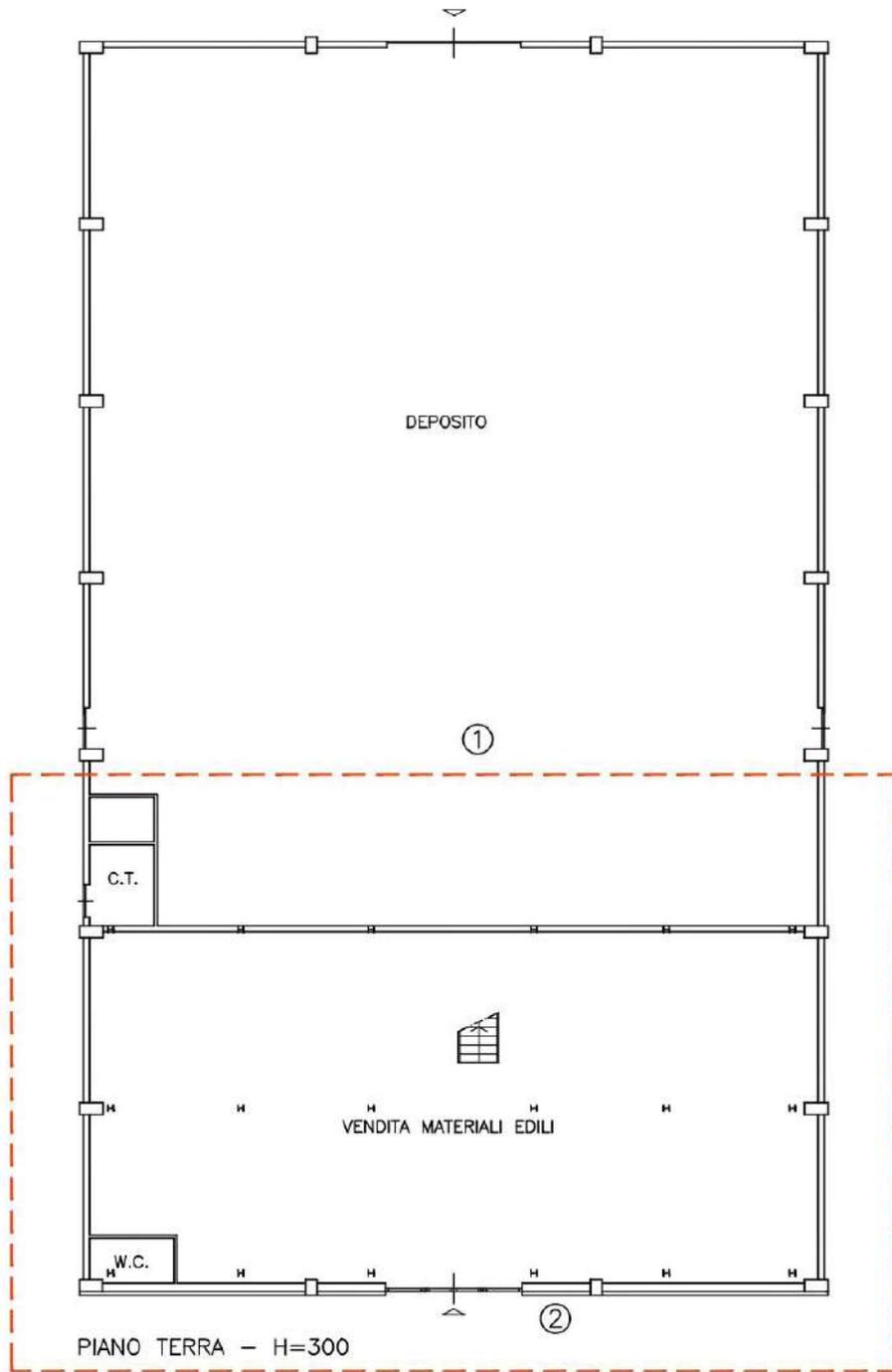
Trasformazione immobile

Denuncia Inizio Attività n° 8543/2000



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – Denuncia Inizio Attività n° 8543/2000

TAV. 2/E



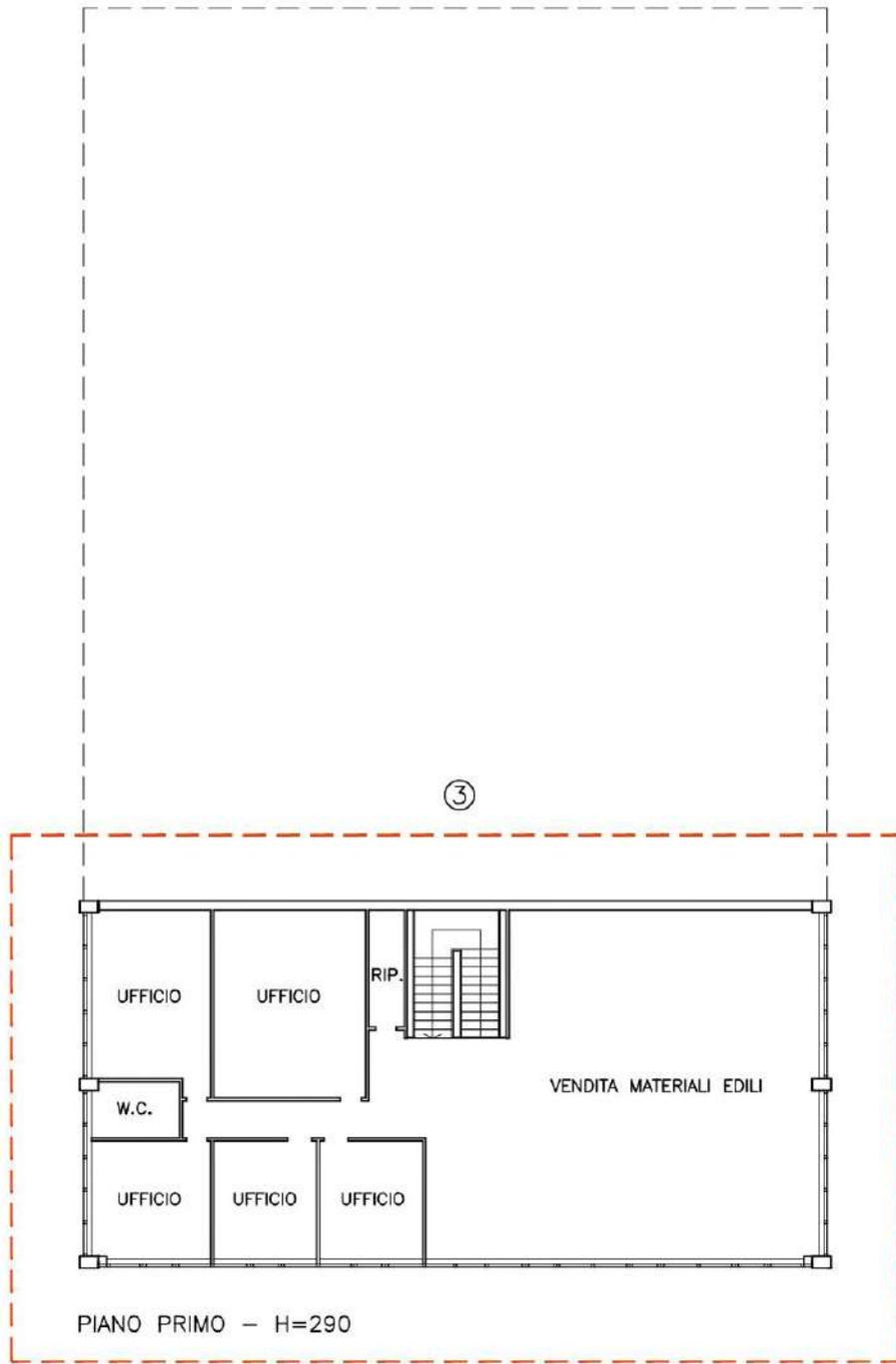
① DIVISIONE FUNZIONALE

② MODIFICA FACCIATA CON REALIZZAZIONE PARETE VENTILATA



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – Denuncia Inizio Attività n° 8543/2000

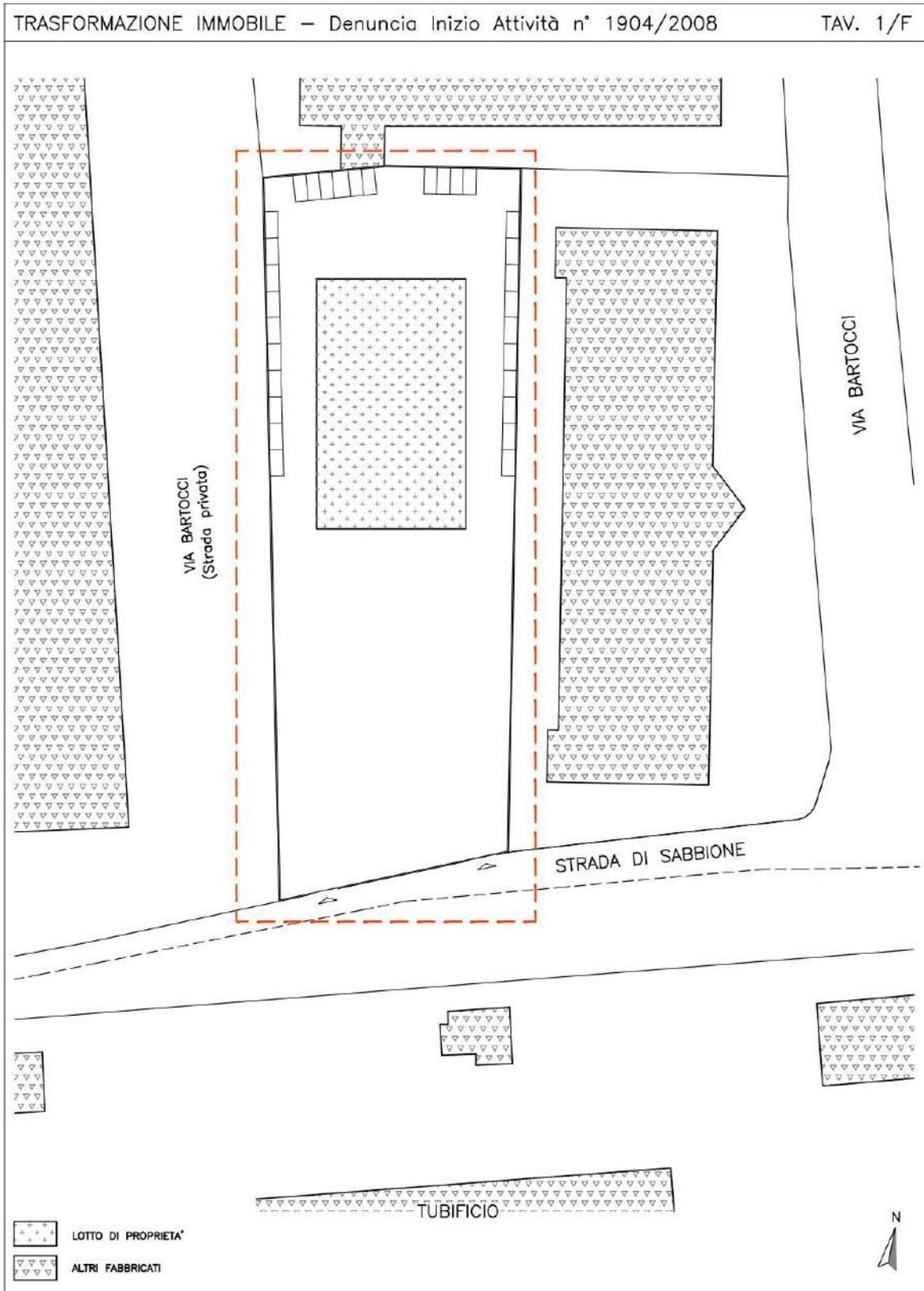
TAV. 3/E



③ REALIZZAZIONE SOPPALCO

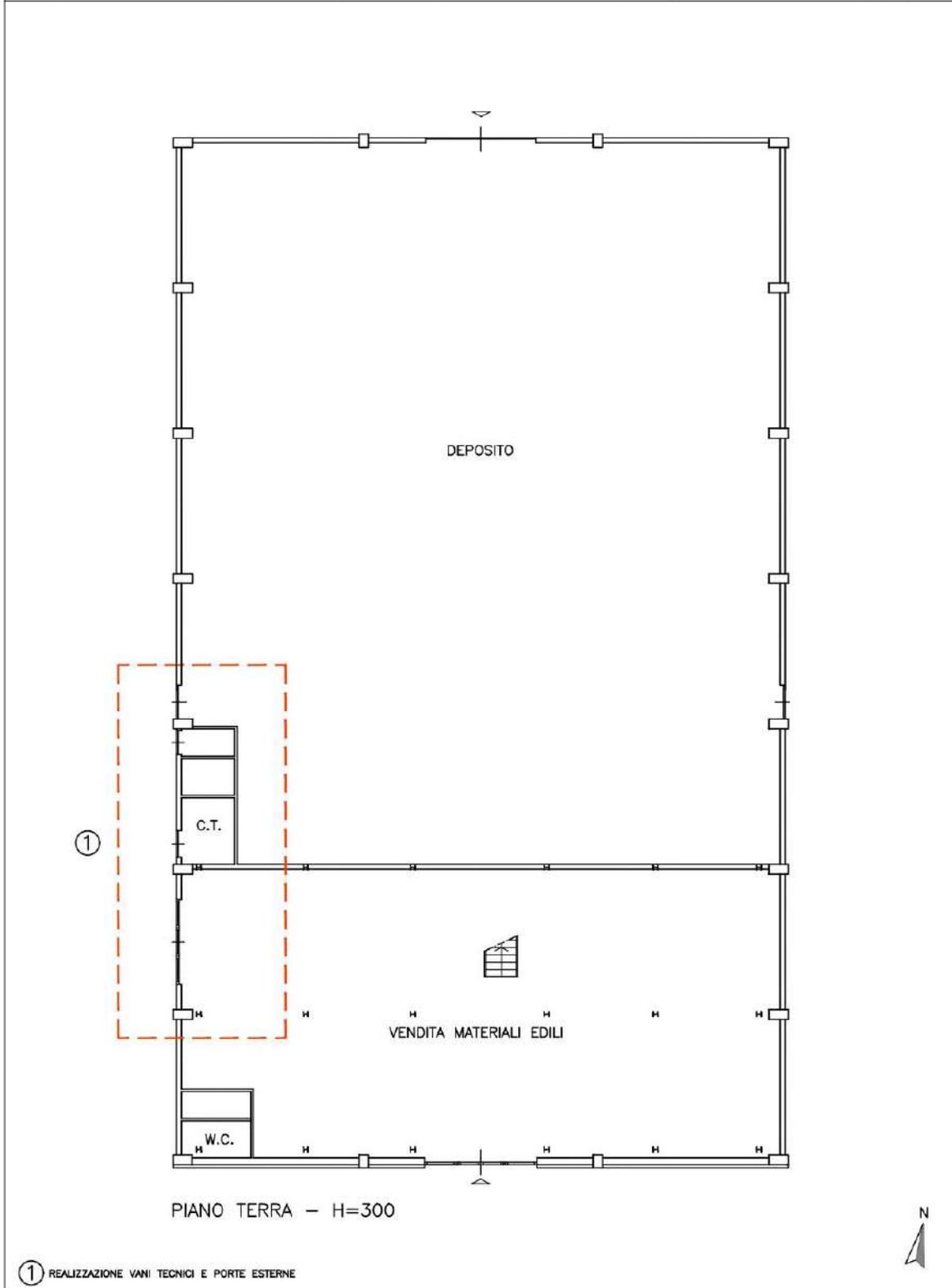


Denuncia Inizio Attività n° 1904/2008



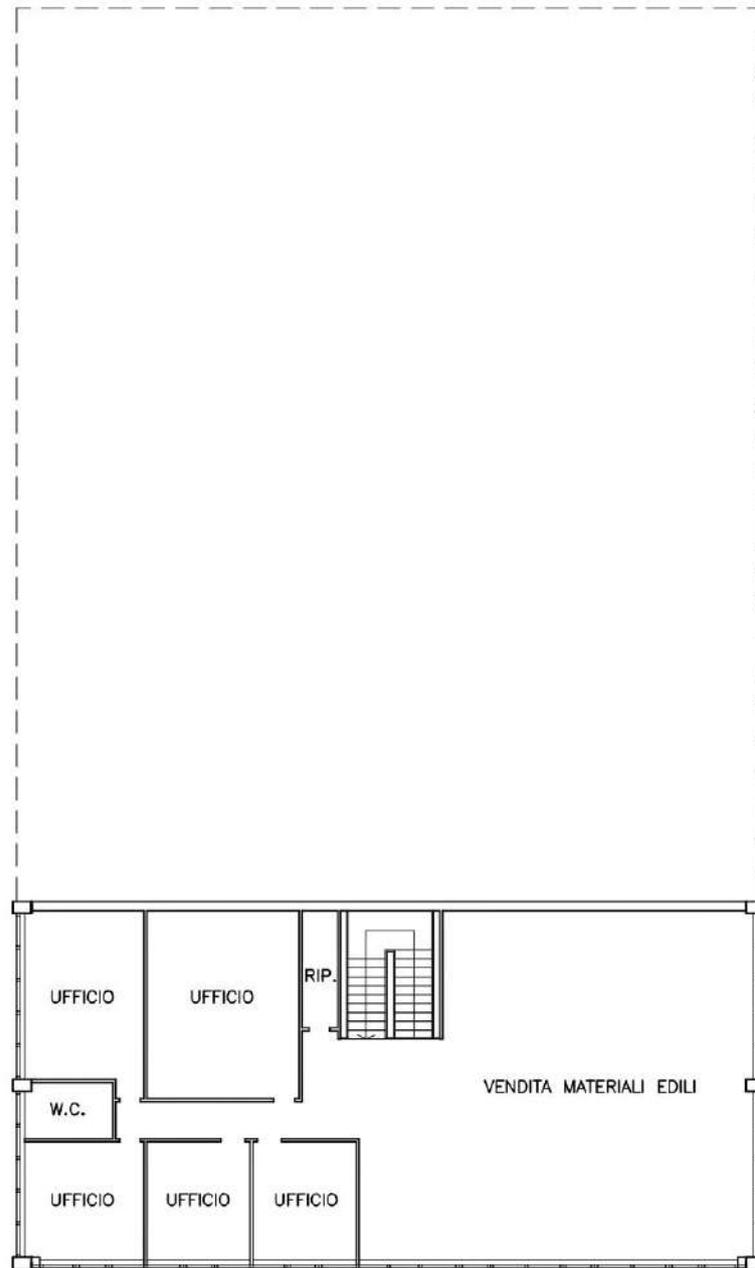
TRASFORMAZIONE IMMOBILE – Denuncia Inizio Attività n° 1904/2008

TAV. 2/F



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – Denuncia Inizio Attività n° 1904/2008

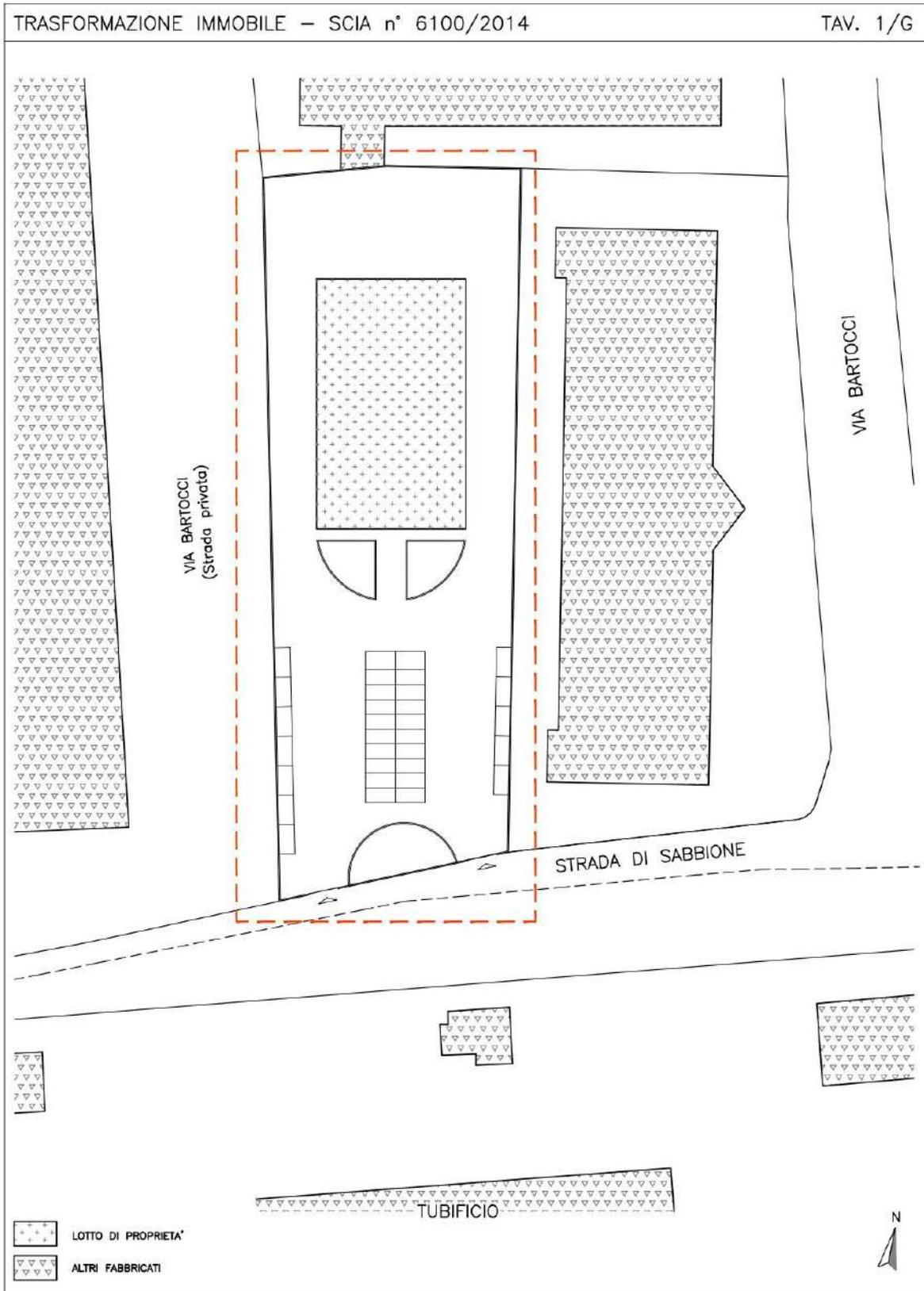
TAV. 3/F



PIANO PRIMO – H=290

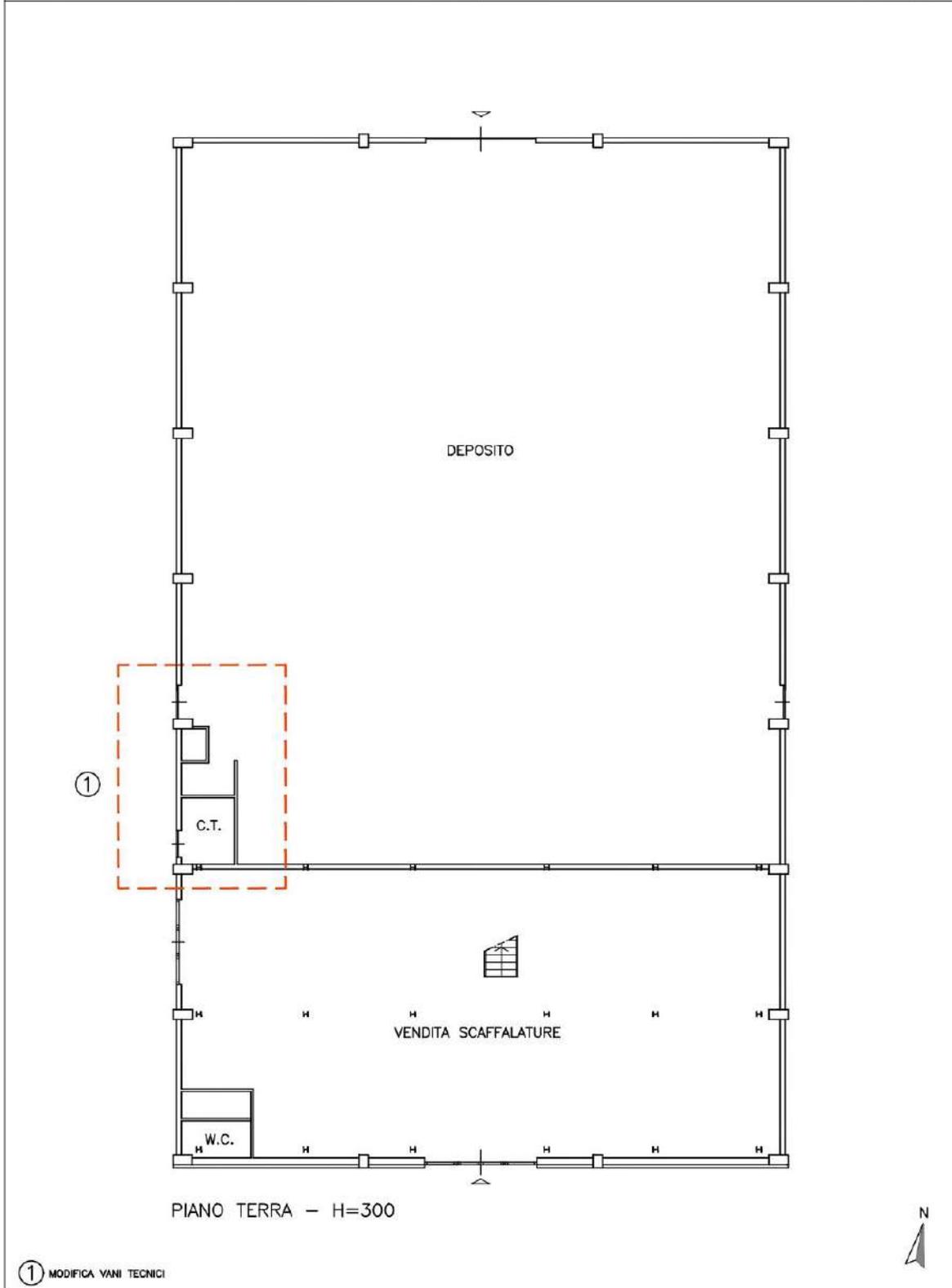


Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 6100/2014



TRASFORMAZIONE IMMOBILE - SCIA n° 6100/2014

TAV. 2/G

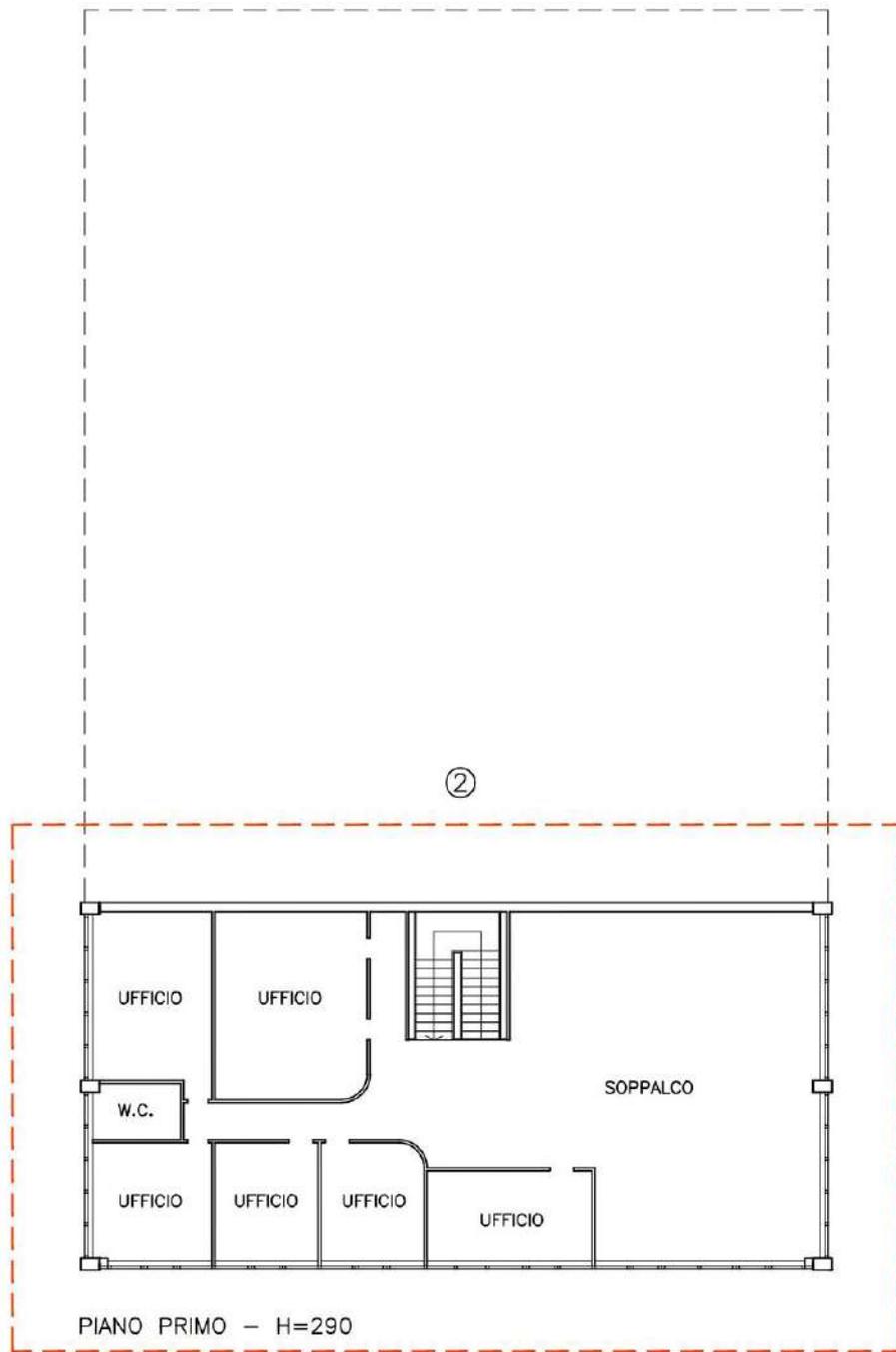


① MODIFICA VANI TECNICI



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – SCIA n° 6100/2014

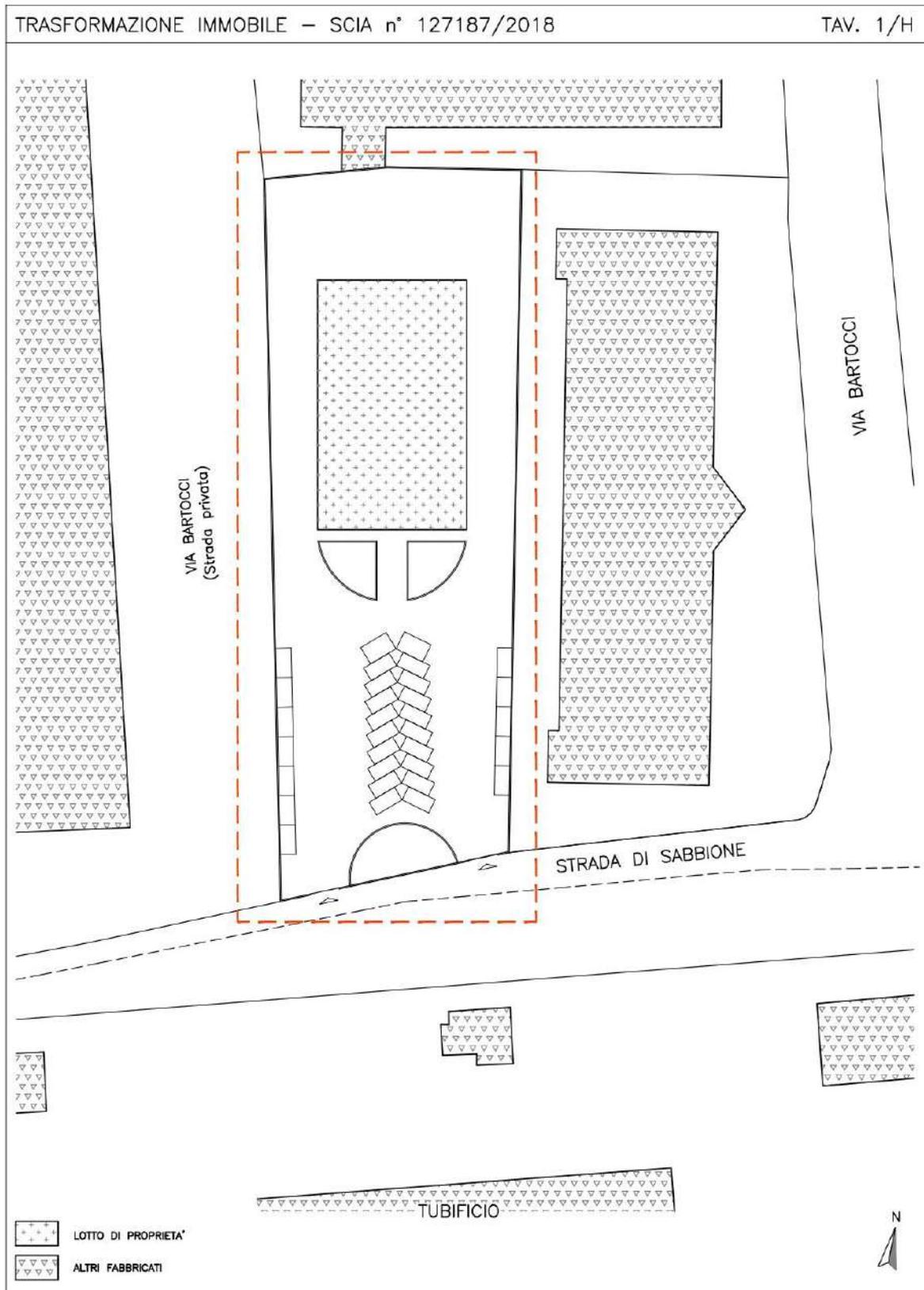
TAV. 3/G



② MODIFICA DISTRIBUZIONE INTERNA

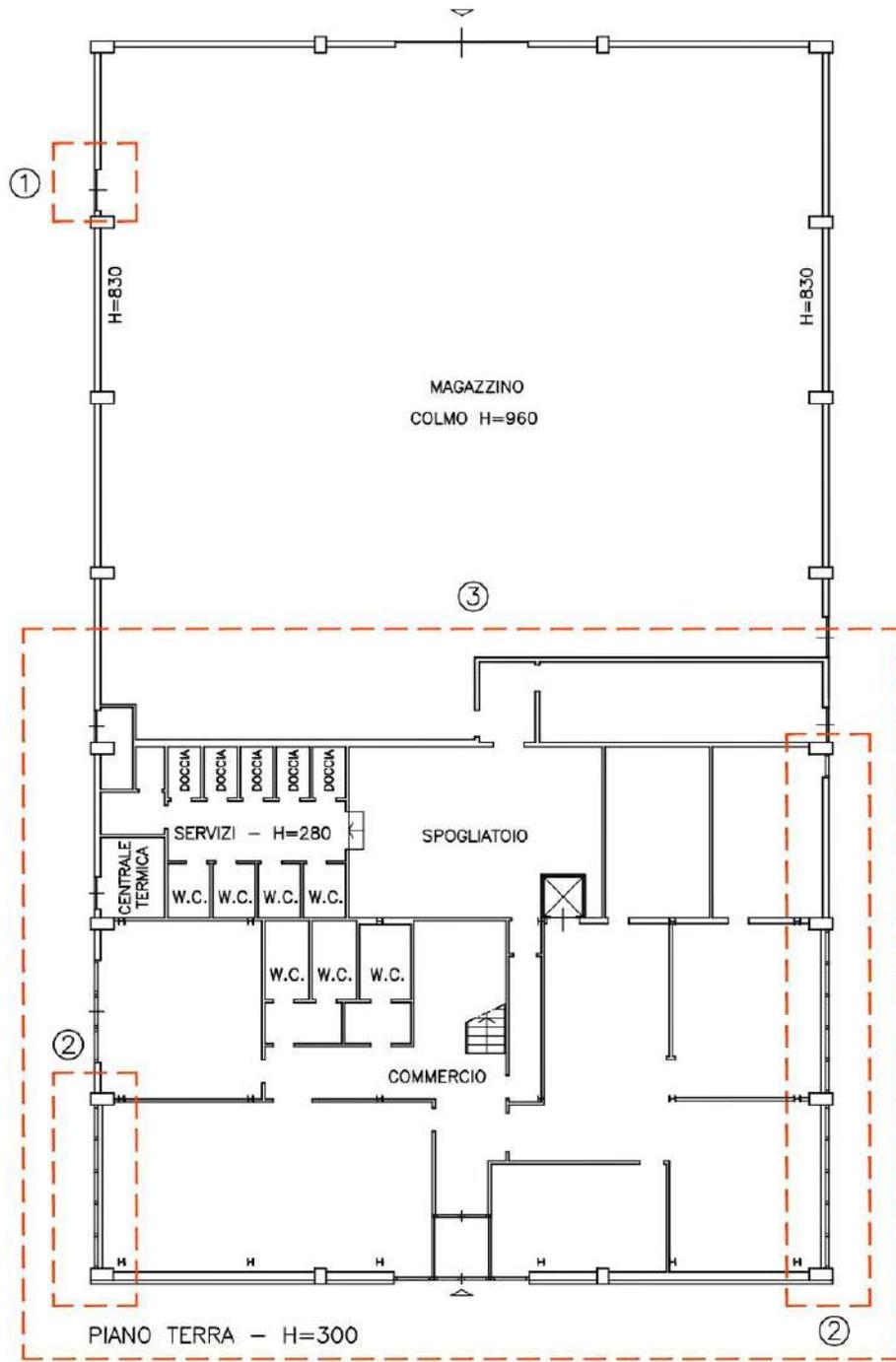


Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 127187/2018



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – SCIA n° 127187/2018

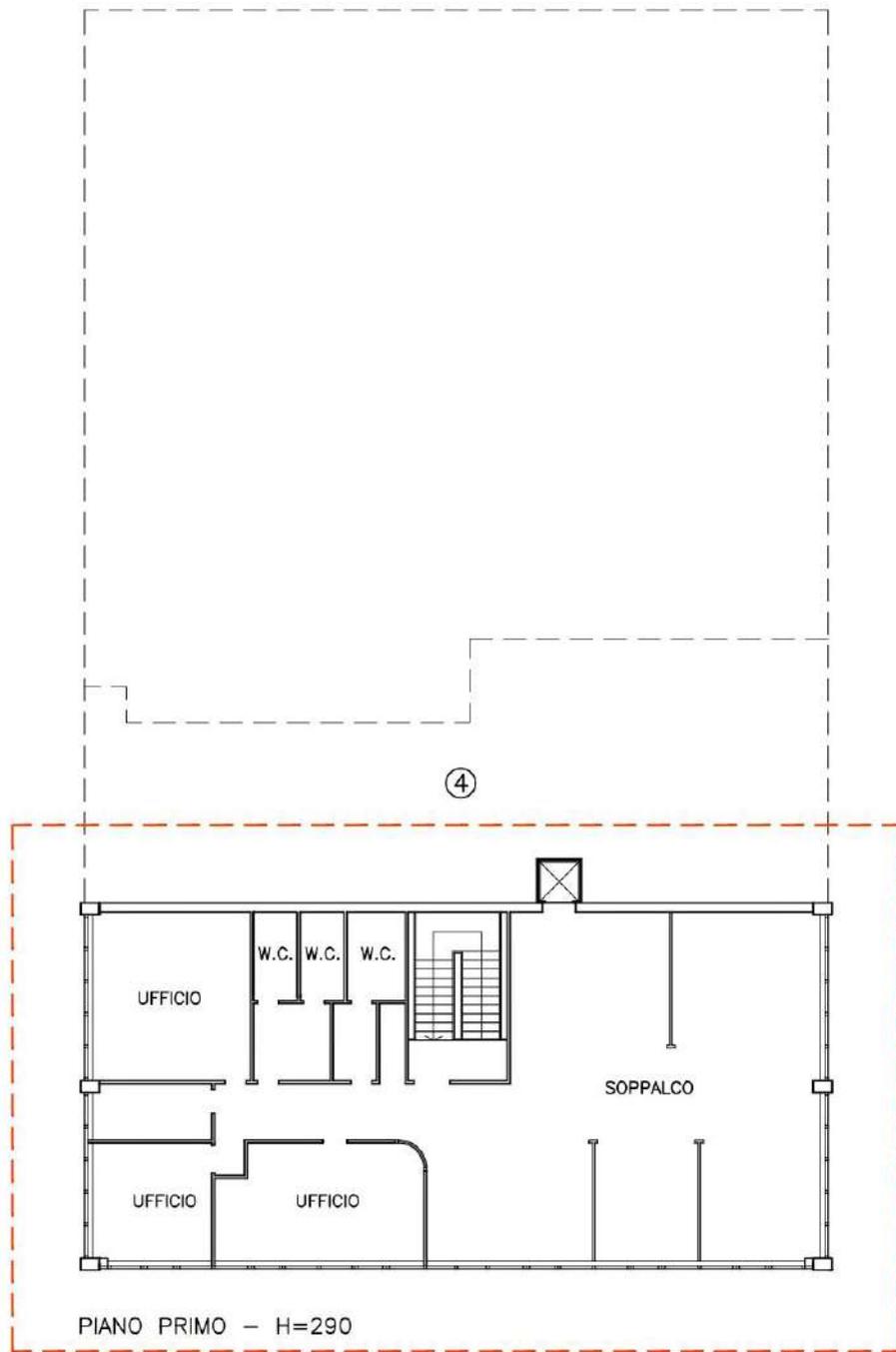
TAV. 2/H



- ① REALIZZAZIONE PORTA
- ② REALIZZAZIONE INFISSI
- ③ REALIZZAZIONE SERVIZI E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

TRASFORMAZIONE IMMOBILE – SCIA n° 127187/2018

TAV. 3/H

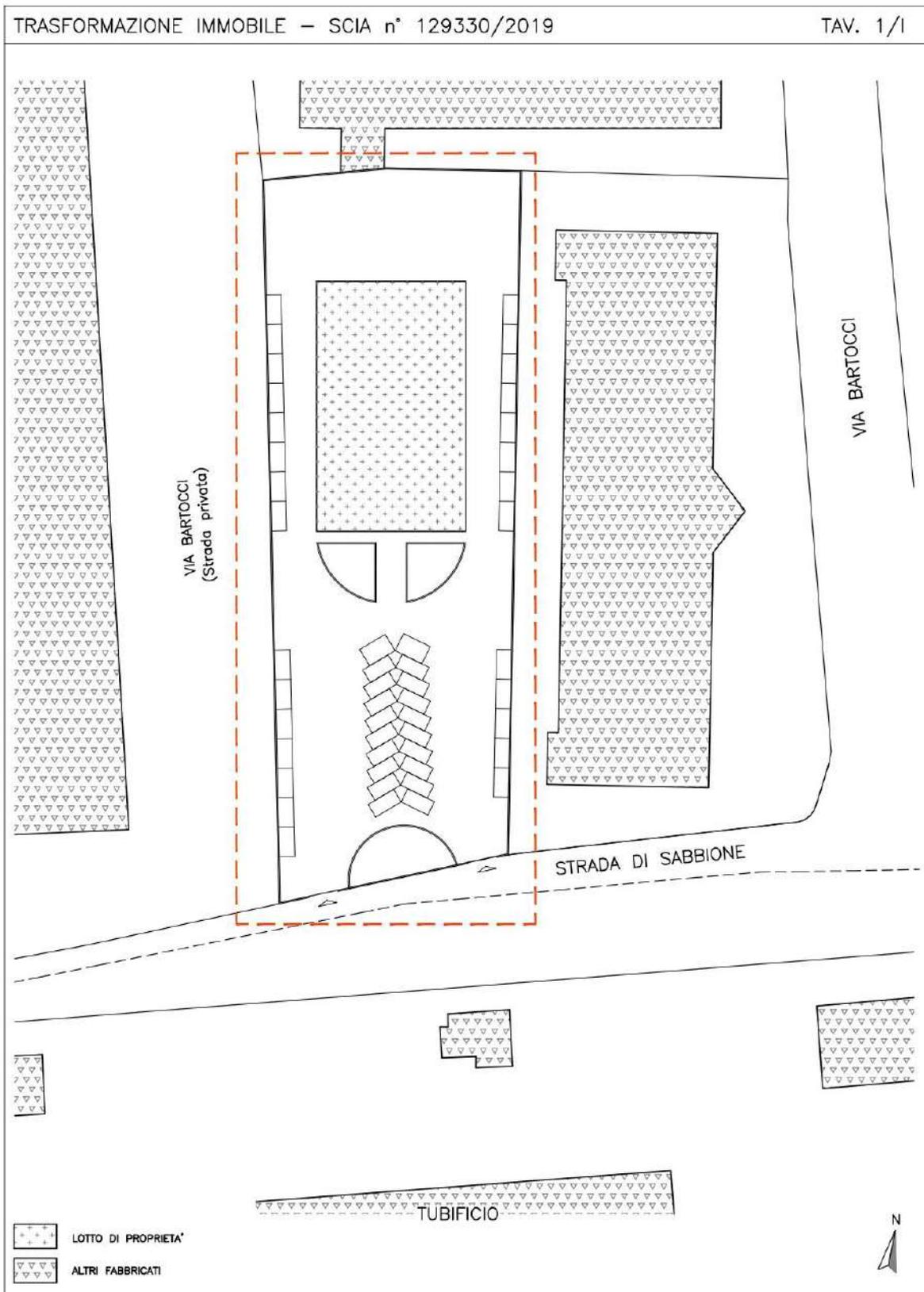


PIANO PRIMO - H=290

④ DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

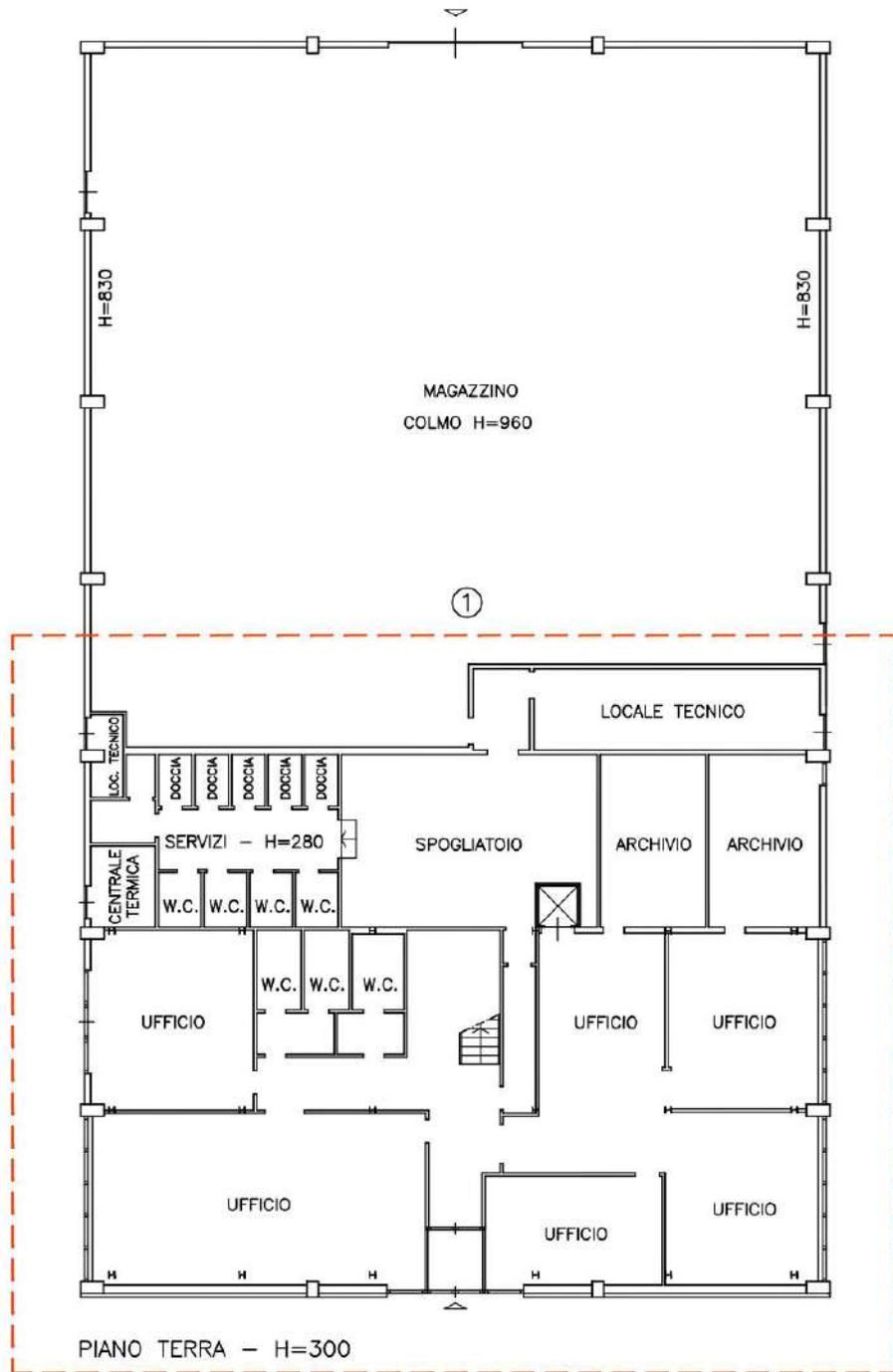


Segnalazione Certificata Inizio Attività n° 129330/2019



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – SCIA n° 129330/2019

TAV. 2/1

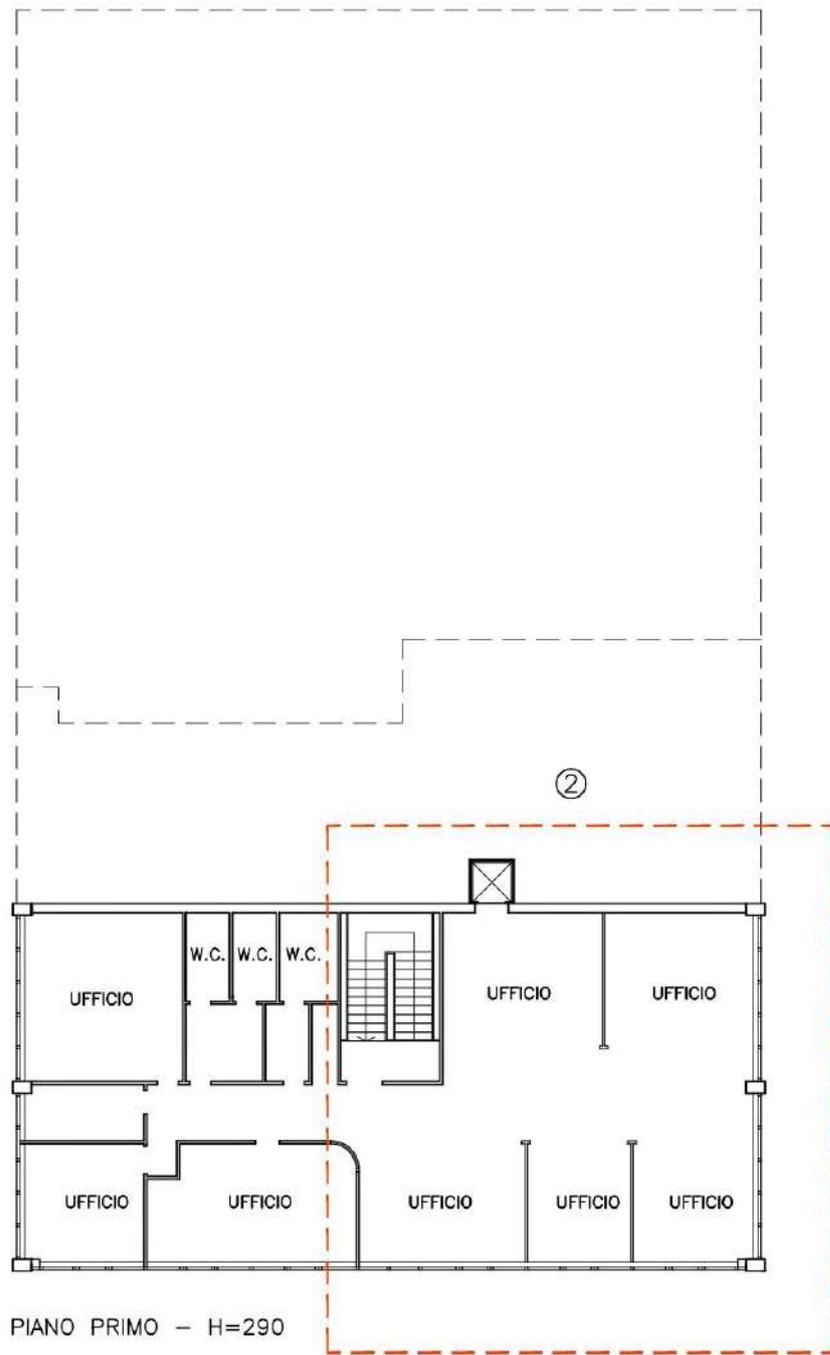


① CAMBIO DESTINAZIONE D'USO



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – SCIA n° 129330/2019

TAV. 3/1

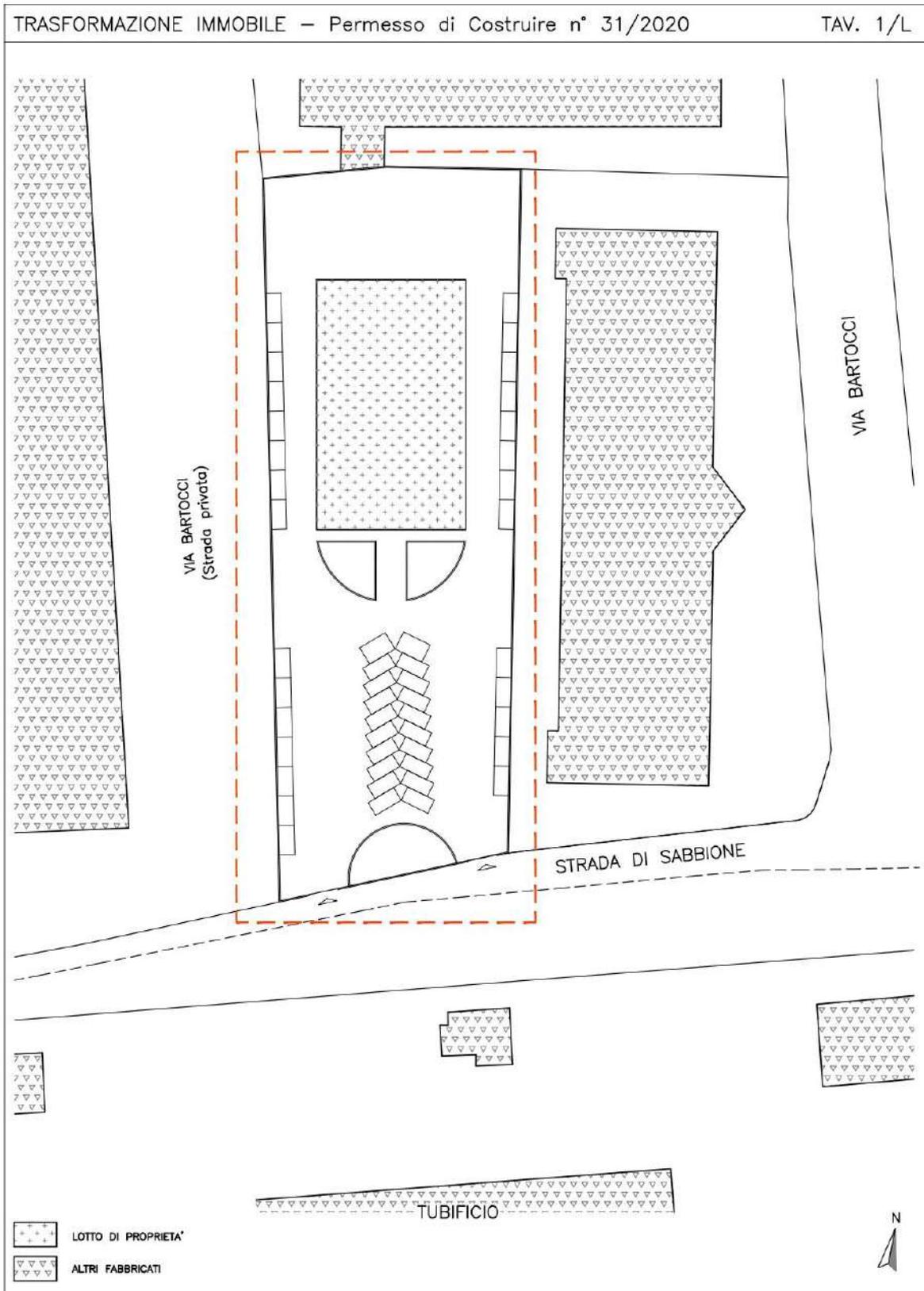


PIANO PRIMO - H=290

② CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

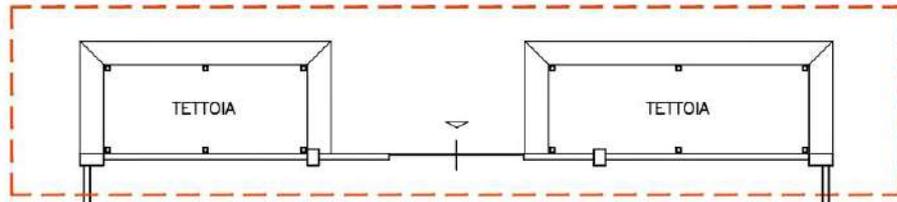


Permesso di Costruire n° 31/2020



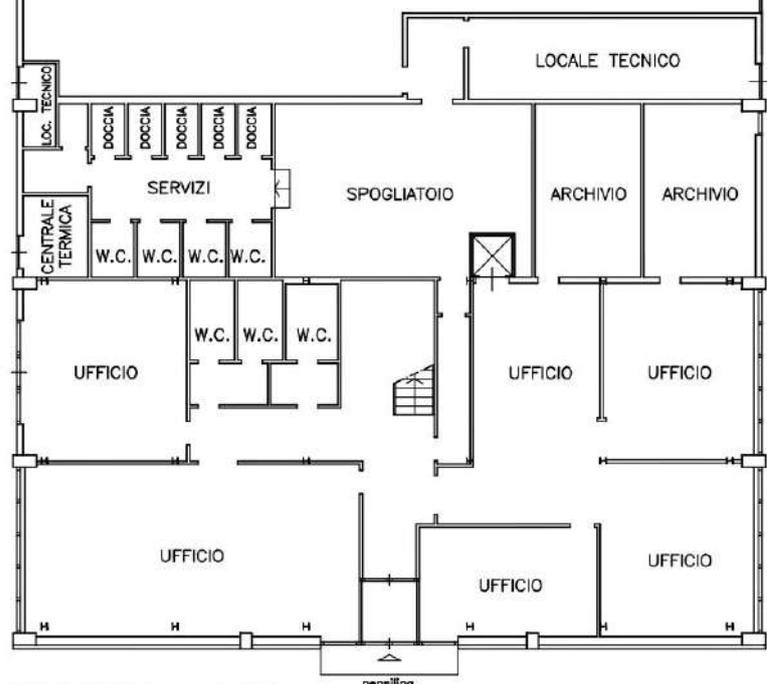
TRASFORMAZIONE IMMOBILE – Permesso di Costruire n° 31/2020

TAV. 2/L



①

MAGAZZINO



PIANO TERRA – H=300

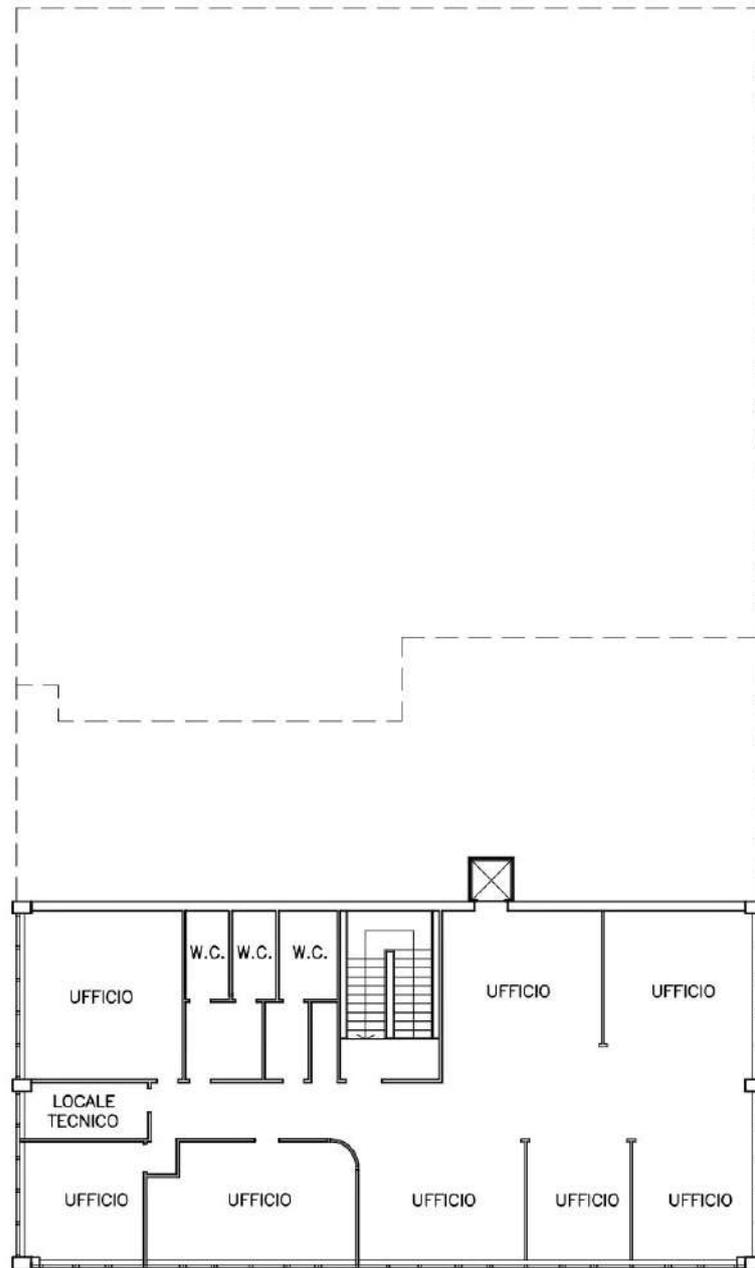
penillina

① REALIZZAZIONE TETTOIE ESTERNE



TRASFORMAZIONE IMMOBILE – Permesso di Costruire n° 31/2020

TAV. 3/L



PIANO PRIMO – H=290



7.1 Conformità edilizia

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Cancello carrabile di accesso al lotto.

Regolarizzabili mediante:

Istanza di regolarizzazione edilizia in Sanatoria, Dichiarazione per l'Agibilità.

Descrizione e costi delle opere da sanare:

Realizzazione cancello carrabile laterale, di accesso al lotto.

Oneri e costi di regolarizzazione edilizia

Oneri e sanzioni per Titoli Edilizi Abilitativi in Sanatoria	€ 1.751,56
Spese tecniche	€ 6.090,24
	<hr/>
Totale	€ 7.841,80

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

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

Note:

L'istanza di nuova Dichiarazione per l'Agibilità, andrà strutturata secondo quanto di seguito indicato.

- Titoli Edilizi Abilitativi oggetto di Dichiarazione per l'Agibilità:

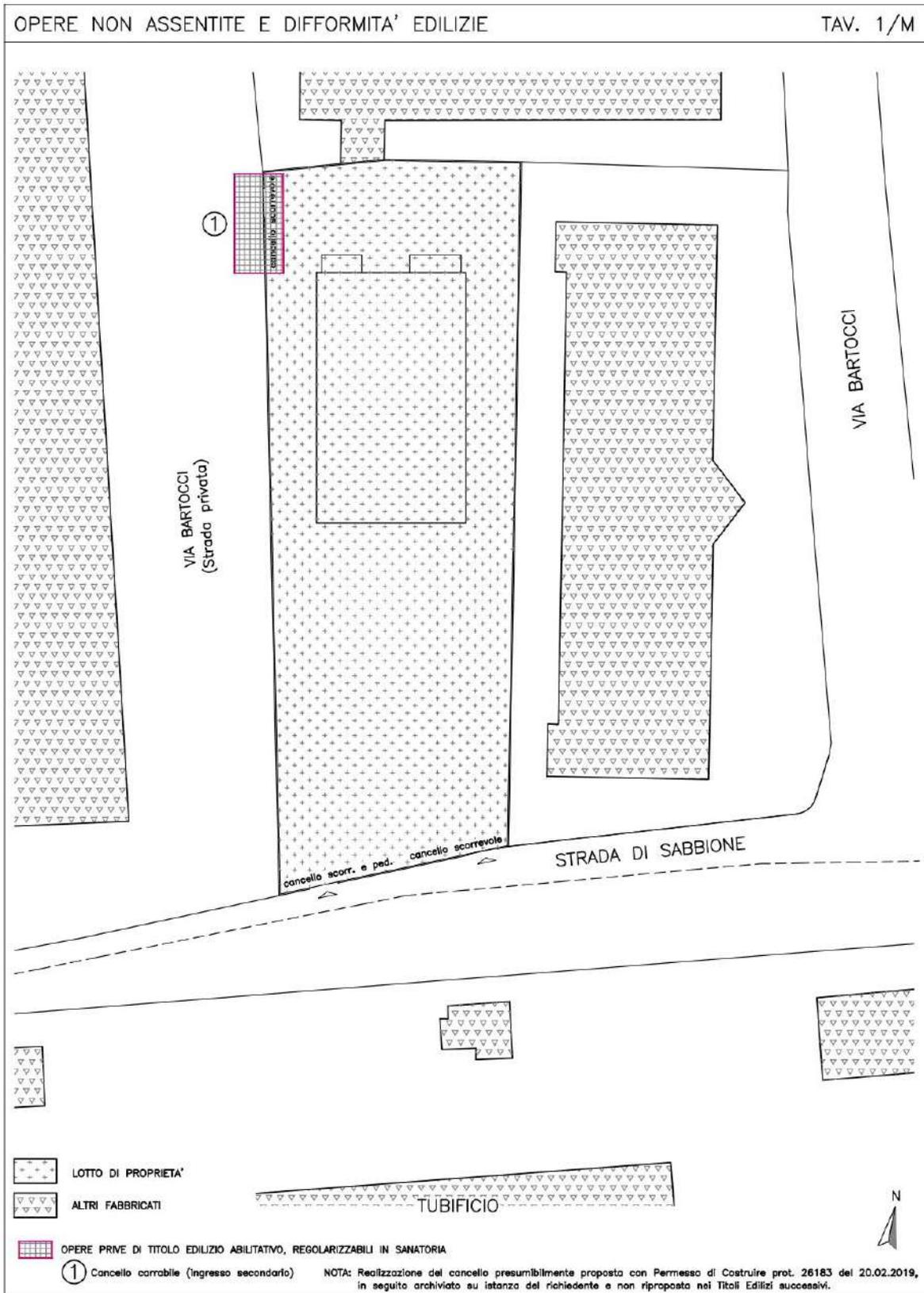
SCIA n° 93113/2019

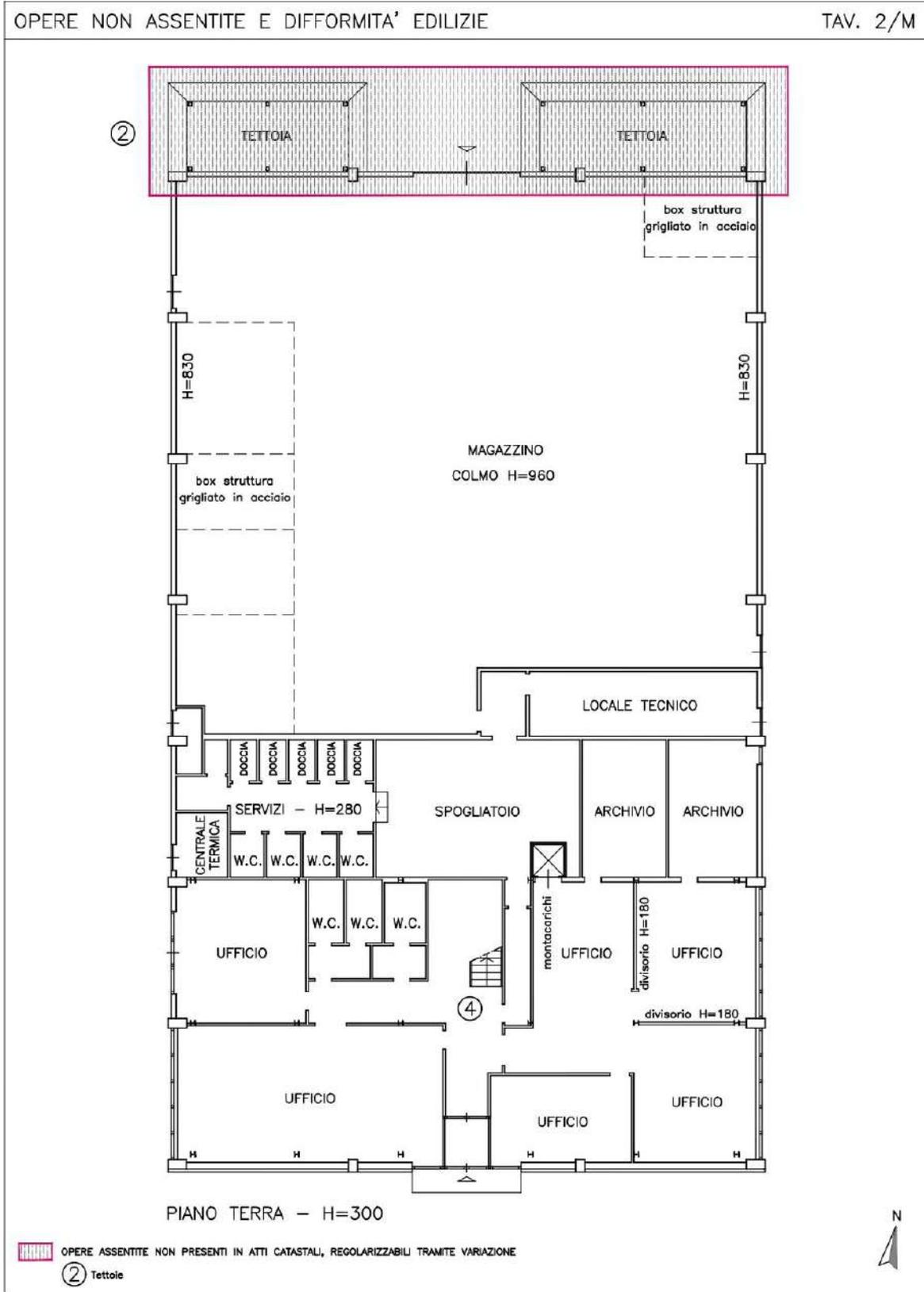
Permesso di Costruire n° 31/2020.

- Verifica completezza Dichiarazioni di Conformità redatte a seguito degli interventi di cui alla SCIA n° 128851/2018, contenute nella successiva Dichiarazione che tiene luogo all'Agibilità (DAG) n° 61668/2019, per deposito in Atti dell'eventuale documentazione mancante.

Regolarizzazione difformità edilizie: descrizione e stima dei costi

Elaborazione grafica difformità edilizie





Rilievo fotografico difformità edilizie



Tettoie_01



Tettoie_02



Tettoie_03

Descrizione e regolarizzazione difformità edilizie

Cancello carrabile di accesso al lotto.

Difformità costituita dalla presenza, rispetto allo stato di fatto assentito, di cancello scorrevole esterno di accesso al lotto, posto sul fronte laterale della recinzione.

CLASSIFICAZIONE INTERVENTO

Opere pertinenziali – Art. 21, Comma 4, lett. g), R.R. 2/2015

VERIFICA DOPPIA CONFORMITA'

- Norma vigente alla data di realizzazione presunta: 2019
L.R. 1/2015 – Art. 124, Comma 1, lett. c): Segnalazione Certificata Inizio Attività

- Norma vigente alla data di regolarizzazione:
L.R. 1/2015 – Art. 124, Comma 1, lett. c): Segnalazione Certificata Inizio Attività

REGOLARIZZAZIONE

- Istanza in Sanatoria
- Dichiarazione sostitutiva per l'Agibilità (DAG)

ONERI E SANZIONI

Contributo di costruzione:

Valore presunto dell'opera = € 5.000,00.

Sanzione = $[(€ 6.000,00 - € 600,00) \times (€ 5.000,00 - € 1.033,00) / (€ 20.658,00 - € 1.033,00)] +$

€ 600,00 =

€ 1.691,56

Diritti di segreteria:

€ 60,00

Costi di regolarizzazione difformità edilizie**Sanzioni**

Interventi realizzati in assenza di Titolo Edilizio: € 1.691,56

Diritti

Diritti di segreteria e valori bollati: € 60,00

TOTALE ONERI E SANZIONI € 1.751,56

Stima spese tecniche complessive

Variatione catastale

Tettoie esterne (Catasto Terreni e Fabbricati). **€ 1.200,00**

Progettazione architettonica e istanza per Titoli Edilizi Abilitativi in Sanatoria

Cancello carrabile di accesso al lotto. **€ 1.500,00**

Verifica Dichiarazioni di Conformità impianti tecnologici

Studio e verifica delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti, redatte a seguito degli interventi di cui alla SCIA n° 128851/2018, contenute nella successiva Dichiarazione che tiene luogo all'Agibilità (DAG) n° 61668/2019. **€ 500,00**

Relazione a strutture ultimate e Certificato di Rispondenza

Certificazione relativa alle opere strutturali relative alla realizzazione delle tettoie. **€ 800,00**

Dichiarazione per l'Agibilità

Titoli Edilizi Abilitativi oggetto di Dichiarazione per l'Agibilità:

SCIA n° 93113/2019 – Permesso di Costruire n° 31/2020.

Verifica completezza Dichiarazioni di Conformità redatte a seguito degli interventi di cui alla SCIA n° 128851/2018, contenute nella successiva Dichiarazione che tiene luogo all'Agibilità (DAG) n° 61668/2019, per deposito in Atti dell'eventuale documentazione mancante. **€ 2.000,00**

TOTALE IMPONIBILE SPESE TECNICHE **€ 6.000,00**

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

ISTANZE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE

Oneri e sanzioni: € 1.751,56

TOTALE	€ 1.751,56
---------------	-------------------

VARIAZIONE CATASTALE

Imponibile:	€ 1.200,00
Cassa previdenza 4% €	48,00
Sommano	<u>€ 1.248,00</u>
I.V.A. 22%	€ 274,56
Diritti fissi	€ 159,00

TOTALE	€ 1.681,56
---------------	-------------------

SPESE TECNICHE

Imponibile:	€ 4.800,00
Cassa previdenza 4% €	192,00
Sommano	<u>€ 4.992,00</u>
I.V.A. 22%	€ 1.098,24

TOTALE	€ 6.090,24
---------------	-------------------

TOTALE GENERALE	€ 9.523,36
------------------------	-------------------

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n° 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	D2F: Industria artigianato e commercio
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.80 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 l della LR n.1/2015. Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.</p> <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).</p> <p>5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;</p> <p>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;</p>

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.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>14. L'attuazione della zona D2F prospiciente la strada di San Carlo, f.90 part.lle 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.</p> <p>15. L'attuazione della zona D2F prospiciente Via Bartocci, f.101 part.lle 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</p>
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:	<p>La potenzialità edificatoria residua risulta non agevolmente definibile in sede di stima, in quanto funzione delle eventuali scelte progettuali.</p> <p>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.</p>

	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 Piano Regolatore Generale



Comune di Terni

24/1/2023



Interrogazione coordinata: 2323400.72, 4714462.09

Scala 1:2000

Tavola A - Zonizzazione

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

Tavola B - Modalità di attuazione

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)

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 commerciali [D8] di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto della stima è identificata con il fabbricato ad uso terziario/direzionale, sito nel Comune di Terni (TR), piano Terra e Primo, con annessa corte esclusiva, distinto al NCUF al Foglio 101, Particella 79, Sub. 3, graffata al Foglio 101, Particella 80, Sub. 3 ed è accessibile tramite ingressi carrabili e pedonali posti a servizio della corte stessa.

I due cancelli carrabili principali, di cui uno corredato di cancello pedonale, sono ubicati a ridosso della viabilità pubblica costituita da strada di Sabbione, mentre il terzo cancello carrabile è situato a confine con la strada privata, di fatto aperta all'uso pubblico, identificata con la via Bartocci e censita alla Part. 642; quest'ultimo ingresso, a causa di mancato accordo tra la proprietà del bene pignorato ed il condominio che insiste alla citata via privata, risulta di fatto inaccessibile, in ragione della presenza di stalli di sosta prospicienti il cancello stesso, che ne impediscono materialmente qualsiasi uso.

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 commerciali, direzionali e terziarie.

Il bene, catastalmente classificato come "D/8: "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", di fatto utilizzato a destinazione terziaria con vocazione a "Ufficio strutturato", si compone al piano Terra, con accesso dal fronte principale del fabbricato, di ingresso, uffici, servizi igienici, spogliatoio con annessi servizi e locale tecnico; sempre al piano Terra è inoltre ubicato l'ampio magazzino, caratterizzato dall'intera altezza dell'immobile ed accessibile sia dall'interno, tramite disimpegno ubicato nel locale spogliatoio, che dall'esterno, tramite apposito ingresso posto nel fronte posteriore.

La comoda scala interna conduce al piano Primo, che presenta uno sviluppo planimetrico parziale rispetto al piano sottostante, ed ospita ulteriori uffici e relativi servizi igienici. Il collegamento verticale tra i due piani, è inoltre garantito dalla presenza di montacarichi.

L'altezza interna del piano Terra è pari a mt 3.00 per gli uffici, mt. 2.80 per i servizi annessi al locale spogliatoio e mt 9.60 al colmo della copertura del magazzino, coincidente, come detto, con l'altezza interna massima del fabbricato; l'altezza del piano Primo è invece pari a mt 2.90.

Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta essere in ottimo stato di conservazione; gli stessi sono inoltre interessati da una configurazione spaziale ottimizzata per l'uso attuale e quindi caratterizzati da un alto livello di fruibilità.

Il bene evidenzia la presenza di apprezzabili caratteristiche qualitative ed estetiche, riconducibili ad interventi di manutenzione, di diversa distribuzione interna e di ammodernamento generale intervenuti recentemente, in occasione della cessione in locazione dell'immobile, che hanno interessato la funzionalità e le finiture delle strutture, della muratura interna, dei servizi e degli impianti, determinando un accrescimento ed un'ottimizzazione dell'efficienza degli ambienti.

L'ingresso all'ampia area di pertinenza esclusiva vede la presenza di cancelli sia carrabili che pedonali, realizzati in ferro, al pari della recinzione perimetrale dell'intero lotto, posti in adiacenza della viabilità pubblica esterna, che conferiscono quindi all'area stessa la totale e comoda accessibilità dall'esterno e la massima fruibilità interna.

L'ingresso al fabbricato è costituito da infisso in alluminio e vetro, composto da anta con apertura a battente e parte fissa, dotato inoltre di filtro servito da infisso avente le medesime caratteristiche; gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno, mentre quelli esterni sono costituiti prevalentemente da finestre a nastro realizzate in alluminio e vetro, parzialmente interessate da ante con apertura a battente e corredate di oscuranti interni di tipo alla "veneziana".

La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, ovvero in cartongesso, di spessore pari a cm 10, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un ottimo stato di conservazione; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres, con l'esclusione del magazzino, realizzato in battuta di cemento; i servizi igienici comuni e quelli correlati al locale spogliatoio, sono interessati da rivestimento realizzato sempre con maioliche in gres.

Gli impianti tecnologici presenti all'interno del fabbricato possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, funzionanti ed in ottimo stato di conservazione; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative superiori alla media riscontrabile in fabbricati analoghi, anche in forza della destinazione attuale dell'immobile, evidenziando la presenza degli impianti termico-solare, climatizzazione e condizionamento aria, controllo temperatura e umidità ambiente, antincend-

io, antintrusione, videosorveglianza, rete dati, illuminazione di emergenza, collegamento verticale meccanico e colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli.

L'impianto fotovoltaico presente, esteso per l'intero sviluppo della copertura, per quanto regolarmente funzionante ed allacciato al gestore dei servizi elettrici, è posto ad esclusivo servizio di ulteriori beni afferenti alla stessa proprietà del compendio in esame, che non potrà pertanto beneficiare dei vantaggi tecnici ed economici derivanti dalla produzione di energia elettrica, salvo eventuali successivi accordi tra le parti. Nel fabbricato è inoltre presente apposito vano tecnico destinato all'alloggio dei contatori e delle apparecchiature di controllo dell'impianto stesso, con accesso posto all'interno dell'area di pertinenza ma all'esterno del corpo di fabbrica, che di fatto dovrà continuare a rappresentare servitù a favore dell'attuale proprietà, unitamente quindi al diritto di passaggio all'interno dell'area di pertinenza, necessario per l'accesso al vano.

Tutti gli impianti tecnologici, oggetto di recente ammodernamento e di parziale nuova realizzazione, sono corredati di certificazione di conformità e collaudo, ove necessario. Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti a servizio del fabbricato, allacciate all'impianto pubblico di rete.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Sede in Terni (TR) – Via Aldo Bartocci n. 7 M-N

comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.909,85**

E' posto al piano: Terra e Primo.

L'edificio è stato costruito NEL: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 26

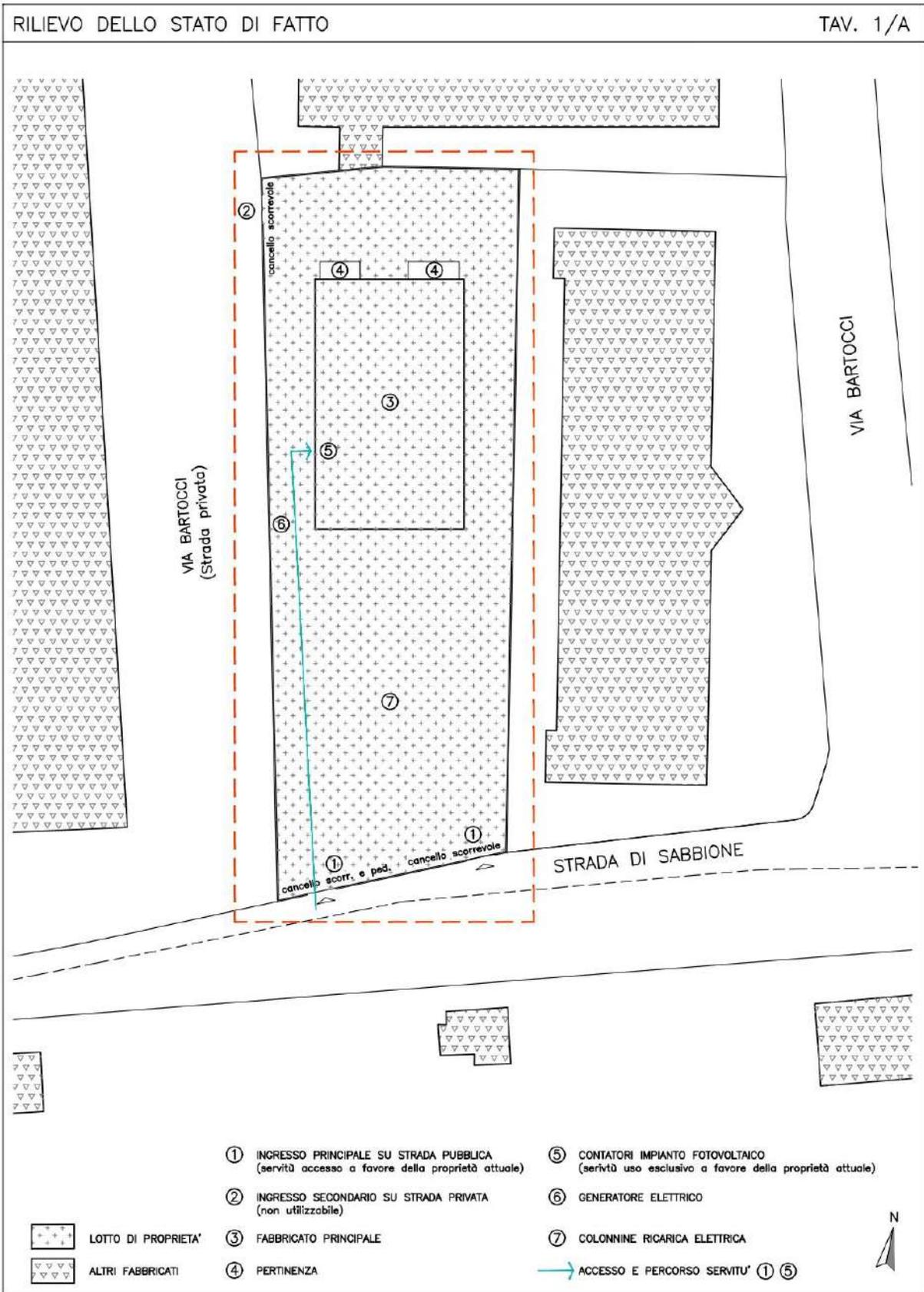
Ha un'altezza utile interna: Piano Terra mt. 3.00, piano Primo mt 2.90, magazzino mt 6.90.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi posti fuori terra.

Stato di manutenzione generale: Ottimo

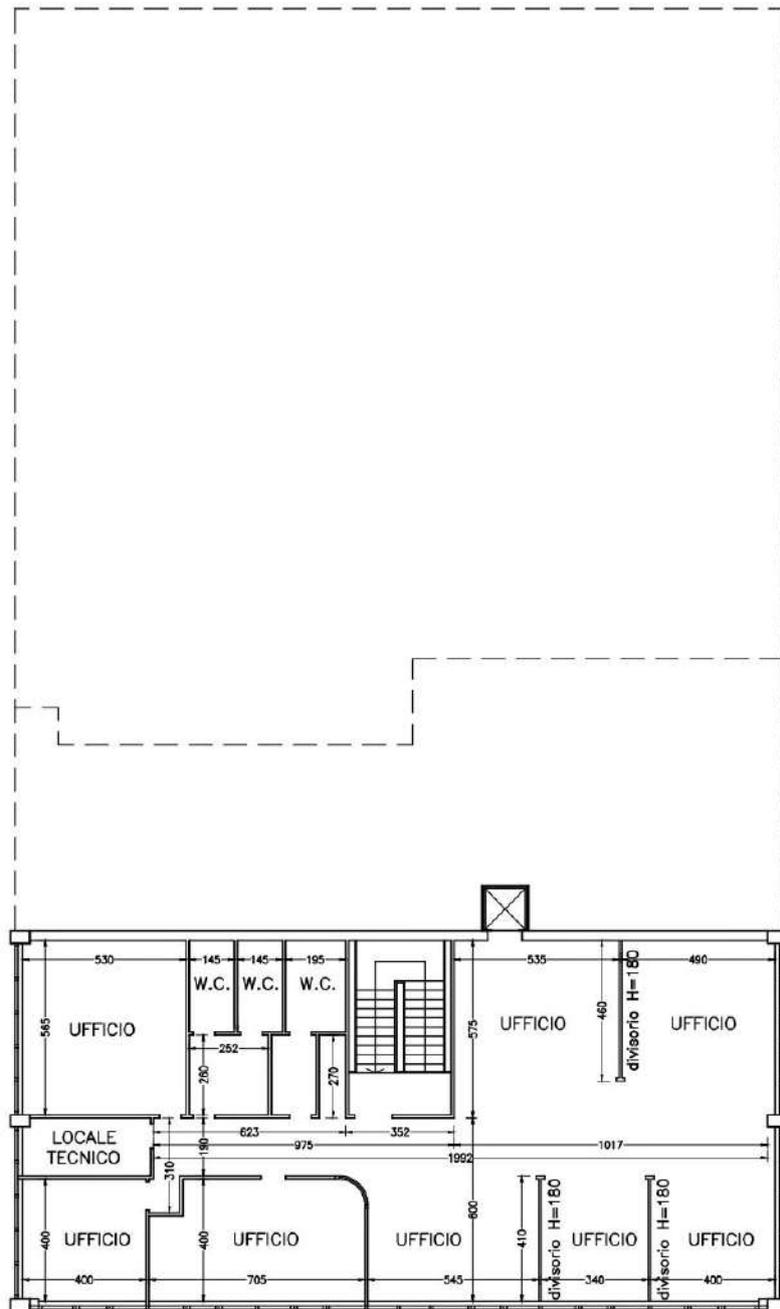
Condizioni generali dell'immobile: Ottimo stato generale di conservazione.

Rilievo dello stato di fatto



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

TAV. 3/A



PIANO PRIMO - H=290



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: in ferro lamiera grecata e completamento in opera con cls condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime

Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls coibentazione: fibra di vetro rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente e parte fissa materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: ventilatori condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 380V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Montacarichi	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica diffusori: termoventilatori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Ventilazione	tipologia: per estrazione ed immissione condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Adeguamento anno 2019
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Convettori
Stato impianto	Ottimo
Epoca di realizzazione/adequamento	Adeguamento anno 2019
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Impianto costituito dai soli rilevatori di fumo. Obbligo normativo del Certificato di Prevenzione incendi non previsto per l'attività svolta.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti:

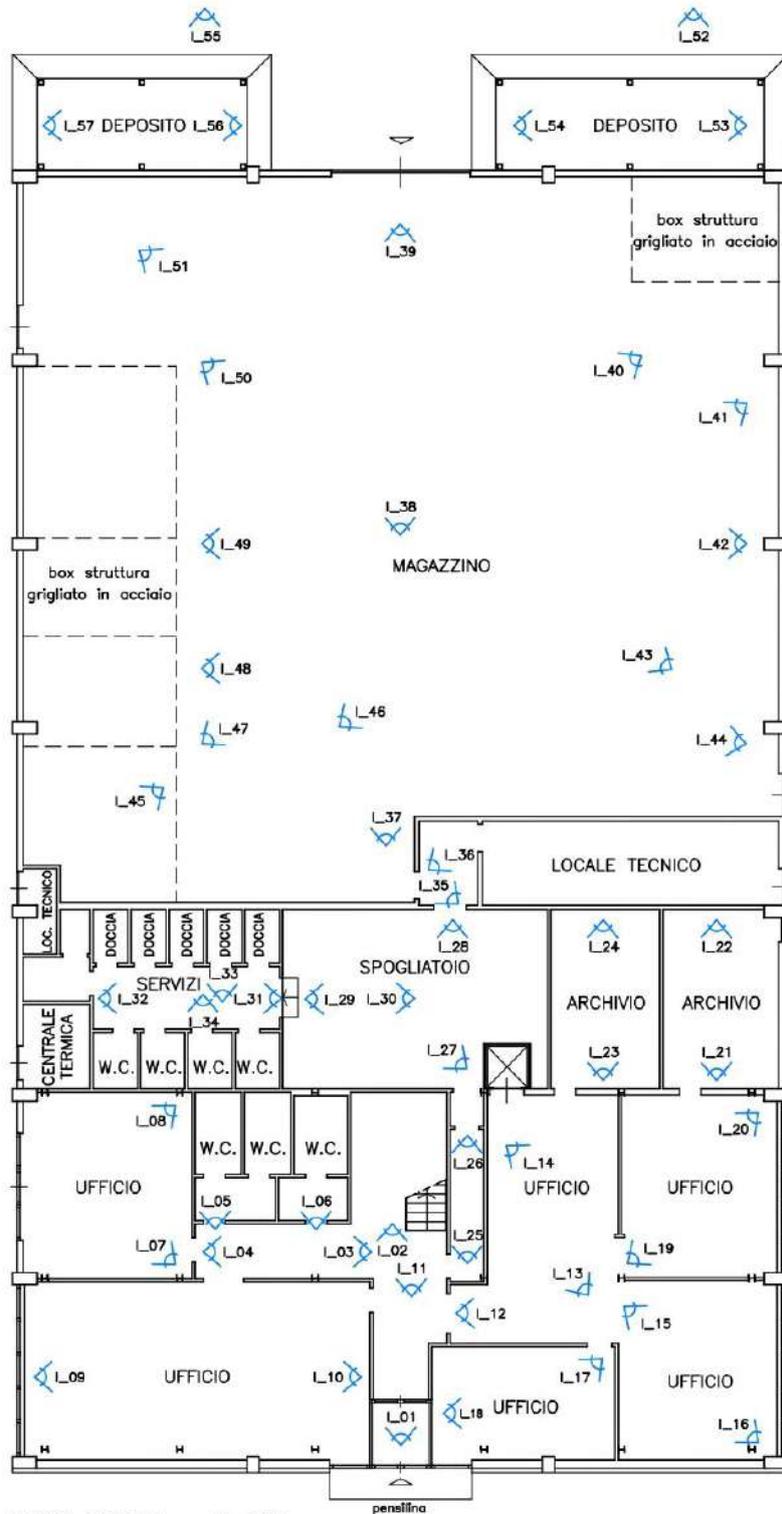
L'impianto fotovoltaico presente, esteso per l'intero sviluppo della copertura, per quanto regolarmente funzionante ed allacciato al gestore dei servizi elettrici, è posto ad esclusivo servizio di ulteriori beni afferenti alla stessa proprietà del compendio in esame, che non potrà pertanto beneficiare dei vantaggi tecnici ed economici derivanti dalla produzione di energia elettrica, salvo eventuali successivi accordi tra le parti. Nel fabbricato è presente apposito vano tecnico destinato all'alloggio dei contatori e delle apparecchiature di controllo dell'impianto stesso, con accesso posto all'interno dell'area di pertinenza ma all'esterno del corpo di fabbrica, che di fatto dovrà continuare a rappresentare servitù a favore dell'attuale proprietà, unitamente quindi al diritto di passaggio all'interno dell'area di pertinenza, necessario per l'accesso al vano.

Le pertinenze esterne, poste nel fronte posteriore del fabbricato, sono dotate di cisterne di accumulo interrate, destinate alla raccolta degli eventuali oli presenti nei trasformatori elettrici stoccati all'interno dei vani stessi; tali residui vengono eliminati dalle cisterne, tramite smaltimento in appositi siti regolarmente autorizzati e sotto il controllo dell'Ente pubblico preposto.

Rilievo fotografico interno

RILIEVO FOTOGRAFICO

TAV. 2/B

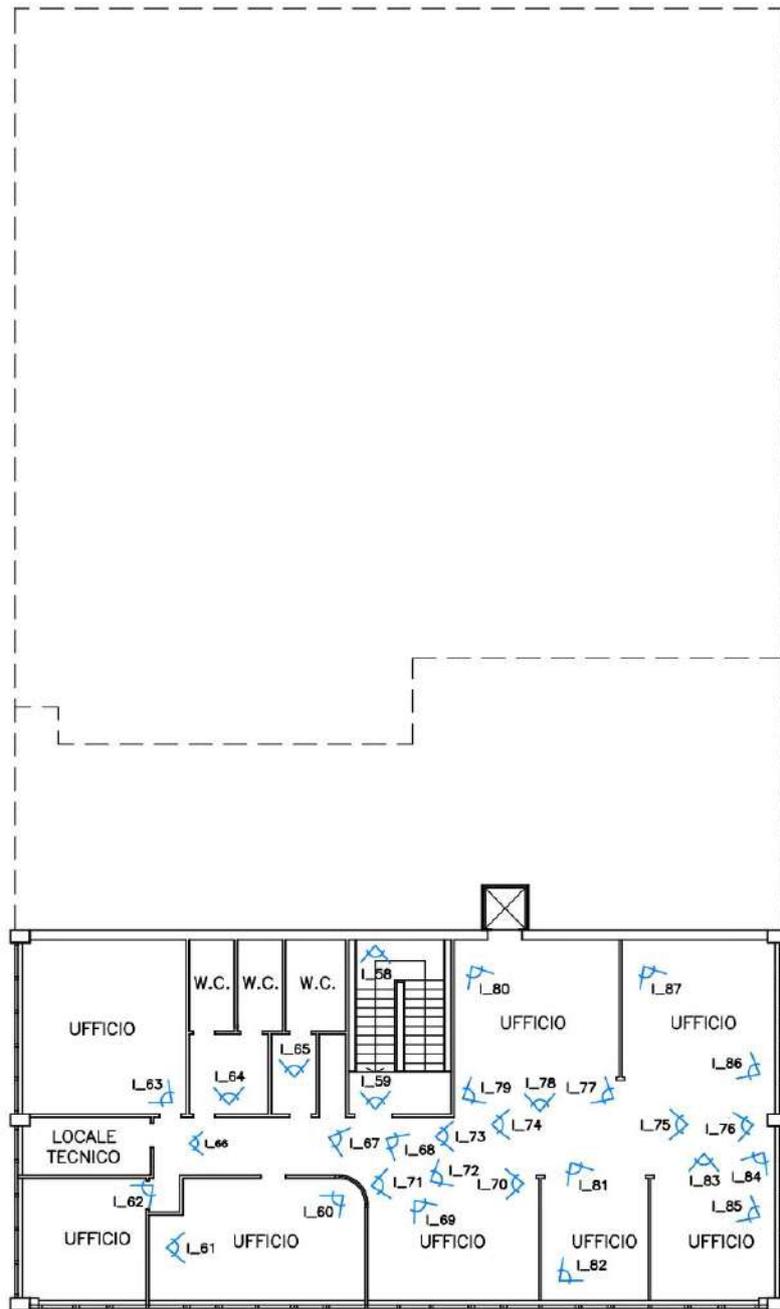


PIANO TERRA - H=300



RILIEVO FOTOGRAFICO

TAV. 3/B



PIANO PRIMO - H=290





L_01



L_02



L_03



L_04



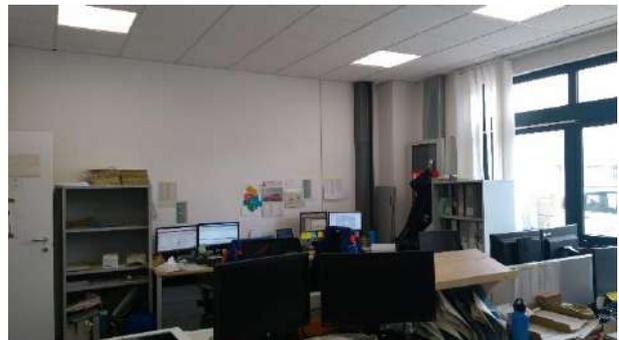
L_05



L_06



L_07



L_08



L_09



L_10



L_11



L_12



L_13



L_14



L_15



L_16



L_17



L_18



L_19



L_20



L_21



L_22



L_23



L_24



L_25



L_26



L_27



L_28



L_29



L_30



I_31



I_32



I_33



I_34



I_35



I_36



I_37



I_38



I_39



I_40



I_41



I_42



I_43



I_44



I_45



I_46



I_47



I_48



I_49



I_50



I_51



L_52



L_53



L_54



L_55



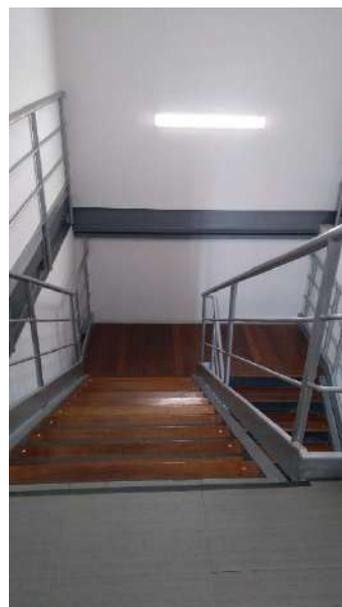
L_56



L_57



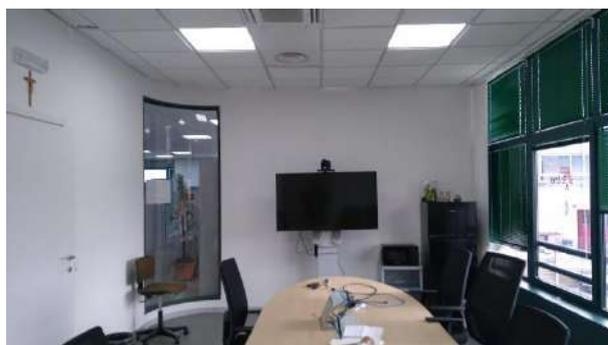
L_58



L_59



L_60



L_61



L_62



L_63



I_64



I_65



I_66



I_67



I_68



I_69



I_70



I_71



L_72



L_73



L_74



L_75



L_76



L_77



L_78



L_79



I_80



I_81



I_82



I_83



I_84



I_85



I_86



I_87



Infisso esterno_01



Infisso esterno_02



Infisso esterno_03



Scala interna_01



Scala interna_02



Illuminazione



Antincendio



Termostato ambiente



Condizionamento



Condizionamento



Condizionamento



Montacarichi



Ricarica elettrica



Copertura fabbricato



Copertura fabbricato



Copertura fabbricato



Copertura tettoie



Copertura tettoie



Struttura tettoie



Struttura tettoie



Struttura tettoie

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 ed incrementata di quanto ritenuto congruo alle specifiche caratteristiche intrinseche del compendio.

Nella valutazione economica, assume particolare rilevanza la consistente dotazione tecnologica interna ed esterna al fabbricato, quantitativamente e qualitativamente superiore a quanto riscontrabile in edifici simili ed evidenziata tramite la presenza degli impianti:

- Termico-solare;
- Climatizzazione e condizionamento aria;
- Controllo temperatura e umidità ambiente;
- Antincendio;
- Antintrusione;
- Videosorveglianza;
- Rete dati;
- Illuminazione di emergenza;
- Collegamento verticale meccanico;
- Colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli.

Le caratteristiche costruttive evidenziano inoltre la presenza della parete ventilata, corrispondente all'intera estensione del fronte principale del fabbricato, che consente innegabilmente l'ottimizzazione dei fattori climatici interni, a vantaggio delle condizioni ambientali degli addetti e degli utenti in genere, oltre a rappresentare una significativa limitazione dell'uso degli impianti deputati al controllo di temperatura ed umidità e garantendo quindi il dovuto apporto in termini di risparmio ed efficientamento energetico.

Altrettanto significativa, ai fini della definizione del valore finale, appare l'area esterna di pertinenza esclusiva, perimetrata da recinzione per l'intera estensione e dotata di cancelli carrabili e pedonali posti a diretto contatto con la viabilità pubblica adiacente; tale caratteristica, unitamente all'ampia estensione, alla regolarità della forma ed alla presenza di comode aree di sosta interne, rende la superficie stessa particolarmente fruibile da parte degli utenti e degli addetti, facilitando peraltro l'eventuale movimentazione delle merci, oltre a consentire eventuali futuri ampliamenti di volume del fabbricato principale, privi di particolari limitazioni e/o condizionamenti.

La presenza infine dei servizi interni, costituiti da ampio spogliatoio corredato di bagni e docce, unitamente all'ampio magazzino privo di limitazioni funzionali in quanto, al pari del resto del fabbricato, caratterizzato dalla pianta libera, offrono la massima libertà e versatilità nelle possibili destinazioni d'uso, prestandosi innegabilmente a qualsiasi forma di utilizzo del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra: Uffici	superf. esterna lorda	307,51	1,00	307,51
Area esterna di pertinenza esclusiva	superf. reale netta	4.520,00	0,10	452,00
Piano terra: Servizi	superf. esterna lorda	139,73	0,50	69,87
Piano terra: Magazzino	Superf. esterna lorda	563,09	0,50	281,55
Piano terra: Vani accessori	superf. esterna lorda	91,92	0,50	45,96
Piano primo: Uffici	Superf. esterna lorda	287,60	1,00	287,60
		5.909,85		1.444,48

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio strutturato

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1°-2022

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600,00/mq

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00/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 del bene 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 di 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 immobili a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva compresa tra € 600,00 e € 1.000,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione dei beni 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 € 900,00 per mq di superficie lorda, corrispondente al valore medio-alto fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferito al 1° semestre 2022, per la tipologia D/8:

"Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", potendo classificare il bene in oggetto nella categoria a destinazione terziaria e nella configurazione di "Ufficio strutturato".

L'adozione di tale valore si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso è definibile in ottime condizioni di conservazione, essendo stato peraltro interessato da recenti interventi di ristrutturazione e ammodernamento tecnologico, mostrando una dotazione impiantistica ed in generale un livello quantitativo e qualitativo delle finiture, superiori alla media dei fabbricati analoghi presenti in zona, quindi meglio riferibile alla situazione riscontrata rispetto ai valori economici di compravendita afferenti a beni con caratteristiche complessivamente inferiori.

Il valore assunto si suppone pertanto corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente al livello qualitativo generale e di conservazione del bene, peraltro realizzato con materiali e finiture di buona qualità e livello estetico, che inoltre non evidenzia, all'osservazione visiva e per quanto indagabile, alcuna vulnerabilità.

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premesso l'obbligo normativo di adeguamento a sanatoria delle difformità edilizie e catastali riscontrate, risulta sicuramente apprezzabile nell'immediato nella libera contrattazione.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Uffici del Registro di Terni;
 Ufficio Tecnico di Terni.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

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. € 600,00/mq - Max. € 1.000,00/mq di superficie lorda,
 per tipologia D8 – “Fabbricati costruiti per esigenze commerciali”.

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

Valutazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

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

Codice di zona: D8

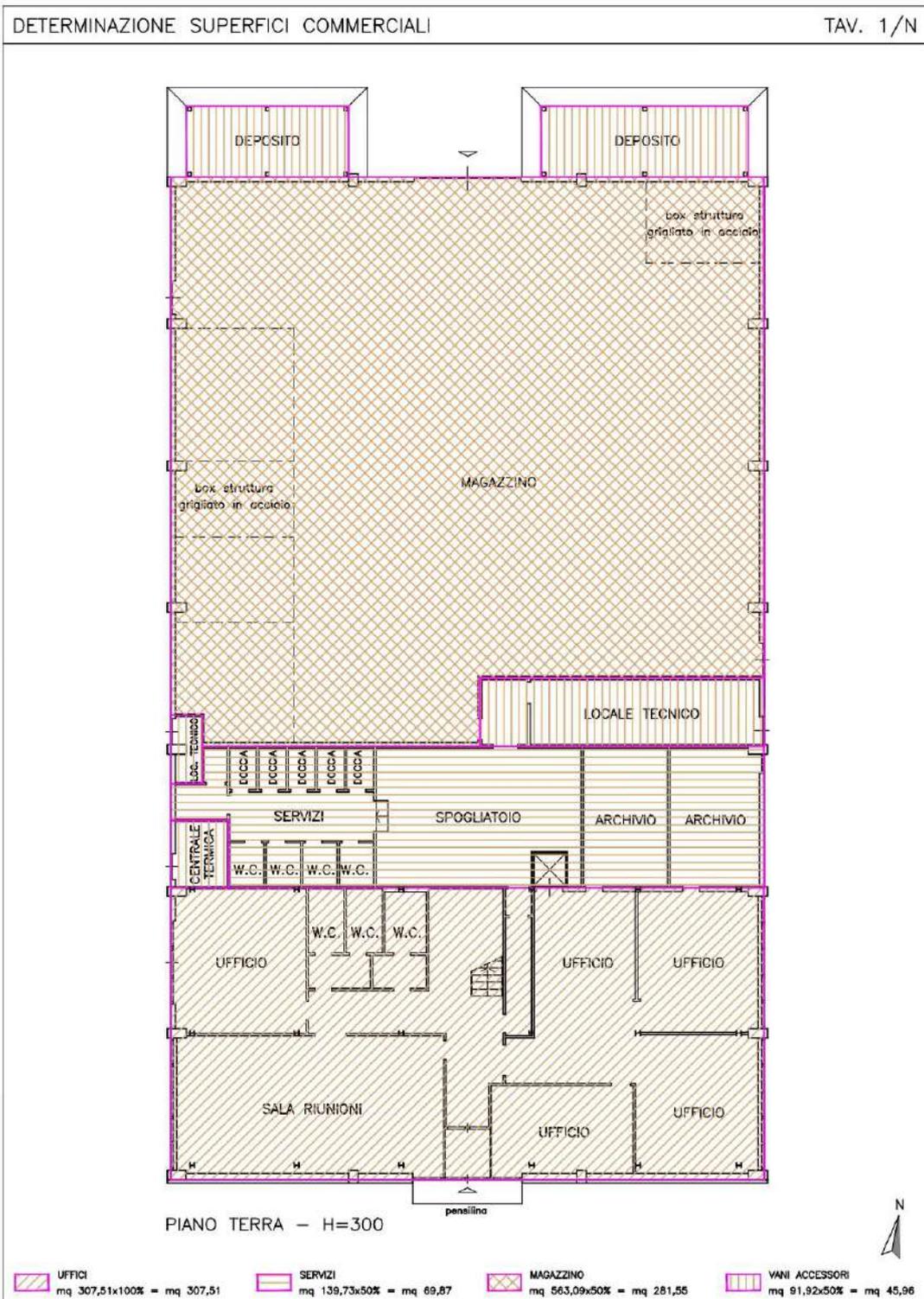
Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

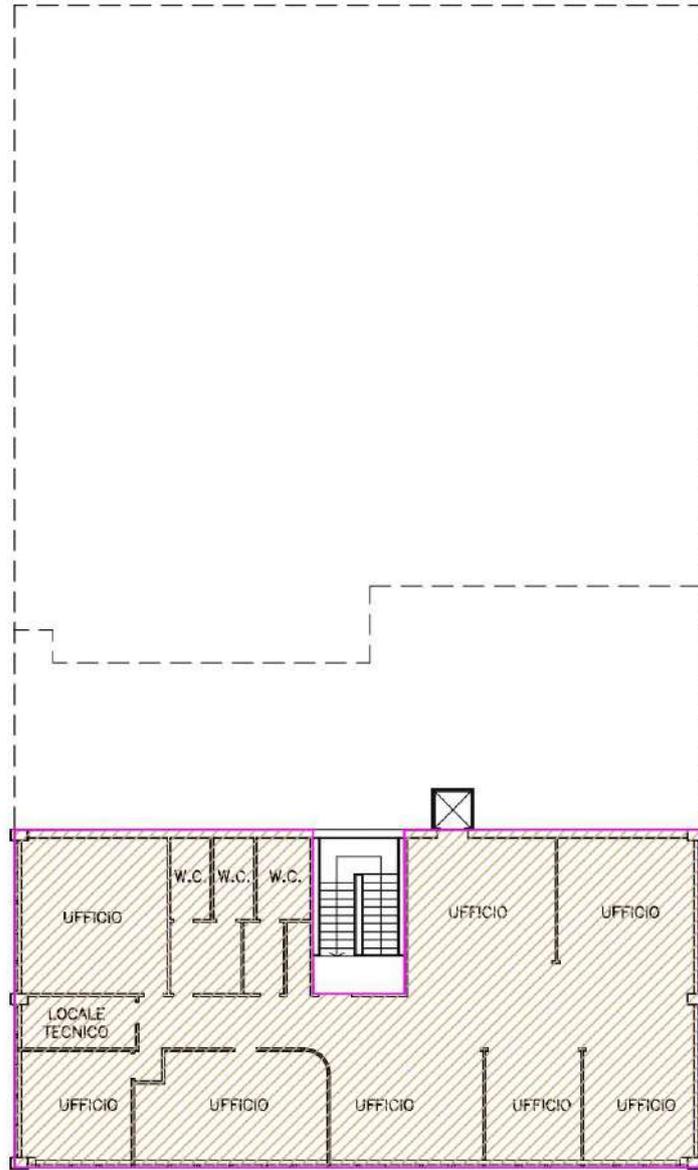
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	1000	L	3,5	6,7	L

Determinazione superfici commerciali



DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

TAV. 2/N



PIANO PRIMO - H=290

UFFICIO
mq 287,60x100% = mq 287,60



8.3 Valutazione corpi

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.560.049,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra: Uffici	307,51	€ 900,00	€ 276.759,00
Area esterna di pertinenza esclusiva	452,00	€ 900,00	€ 406.800,00
Piano terra: Servizi	69,87	€ 900,00	€ 62.883,00
Piano terra: Magazzino	281,55	€ 900,00	€ 253.395,00
Piano terra: Vani accessori	45,96	€ 900,00	€ 41.364,00
Piano primo: Uffici	287,60	€ 900,00	€ 258.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.300.041,00
Particolari dotazioni impiantistiche e di servizio; massima fruibilità			€ 260.008,20
Valore corpo			€ 1.560.049,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.560.049,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.560.049,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.444,48	€ 1.560.049,20	€ 1.560.049,20

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. - € 234.007,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 9.523,36

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: € 1.317.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di Registro.

Terni, 30.03.2023

L'Esperto alla Stima
Arch. Roberto Porchetti

(Documento sottoscritto con firma digitale)

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **84/2022 - 128/2022**

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

RETTIFICA
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Lotto 001 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali



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

Sommario

PREMESSA	3
NATURA DELLA RETTIFICA ALL'INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA	3
RELAZIONE DI RETTIFICA	4
Natura dell'impianto fotovoltaico	4
Contenuto della Perizia di stima e della successiva integrazione	4
Ulteriori elementi emersi.....	5
Sintesi dei contenuti del contratto di leasing e dell'atto aggiuntivo.....	6
Omessa dichiarazione del debitore	6
Considerazioni.....	7
Analisi del valore di stima	8
Consistenza della rettifica all'integrazione della Perizia di stima	10
CONCLUSIONI	11

PREMESSA

Facendo seguito all'integrazione della Perizia di stima trasmessa alle Parti e depositata in atti in data 16.09.2023 ed a completa definizione del contenuto relativo ad entrambi gli elaborati, si formula la seguente rettifica, relativamente alla natura e utilizzo dell'impianto fotovoltaico ubicato nella copertura del fabbricato oggetto di Esecuzione, dovuta a seguito delle recenti informazioni poste dal debitore all'attenzione del sottoscritto.

NATURA DELLA RETTIFICA ALL'INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA

La presente rettifica all'integrazione della Perizia di stima, è volta a definire con certezza il diritto di proprietà del citato impianto fotovoltaico, verificato in forza di nuovi elementi di valutazione emersi e precedentemente non resi noti al sottoscritto, che determinano diverse deduzioni rispetto a quanto asserito nell'integrazione stessa.

RELAZIONE DI RETTIFICA

Natura dell'impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico di cui trattasi, in ragione della specifica normative e dei chiarimenti intervenuti nel tempo, è correttamente definibile quale **bene immobile di pertinenza del fabbricato principale**.

Altrettanta legittimità riveste l'attuale forma di utilizzo dell'impianto stesso che, come già rilevato, sia per l'uso diretto che per i vantaggi economici derivanti dalla produzione di energia elettrica, è oggi posto a servizio esclusivo di ulteriori beni di proprietà del debitore.

Contenuto della Perizia di stima e della successiva integrazione

Il contenuto della Perizia di stima e della successiva integrazione, evidenziavano l'ipotesi formulata dal sottoscritto circa la proprietà del bene in capo al debitore e conseguentemente, vista la natura pertinenziale dell'impianto, il suo assoggettamento alla vendita unitamente al bene principale; veniva quindi indicata, per l'utilizzo da parte del futuro acquirente, la necessità di esecuzione di opere di connessione dell'impianto stesso alla linea elettrica del bene principale, oggi comunque alimentato tramite allaccio alla rete pubblica di distribuzione e quindi utilizzabile senza limitazione alcuna.

In tale ipotesi decadeva pertanto la necessità di costituzione della servitù a favore dell'attuale proprietà, necessaria per l'accesso al vano tecnico destinato all'alloggio dei contatori e delle apparecchiature di controllo, ubicato nel corpo di fabbrica principale e servito da ingresso esterno raggiungibile dall'area di pertinenza.

Veniva inoltre evidenziato che la nuova proprietà avrebbe avuto facoltà di mantenere l'attuale configurazione dell'impianto che, in forza di eventuale accordo tra le parti, costituito da contratto registrato e trascritto per l'uso in diritto di superficie, avrebbe potuto continuare ad essere fruito in parte o completamente dal debitore.

Ulteriori elementi emersi

A seguito della trasmissione alle Parti dell'integrazione alla Perizia di stima, in data 21.09.2023 il debitore faceva pervenire al sottoscritto comunicazione ufficiale in cui affermava che, contrariamente a quanto dichiarato dal sottoscritto, **l'impianto fotovoltaico doveva essere escluso dalla vendita in quanto non di proprietà del debitore stesso, bensì vincolato al contratto di leasing stipulato con OMISSIS, in data 26.03.2008 ed ancora non pervenuto a scadenza in forza di atto aggiuntivo del 12.03.2021 e dell'intervenuta normativa Covid.**

Contestualmente il debitore segnalava il contenzioso civile in atto con la stessa OMISSIS, iscritto al Tribunale di Terni al n° OMISSIS, afferente allo stesso rapporto di leasing gravante sull'impianto fotovoltaico, chiedendo pertanto l'esclusione dello stesso dalla vendita dei beni pignorati.

Allo scopo il debitore allegava alla medesima comunicazione il citato atto aggiuntivo e, a seguito di formale richiesta operata dal sottoscritto, in data 22.09.2023 forniva copia del contratto originario.

Con richiesta ufficiale inoltrata in data 26.09.2023 e sollecito del 29.09.2023, al fine di riscontrare con assoluta certezza le ragioni addotte dal debitore, il sottoscritto inoltrava allo stesso formale istanza per l'acquisizione degli atti di cui alla citata controversia civile.

In data 02.10.2023 il debitore, in risposta a quanto richiesto ed evidenziando nuovamente che in ragione delle rate non scadute, come da atto integrativo, l'impianto è ancora proprietà della Società di leasing, invitava a reperire la documentazione di cui al contenzioso civile tramite istanza al Giudice di autorizzazione per l'accesso al fascicolo, essendo la citata OMISSIS, parte della procedura esecutiva e titolare del credito oggetto di contenzioso; ulteriormente motivava il diniego con ragioni di riservatezza, riguardando la documentazione stessa anche ulteriori soggetti coinvolti nel procedimento.

Sintesi dei contenuti del contratto di leasing e dell'atto aggiuntivo

Sinteticamente si riferisce che in forza dell'atto aggiuntivo la data di scadenza del leasing veniva prorogata al 09.10.2023, lasciando invariata la condizione di contratto relativa al versamento, comunque dovuto, della rata di saldo prevista ad ultimazione dei canoni pattuiti e vincolante al trasferimento della proprietà.

In ragione di tali fattori, quindi del mancato completamento del pagamento di cui alle rate contrattualizzate e della rata finale di riscatto del bene, oltre al procedimento civile sopra citato che, per dichiarazione verbale del debitore, è stato avviato dalla società di leasing OMISSIS, per il recupero del credito vantato a fronte del mancato pagamento dei previsti canoni, necessariamente si deve dedurre che il bene non sia mai stato oggetto di trasferimento della proprietà a favore del debitore, che ad oggi ne risulta quindi utilizzatore, per come definito nel citato atto di stipula originario e successive atto aggiuntivo.

Omessa dichiarazione del debitore

Al fine di ricostruire fedelmente i fatti occorsi dall'avvio delle operazioni peritali affidate, nella più totale trasparenza, correttezza e serietà dell'operato del sottoscritto, doverosamente si riferisce che durante le fasi di accertamento di tutti gli aspetti inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione, espletate costantemente con estrema attenzione e scrupolo, al solo fine di determinare elementi certi da porre a base dell'elaborato di stima, **il debitore non ha mai reso noto il particolare afferente alla mancata proprietà dell'impianto fotovoltaico che, per come in seguito dallo stesso dimostrato, non è stato ad oggi ancora acquisito.**

Nei confronti intervenuti con la parte infatti, veniva posto all'attenzione del sottoscritto il solo aspetto tecnico riferito al godimento dei frutti derivanti dalla produzione di energia elettrica, posti a vantaggio di altro bene di proprietà del debitore stesso che, riferendo di avere sostenuto i costi di realizzazione dell'impianto,

decideva al tempo tale diversa destinazione del beneficio ricavato, come normativamente ammesso.

Il debitore pertanto, nelle varie occasioni di confronto, indispensabili come detto al corretto svolgimento del mandato peritale, ometteva sistematicamente tutto quanto riferibile all'attuale proprietà del bene pertinenziale, inducendo inevitabilmente la deduzione che la stessa fosse innegabilmente in capo al debitore stesso.

Considerazioni

Per quanto al punto precedente, appare comprensibile l'impossibilità di dedurre diversamente da quanto riferito nella Perizia di stima e successiva integrazione, non essendo precedentemente emerso alcun elemento di diversa natura rispetto alle informazioni acquisite e sopra riportate ed anche in ragione del fatto che **l'impianto stesso, non essendo stato oggetto di denuncia di variazione catastale, quale pertinenza del bene principale ovvero di nuova costituzione in forma autonoma, non possiede identificativi propri, dovendo necessariamente essere associato alla proprietà del bene principale**, salvo diversa dimostrazione.

La diversa proprietà quindi, come sostenuta e dimostrata successivamente dal debitore, non poteva, sempre a giudizio del sottoscritto, essere desunta in alcun modo, non esistendo in atti del procedimento documenti riferibile a tale aspetto, noto pertanto, nell'ambito della procedura di Esecuzione, al solo debitore, che del fatto non rendeva edotti il sottoscritto ed il Custode giudiziario del bene.

Analisi del valore di stima

In riferimento al valore complessivo di stima rappresentato in Perizia, si evidenzia che per lo stesso assumeva rilevanza la consistente dotazione tecnologica interna ed esterna al fabbricato, quantitativamente e qualitativamente superiore a quanto riscontrabile in edifici simili ed evidenziata tramite la presenza degli impianti:

- Termico-solare;
- Climatizzazione e condizionamento aria;
- Controllo temperatura e umidità ambiente;
- Antincendio;
- Antintrusione;
- Videosorveglianza;
- Rete dati;
- Illuminazione di emergenza;
- Collegamento verticale meccanico;
- Colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli.

Tale aspetto, unitamente ad ulteriori caratteristiche costruttive e distributive del bene, identificate con:

- Parete ventilata;
- Ampia area esterna di pertinenza esclusiva;
- Ottimizzazione degli spazi interni;
- Spogliatoi e docce;
- Ampio magazzino;

e di quelle relative al generale ottimo stato di conservazione, essendo stato il bene interessato da recenti interventi di ristrutturazione e ammodernamento tecnologico, rendono lo stesso non suscettibile di diversa valutazione anche a fronte dell'esclusione dalla vendita dell'impianto fotovoltaico che, unitamente ai restanti elementi

descritti, aveva contribuito alla definizione del corretto valore unitario e complessivo del bene principale, quindi non assoggettato a stima propria.

Si rileva inoltre che l'impianto stesso, installato nel 2008 e per il quale è prevista piena efficienza e redditività per circa anni 20, ad oggi avrebbe un valore residuale minimo, qualora stimato autonomamente e sempre nell'ipotesi di mantenimento dell'attuale collocazione, approssimandosi verosimilmente ad un valore irrisorio nel caso di rimozione e ricollocazione in altro sito.

La considerevole diminuzione del costo d'installazione di un eventuale nuovo impianto infatti, in ragione dell'arco temporale trascorso, configurerebbe l'ipotesi di riadattamento quale operazione economicamente non conveniente, vanificando i vantaggi economici ad oggi ancora derivanti dall'esercizio, per quanto l'impianto stesso debba comunque considerarsi avviato verso il termine del ciclo produttivo ed economico.

Per come già espresso nell'integrazione alla Perizia di stima, si ribadisce inoltre che la permanenza in sito dell'impianto rappresenterebbe un potenziale vantaggio economico a favore della futura proprietà dell'immobile principale che, al fine di continuare a garantirne l'utilizzo a terzi, potrebbe beneficiare di eventuale contratto per la cessione dell'uso in diritto di superficie dell'area di sedime dell'impianto stesso, compensando quindi la mancata attuale detrazione del valore dal prezzo di vendita dell'immobile.

Per tutto quanto sopra, si ritiene che il valore di stima precedentemente determinato e rappresentato nella Perizia depositata, debba considerarsi correttamente formulato e non suscettibile di variazione in diminuzione.

Consistenza della rettifica all'integrazione della Perizia di stima

Per tutto quanto sopra, in forza delle ulteriori prove documentali acquisite e salvo diversa dimostrazione, si ritiene dovuta la rettifica a quanto espresso nella precedente relazione integrativa alla Perizia di stima, confermando la proprietà dell'impianto fotovoltaico in capo alla OMISSIS, in forza di contratto stipulato in data 26.03.2008 e atto aggiuntivo del 12.03.2021, ancora non pervenuto a scadenza e vincolato inoltre al giudizio pendente presso il Tribunale di Terni, di cui al contenzioso civile n° OMISSIS, **ritendo quindi corretto escludere il citato impianto fotovoltaico dai beni pignorati posti in vendita.**

Conseguentemente si conferma quanto già rappresentato nella Perizia di stima, in ordine alla necessità di ratificare in ambito privatistico, tra la futura proprietà dell'immobile e quella dell'impianto fotovoltaico, il diritto a favore di quest'ultima all'accesso al vano tecnico destinato all'alloggio dei contatori e delle apparecchiature di controllo, ubicato nel corpo di fabbrica principale e servito da ingresso esterno raggiungibile dall'area di pertinenza.

CONCLUSIONI

In ragione di quanto esposto, si ritiene di avere correttamente e definitivamente accertato lo stato di possesso dei beni oggetto di vendita rappresentati in Perizia, ricondotti quindi all'esclusione dell'impianto fotovoltaico.

Doverosamente si evidenzia che gli eventi riferiti, a giudizio personale non siano imputabili a precisa volontà o negligenza del sottoscritto Esperto che, unitamente al Custode giudiziario, non è mai stato posto nella condizione oggettiva di conoscere quanto in seguito emerso, non potendo inoltre essere edotto circa elementi non contenuti nella procedura di Esecuzione Immobiliare e dei quali il debitore aveva ripetutamente omesso di informare, inducendo quindi inevitabilmente a deduzioni errate.

Assicurando la completa disponibilità a fornire qualsiasi ulteriore spiegazione nel merito della presente e porgendo comunque sentite scuse per l'accaduto, si resta in attesa di quanto l'Ill.mo Giudice vorrà eventualmente disporre.

Con osservanza

Terni, 03.10.2023

L'Esperto alla Stima
Arch. Roberto Porchetti
(Documento sottoscritto con firma digitale)