



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: ***** + altri 4



contro: *****



N° Gen. Rep. **227/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

Custode Giudiziario: **Avv. Emanuela Martinelli**



AGGIORNAMENTO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 003, 004, 005, 006, 008,
011, 012, 013, 015, 016, 017,
030, 020, 021, 023, 024, 025,
026



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



Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 22, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 113 mq, rendita € 1.122,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10.4028/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicata erroneamente il precedente numero di particella 534.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-



11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. Ille 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. Ille 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. Ille 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ille 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ille 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ille 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. Ille 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ille 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ille 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.
4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 76,74 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario dell'immobile € 164,49. Per il proprietario del posto auto sub 50 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute posto auto ammontano a € 4,14.

Millesimi di proprietà: 10,6660 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997. In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto è diverso da quello del Permesso di Costruire n. 350/2004 per la divisione in cinque vani.

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

Descrizione delle opere da sanare: Divisione in più vani.

DAG - C.I.L.A. in sanatoria: € 3400,00

Oneri Totali: € 3400,00

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 112,00. L'ufficio è suddiviso in cinque vani e servizi: (A) vano ingresso presenta una superficie netta di circa mq 19,41; (B) vano ad uso ufficio con superficie netta di circa mq 6,64 ; (C) vano ufficio con superficie netta di circa 21,89 mq; (D) vano ufficio con superficie netta di circa mq 28,09; (E) vano ufficio con superficie netta di circa mq 16,52. (F) w.c. con superficie netta di circa mq 3,28. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,80. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle sino ad una altezza di m 2,2.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 massima senza plafone

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate discreto per tutti i vani.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai **tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali **materiale: cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**Travi **materiale: c.a. precompresso** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** materiale protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
- Note: Tutte le finestre che affacciano sul cortile sono protette con inferriate in ferro.

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

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

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

Plafoni materiale: **cartongesso** condizioni: **buone**

Impianti:

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

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
		112,00		112,00

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 50 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq
Valore a corpo: € 5000
Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni; immobili in vendita su internet;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni



tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio	112,00	€ 800,00	€ 89.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.600,00
Valore corpo			€ 89.600,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 94.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	112,00	€ 94.600,00	€ 94.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.190,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 168,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 158,63

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.000,00
---	-------------

Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , foglio 101, particella 617, subalterno 28, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 41 mq, rendita € 306,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,7801/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si precisa che la particella indicata nei vari documenti catastali è la numero 617, fatta eccezione per la planimetria in cui è indicato erroneamente il precedente numero di particella 534.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i cammina-

menti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un

periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. I.le 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. I.le 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. I.le 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. I.le 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. I.le 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. I.le 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 27,84 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore 23,01 €. Per il proprietario € 36,75 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 51 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14.

Millesimi di proprietà: 4,0433 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997. In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006
Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere
Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del

31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel permesso di costruire n. 350/2004, e nel permesso n. 266 del 2010, il w.c. nella Tavola Unica non è disegnato, anche se l'immobile viene indicato come ufficio. Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

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

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento del W.C. nella planimetria dell'ufficio

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.400,00

Oneri Totali: **€ 3.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso da un corridoio condominiale, comunicante con la corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 38,00. L'ufficio è composto da 1 vano e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 30,45; (B) w.c. con superficie netta di circa mq 2,85; L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m 1,6.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12/25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 massima senza plafone

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

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pareti esterne materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nel corridoio muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **cartongesso** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

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

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup reale lorda	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 51 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità sud-est.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio	38,00	€ 800,00	€ 30.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.400,00
Valore corpo			€ 30.400,00
Valore Accessori			€ 5.000,00

Valore complessivo intero

€ 35.400,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 35.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	38,00	€ 35.400,00	€ 35.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 5.310,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 63,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

incremento monetario € 373,90

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.000,00

Lotto: 005

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , foglio 101, particella 617, subalterno 39, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 52 mq, rendita € 816,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,3099/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da #####, con contratto di locazione stipulato in data 19/12/2011 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile.

Registrato a Terni il 29/12/2011 ai nn.7372.

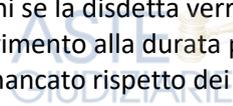
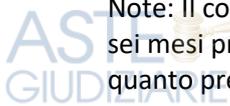
Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2029

Data di rilascio: 01/01/2030



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010,



una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part. Ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55..

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part. Ile di terreno 534 e 467 e sulle part. Ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. Ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. Ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. Ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 31,76 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 26,23 per la sola annualità 2023-24; per il proprietario € 41,93 alla data del 31/03/2025, comprensivi della quota del conduttore per l'annualità 2024-25. Per un totale complessivo di € 68,16. Per il proprietario del posto auto sub 56 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14.

Millesimi di proprietà: 4,5731 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.
Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.
Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.
Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624
Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455
NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.
Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: frazionamento di unità immobiliare
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696
NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale
Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005
Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340
Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055
NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679
Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182
NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n.

2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel permesso di costruire n. 350/2004 l'attuale vano A era costituito da due vani. Nello stato di fatto il tramezzo divisorio non esiste. La difformità va regolarizzata. La planimetria Catastale è aderente allo stato attuale.

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

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tramezzo con modifica impianti.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.400,00

Oneri Totali: **€ 3.400,00**

Note: Il Certificato di Agibilità era stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)

Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso dalla corte condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 47,00. L'ufficio è composto da 2 vani, disimpegno, ripostiglio e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 23,98; (B) ufficio con superficie netta di circa mq 10,29; (C) disimpegno con superficie netta di mq 1,63; (D) ripostiglio con superficie netta di mq 2,53; (E) w.c. con superficie netta di mq 3,03. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Il vano A è parzialmente plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m 2,20. Nel vano B in prossimità del pavimento sulla parete est l'intonaco risulta distaccato con manifestazioni simili a quelle di una infiltrazione d'acqua. Il fenomeno appare stabilizzato e la zona asciutta.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente discrete, fatta eccezione per il distacco di intonaco della parete est.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai
tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali
materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**Travi
materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni
tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferiate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**Infissi interni
tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pareti esterne
materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

- Note: Nel corridoio muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna
materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**Plafoni
materiale: **cartongesso** condizioni: **buone****Impianti:**



Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **pesse** conformità: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup reale lorda	47,00	1,00	47,00
		47,00		47,00

**Accessori**

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 56 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acqui-



sizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio	47,00	€ 800,00	€ 37.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.600,00
Valore corpo			€ 37.600,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 42.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	47,00	€ 42.600,00	€ 42.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.390,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 72,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 262,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.000,00
---	-------------

Lotto: 006

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 40, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 26 mq, rendita € 306,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,1817/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro *****; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55..

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A.

contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.lle di terreno 534 e 467 e sulle part.lle 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.lle 617

sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ile 617 sub 140 e sub 141. .



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 16,08 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per il proprietario € 34,50 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 57 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14.

Millesimi di proprietà: 2,4449 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



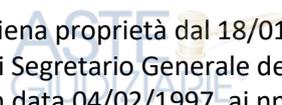
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.



Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. lle 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n.

1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 1222, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 18/12/2008 prot. 232326.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un ufficio sito al piano secondo dell'edificio con ingresso da un corridoio condominiale, comunicante con la corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 24,50. L'ufficio è composto da 1 vano, un disimpegno e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 15,91; (B) disimpegno con superficie netta di mq 1,86; (C) w.c. con superficie netta di circa mq 3,46; L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 33x33 in tutti i vani. Il w.c. è rivestito con piastrelle sino ad una altezza di m 2,20. L'ufficio in corrispondenza del portoncino di ingresso manifesta una fessura passante per probabile assestamento dell'architrave. Altre fessure si individuano in prossimità della porta del disimpegno e sulla trave calata della parete sud. Modesta trafilatura d'acqua dalla finestra del vano A. Sulla medesima parete sud si individua un distacco dello zoccolino battiscopa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **24,50**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

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

opera condizioni: buone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Strutture verticali

Travi

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **sufficienti**

- Note: La fessura dell'intonaco della trave calata al soffitto in adiacenza alla parete sud va verificata se passante nel corpo della trave.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **da mantenere**

Infissi interni

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

Pareti esterne

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

- Note: Nel corridoio muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup reale lorda	24,50	1,00	24,50
		24,50		24,50

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 57 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni; immobili in vendita su internet;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	24,50	€ 800,00	€ 19600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19600,00
Valore corpo			€ 19600,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 24600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	24,50	€ 24.600,00	€ 24.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.690,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 38,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 128,64

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 21.000,00

Lotto: 008

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , foglio 101, particella 617, subalterno 140, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/3, classe 8, consistenza 6 vani, superficie 119 mq, rendita € 325,37

Derivante da: frazionamento della part.lla 43, come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,3503/1000. Si precisa che la quota millesimale si riferisce alla part. 617 sub 43, successivamente frazionata in sub 140 e sub 141.

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione di fatto è diversa da quella catastale e da quella di progetto. Ciò in quanto dal soggiorno si sono ricavati un w.c. e un ripostiglio. Mentre la camera centrale nord è stata ridotta a favore delle due camere adiacenti ed il residuo modificato in due spogliatoi.

Regolarizzabili mediante: Variazione della planimetria catastale per esatta rappresentazione.

Descrizione delle opere da sanare: le partizioni interne

variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part. Ite di terreno 534 e 467 e sulle part. Ite 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. Ite 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. Ite 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. Ite 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ite 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ite 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ite 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si pre- cisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono

frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 68,88 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: I dati fanno riferimento alla particella 43, poiché il frazionamento della part. 617 sub 43 in sub e 141 e 140 non è stato regolarizzato nella gestione condominiale. Per il proprietario della particella 617 sub 43 risultano € 147,84 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 59 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14.

Millesimi di proprietà: 9.6135 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ie 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria della Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, la quale prevedeva un soggiorno, tre camere, un bagno e un ripostiglio. Mentre nello stato di fatto sono stati ricavati un soggiorno, due bagni, due ripostigli, due camere e due spogliatoi. vano e w.c. Si precisa che il deposito in catasto della planimetria di diritto (uguale quella di progetto) risale al 01/06/2015, si presuppone, pertanto, che la modifica sia stata apportata successivamente alla data di vigenza del Testo Unico. sarà necessario presentare una DAG e una C.I.L.A. in sanatoria.

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

Descrizione delle opere da sanare: Diverse partizioni interne e creazione di un bagno.

DAG - C.I.L.A. in sanatoria: € 3.400,00

Oneri Totali: **€ 3.400,00**

Note: Il Certificato di Agibilità era stato rilasciato come part.Illa 617 sub 43 in data 15/12/2008 prot. 232326. Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.

Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT). Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo dell'edificio con ingresso dalla corte interna condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 118,00. L'appartamento è composto da: (A) soggiorno con una superficie netta di circa mq 42,01; (B) bagno con superficie netta di mq 2,22; (C) ripostiglio con superficie netta di circa mq 6,34; (D) bagno con superficie netta di mq 5,45; (E) camera con superficie netta di mq 15,27; (F) spogliatoio con superficie netta di mq 4,28; (G) ripostiglio con superficie netta di mq 4,31; (H) camera con superficie netta di mq 17,56; (I) spogliatoio con superficie netta di mq 3,99; (L) disimpegno con superficie netta di mq 3,29. L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 30x30. I due bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle 20 x 20 sino ad una altezza di m 2,00 - 2,20. La corte antistante l'ingresso è stata recintata in modalità abusive, incorporando anche quattro posti auto scoperti (sub 59-60-61-62).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate scarse, anche per la presenza di mobilia. **A titolo precauzionale è necessario verificare l'impianto idrico, prima della messa in esercizio, per pregresse cospicue infiltrazioni nell'ufficio sottostante,**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

- Note: Le inferriate sono posate soltanto sugli infissi che affacciano sulla corte interna.

Infissi interni

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

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento

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

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Si sono verificate cospicue infiltrazioni d'acqua nell'ufficio sottostante del piano primo. Prima di avviare l'impianto sarà necessario verificare la tenuta dell'impianto idrico.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00
		118,00		118,00

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 59 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato, all'estremità nord-est.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agazia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni; immobili in vendita su internet;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. P capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,0 ad un massimo di 500,00 €/mq; per le abitazioni abitabili da un minimo di 600,00 ad un massimo di 800,00€. Il GEOPOLI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice di 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq.; per le abitazioni civili normali da un minimo di 600,00 ad un massimo di 900,00€.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	118,00	€ 800,00	€ 94.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.400,00
Valore corpo			€ 95.400,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 99.400,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 99.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto scoperto	118,00	€ 99.400,00	€ 99.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 14.910,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 151,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

decremento monetario € -338,02

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.000,00

Lotto: 011

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 90, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano primo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 22 vani, superficie 621 mq, rendita € 4888,01

Derivante da: fusione delle part. 617 sub 19-20-21 del 24/11/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: 64.3402/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta un unico locale e due gruppi servizi. Nello stato di fatto l'immobile è suddiviso in almeno otto vani. Il Sub 90 è opportuno che sia fuso con il sub 120, in quanto questo ultimo è privo di bagno.

Regolarizzabili mediante: Fusione subalterni

Descrizione delle opere da sanare: vanno riportate in planimetria le partizioni in essere e fusione subalterni: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 120, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano primo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 510,00

Derivante da: costruzione edificata su area di corte., come da Autorizzazione Unica n. 137 del 12/05/2009, a seguito di domanda per il rilascio di Permesso di Costruire del 19/08/2008 prot. n. 0157433.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,6508/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta un unico locale e w.c.. Nello stato di fatto l'immobile è accorpato con il sub 90 e comprende il vano B, parte dell'ingresso A e parte del grande vano D (vedi Stato di fatto - Legenda). E' opportuno che i due subalterni vengano fusi insieme. I costi sono indicati al sub 90.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: vanno riportate in planimetria le partizioni in essere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante

da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.Ile di terreno 534 e 467 e sulle part.Ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.Ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.Ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.Ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.Ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto

a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si pre- cisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si pre- cisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Bartocci n. 10-12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 427,59 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 876,63 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 46 - 60 - 61 i millesimi sono 0,7842, le spese annue € 5,75; le spese insolute ammontano a € 10,76.

Millesimi di proprietà: 64.8639 (compresi posti auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Identificativo corpo: B

Uffici e studi privati [A10] sito in Terni (Terni), Via Bartocci n. 10-12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 73,85 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 135,03 alla data del 31/03/2025.

Millesimi di proprietà: 14,6508

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ille 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: .

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi ela-

borato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03/2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano pri-

mo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.1 Conformità edilizia:****Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è l'Autorizzazione Unica n. 350 del 25/11/2004 che non prevedeva partizioni interne fatta eccezione per due w.c., così come nella vigente planimetria catastale anche se con una modesta differenza nella planimetria del w.c. lato nord. Successivamente in data 17/11/2008 fu presentata una D.I.A. prot. 0214949, la cui planimetria è ancora difforme dallo stato di fatto, compresa modifica dei bagni lato sud. Stante la circostanza che la planimetria della D.I.A. risale al 2009, si presume che la modifica dei bagni sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015.

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

Descrizione delle opere da sanare: Fusione subalterni, costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo.

Partizioni interne.

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

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Nei costi sono ricomprese le spese di regolarizzazione della part. 617 sub 120.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità per la sola particella 617 sub 90 è stata rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è l'Autorizzazione Unica n. 137 del 12/05/2009, che non prevedeva partizioni interne fatta eccezione per un w.c., così come nella vigente planimetria catastale. Nello stato di fatto la particella 617 sub 120 è accorpata funzionalmente al sub 90 e divisa, per intero e in parte, in tre vani (A, B, D). Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2010 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica del bagno (eliminazione) sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. I costi sono ricompresi in quelli indicati per il sub 90.

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

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il com-

	mercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Dati precedenti relativi ai corpi: B



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

Trattasi di un grande locale direzionale che accorpa funzionalmente le particelle 617 sub 90 e sub 120, già utilizzato per attività di call-center. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 90 ammonta a circa mq 620,00. Il locale direzionale compresa la particella 617 sub 120 si compone di: (A) ingresso, front-office, corridoio con superficie netta di mq 83,97; (B) sala mensa con superficie netta di mq 26,17; (C) vano impianti con superficie netta di mq 14,79; (D) grande vano pluriuso non utilizzato con superficie netta di mq 147,39; (E) bagni direzionali e ripostiglio con superficie netta di mq 9,90; (F) salone call-center, compresi box vetri della direzione, con una superficie netta di mq 306,74; (G) vano ufficio non utilizzato con una superficie netta di mq 31,20; (H) bagni dipendenti con una superficie netta di mq 30,87. L'altezza del locale varia da m 260 a 270. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle in ceramica 60x60. Ai bagni piastrelle 20x20; 55x30, rivestimenti sino ad una altezza di 1,50 - 1,60 m.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **620,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (lorda)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente-scarso.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate sufficienti-scarse sia per la presenza di mobilia che per le operazioni di prelievo provini per adeguamento sismico. Il vano D presenta alcune pareti in cartongesso non ancora completamente smontate e rimosse.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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

Infissi interni

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





Pareti esterne

materiale: **pannelli in cls prefabbricati** coibentazione: **polistirene** rive - stimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**
 - Note: Le pareti del corridoio dono in laterizi da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
 - Note: Il pavimento è sopraelevato per quasi tutta l'estensione della particella 617 sub 90.

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

- Note: L'impianto presenta sia termoconvettori che diffusori a soffitto.



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
direzionale: call-center	sup reale lorda	620,00	1,00	620,00
		620,00		620,00

Accessori

A

1. Posti auto scoperti

identificato al n. F. 101 part. 617 sub 46 - 60 - 61 posti al piano secondo - Sviluppo una superficie di 11 mq cadauno

Valore a corpo: **€ 15000**

Note: Trattasi di due posti auto scoperti siti sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.



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

Trattasi di una piccola porzione di un grande locale direzionale che accorpa funzionalmente le particelle 617 sub 90 e sub 120. Già utilizzato per attività di call-center. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 120 ammonta a circa mq 73,00. La particella 617 sub 120 comprende per intero (B) sala mensa con superficie netta di mq 26,17 e parte dell'ingresso A e del grande vano pluriuso D. L'altezza del locale varia da m 260 a 270. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento piastrelle in ceramica 60x60.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (lorda)

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

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solai prefabbricati a lastre tipo predalles completati in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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

Infissi interni

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

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
direzionale call-center	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
		73,00		73,00

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;



Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenda delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenda delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni; immobili in vendita su internet;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. P capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,0 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOLI dell'OMI per la zona industrial Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice d 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
direzionale: call-center	620,00	€ 800,00	€ 496.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 496.000,00
Valore corpo			€ 496.000,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 511.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 511.000,00

B. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
direzionale call-center	73,00	€ 800,00	€ 58.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.400,00
Valore corpo	€ 58.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	620,00	€ 511.000,00	€ 511.000,00
B	Uffici e studi privati [A10]	73,00	€ 58.400,00	€ 58.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 85.410,0
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1022,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -32,42

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 478.000,00
---	--------------

Lotto: 012

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 93, indirizzo Via Bartocci , piano primo, comune Terni, categoria D/6, rendita € 13717,00

Derivante da: fusione e frazionamento delle part. 617 sub 83-84-85-86-88 del 31/08/2006, già 83-84-85-86-18, già 83-84-17-18; già 15-16-17-18.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 143.7349/1000

Note:

La planimetria catastale è conforme allo stato di diritto, ma l'elaborato planimetrico del piano primo non tiene conto della copertura del terrazzo di pertinenza del sub 93 e va corretto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: modifica elaborato planimetrico

Descrizione delle opere da sanare: correzione elaborato planimetrico: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro *****; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti

catastralmente alle part. Ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part. Ile di terreno 534 e 467 e sulle part. Ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. Ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. Ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. Ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante

da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc.. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ile 617 sub 140 e sub 141.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, compresi n. 4 posti auto scoperti: 950,58 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 1911,03 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario dei posti auto sub 66 – 67 – 68 - 47 i millesimi complessivi sono 1,042, le spese annue complessive € 7,64; le spese insolute complessive ammontano a € 16,40.

Millesimi di proprietà: 144.7769 (compresi quattro posti auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624
Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005
Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455
NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005
Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: frazionamento di unità immobiliare
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696
NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006
Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale
Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005
Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340
Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055
NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006
Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679
Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182
NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006
Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere
Oggetto: variante
Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387
NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento per il cambio di destinazione d'uso è la D.I.A. prot. n. 0097387 del 07/06/2006. La chiusura della terrazza e il cambio di destinazione del sub 87 con accorpamento al sub 93, è stato assentita con Autorizzazione Unica n. 358 del 18/08/2008. Le partizioni interne sono corrispondenti all'elaborato di progetto e alla planimetria catastale. Fatta eccezione per la diversa distribuzione interna nei locali D ed M in cui la posizione dei bagni e delle docce è invertita. Inoltre nello spogliatoio personale uomini (locale B) sono stati ricavati n. 2 w.c. Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2006 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica dei bagni sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. L'adeguamento sismico eseguito (certificato di collaudo del 06/12/24) ha comportato la eliminazione di un vaso nel bagno B.

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

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.400,00

Oneri Totali: € 3.400,00.

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 14/09/2006 prot. 149694.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA: ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto **A**

Trattasi di un grande locale per esercizio di attività sportive. attualmente non locato. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 93 ammonta a circa mq 1293, a cui aggiungere la superficie del terrazzo coperto che ammonta a mq 56. Il locale già adibito a palestra si compone di: (A) hall reception, disimpegno con superficie netta di mq 165,67; (B) spogliatoi, w.c. con superficie netta di mq 17,43; (C) vano impianti con superficie netta di mq 15,18; (D) spogliatoi, docce, w.c. con superficie netta di mq 98,92; (E) palestra con superficie netta di mq 224,47; (F) terrazzo coperto con una superficie netta di mq 56,04; (G) palestra con una superficie netta di mq 38,81; (H) SPA con docce e w.c. con una superficie netta di mq 93,51; (I) corridoio con superficie netta di mq 24,68; (L) corridoio con superficie netta di mq 58,88; (M) spogliatoio con docce e w.c. con superficie netta di mq 104,65; (N) palestra con superficie netta di mq 124,97; (O) palestra con superficie netta di mq 87,28; (P) palestra con superficie netta di mq 147,49; (Q) vano tecnico con superficie netta di mq 5,0. L'altezza del locale è pari a circa m 3,00. Il locale appare come spogliato di tutti i controsoffitti. Al pavimento listelli in legno, negli spogliatoi e bagni piastrelle in ceramica varie misure.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.349,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (lorda)

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

Stato di manutenzione generale: pessimo stato

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente scarse/pessime. Ciò in quanto sono stati rimossi tutti i plafon, tutto l'impianto di illuminazione, l'impianto elettrico è stato rimosso almeno sino alle scatole, mancano quasi tutte le placche dei frutti, molti fili sono stati parzialmente estratti dai corrugati, si può presupporre che alcuni di questi siano stati completamente rimossi ovvero non sussista più il collegamento di rete. Il soffitto si presenta al rustico, le pareti in cartongesso risultano in parte rovinate, in parte da tinteggiare, il pavimento in legno risulta sporco e usurato. Molte condotte dell'impianto di condizionamento sono state rimosse e accatastate sul pavimento. Le centraline dell'impianto elettrico sono state rimosse. Alcuni tramezzi nella SPA sono stati demoliti. Pertanto per il precario stato dell'immobile è stata aggiunta una ulteriore riduzione del 15%.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai **tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali **materiale: cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia: ante a battente e fissi** **materiale: alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Pareti esterne

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

- Note: All'interno dei corridoi la muratura esterna è in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **pesime****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad esercizio attività sportive	sup reale lorda	1.293,00	1,00	1.293,00
terrazzo coperto	sup reale lorda	56,00	0,20	11,20
		1.349,00		1.304,20

Accessori

A

1. Posto auto

identificato al n. Foglio 101 part. I/le 617 sub 47 - 66 - 67 - 68 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq complessivi - Destinazione urbanistica: posti auto scoperti

Valore a corpo: **€ 20000**

Note: Trattasi di quattro posti auto scoperti del valore di € 5000,00 ciascuno.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq.. Si puntualizza che l'attuale destinazione a palestra, in quella specifica zona di periferia, risulta scarsamente appetibile. Pertanto si ritiene più aderente al mercato valutare il bene con destinazione ad uffici con riduzione del prezzo di stima per incorporare le necessarie spese di adeguamento alla norme antincendio. Dette spese si valutano di larghissima massima in € 100.000,00. Pertanto, ipotizzando un costo di € 800,00 su una superficie ragguagliata di 1304,20, detto costo inciderebbe per circa il 10%. Pertanto il valore di trasformazione può ammontare ad €

720,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad esercizio attività sportive	1.293,00	€ 720,00	€ 930.960,00
terrazzo coperto	11,20	€ 720,00	€ 8.064,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 939.024,00
Valore corpo			€ 939.024,00
Valore Accessori			€ 20.024,00
Valore complessivo intero			€ 959.024,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 959.024,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annesso Posto auto	1.304,20	€ 959.024,00	€ 959.024,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%). Ulteriore 15% per lo stato estremamente deteriorato dell'impianto elettrico, dell'impianto di condizionamento, della SPA, di alcuni tramezzi.	€ 143.853,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1927,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -389,37

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 665.000,00
---	--------------

Lotto: 013

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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



Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , foglio 101, particella 617, subalterno 102, indirizzo Via Bartocci 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 127 mq, superficie 134 mq, rendita € 2702,31

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24.5083/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto era priva di partizioni interne fatta eccezione per bagno e antibagno, mentre nello stato attuale è stata divisa in tre vani e w.c..

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: vani: uffici, magazzino, salone già revisioni autoveicoli.

variazione planimetria per esatta rappresentazione: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617



del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 -

40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ite 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ite 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di x + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondono alle part.Ite 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ite 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ite 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ite 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 123,54 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per il proprietario € 181.07 alla data del 31/03/2025. Per il conduttore € 44,82.**Millesimi di proprietà:** 24.5083**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del

31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007, con la quale veniva frazionata la part. 91 e ricavate cinque particelle tra le quali il presente sub 102. La particella era stata autorizzata con destinazione commercio all'ingrosso. Le partizioni interne erano assenti, così come attualmente assenti in planimetria catastale. Stante la circostanza che la planimetria catastale risale al 2010 e che non è possibile determinare la data dei lavori, si presume che la modifica delle partizioni e del bagno sia intervenuta prima della vigenza della L.R. n. 1 del 21/01/2015. Si precisa che detto subalterno è in comunicazione con il sub 115, tramite porta, che andrà richiusa.

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

Descrizione delle opere da sanare: Creazione di ufficio e archivio

C.I.L.A. in sanatoria – DAG-opere edili: € 3.400,00

Oneri Totali: **€ 3.400,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

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

- Note: L'impianto di condizionamento è solo nell'ufficio.



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	137,00	1,00	137,00
		137,00		137,00

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'A-



genza delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell' Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso negozio	137,00	€ 900,00	€ 123.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.300,00
Valore corpo			€ 123.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	137,00	€ 123.300,00	€ 123.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

€ 18.495,00

min.15%)

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 225,89

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

decremento monetario € -579,11

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.000,00





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



Lotto: 015



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A.



Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 136, indirizzo Via Bartocci 12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq, rendita € 510,00

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.2132/1000

Note:

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

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

variazione planimetria per esatta rappresentazione: € 600,00

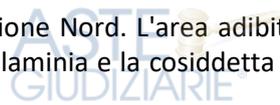
Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):



Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.



Caratteristiche zona: periferica normale



Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580; Note: L'ipoteca gravava sulle part. Ite di terreno 534 e 467 e sulle part. Ite 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. Ite 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. Ite 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. Ite 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ite 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ite F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ite F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono

frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 23,68 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario 50,82 €, alla data del 31/03/2025. per il proprietario del posto auto sub 62 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute ammontano a € 4,10.

Millesimi di proprietà: 3.4737 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attua-

le/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ite 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di costruire del 25/11/2004 al n. di prot. 350; in cui i due subalterni, distinti come sub 37 e 38, presentavano una destinazione ad ufficio. Successivamente con D.I.A. del 13/10/2007 prot. N. 0180047 e Provvedimento unico del 26/05/2008, le due particelle vennero unificate nel sub 110 ed il locale destinato a studio medico, con agibilità rilasciata in data 21/07/2008. Successivamente in data 23/10/2008 la particella veniva di nuovo frazionata catastalmente nei sub 37 e 38. In data 31/10/2014 i sub venivano identificati con i numeri 136 e 137, per poi ritrasformarsi in 37 e 38 al 07/03/202016. Ed infine rimodificati in 136 e 137 in data 20/05/2016. Nella Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010 veniva di nuovo frazionata e le planimetrie dei due sub appaiono quasi uguali allo stato di fatto. Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel sanare il frazionamento della part.lla ex 110.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG-Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento

C.I.L.A. in sanatoria – DAG-Agibilità: € 3.400,00

Oneri Totali: **€ 3.400,00**

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che

	esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**

Trattasi di locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 136 ammonta a circa mq 39,00. Il locale si compone di: (A) ufficio con superficie netta di mq 15,27; (B) disimpegno con superficie netta di mq 6,47; (C) ufficio con superficie netta di mq 9,88; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,08. L'altezza del locale è pari a circa m 2,75. Al pavimento listelli in legno, nel bagno piastrelle in ceramica 30 x 30, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: sufficienti.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato prefabbricato condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. precompresso condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone - Note: La finestra interna estremità est è priva di inferriata.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Sono presenti varie tipologie di porta, tamburata, a vetri, a scrigno.
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: listelli in legno trattato condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso ufficio.direzionale	sup reale lorda	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 62 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto ad uso privato

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni; immobili in vendita su internet;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per

gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOL dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso ufficio.direzionale	39,00	€ 800,00	€ 31.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.200,00
Valore corpo			€ 31.200,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 36.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	39,00	€ 36.200,00	€ 36.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.430,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 54,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 284,92

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 27.000,00
--	-------------

Lotto: 016

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 137, indirizzo Via Bartocci 12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq, rendita € 510,00

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.3506/1000

Note:

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria

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

variazione planimetria per esatta rappresentazione: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-



2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. lle 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 24,69 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore 20,41 €. Per il proprietario € 32,60 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 58 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 1,93; le spese insolute ammontano a € 4,14.

Millesimi di proprietà: 3.6138 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997. In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione: .

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è il Permesso di costruire del 25/11/2004 al n. di prot. 350; in cui i due subalterni, distinti come sub 37 e 38, presentavano una de-

stinazione ad ufficio. Successivamente con D.I.A. del 13/10/2007 prot. N. 0180047 e Provvedimento unico del 26/05/2008, le due particelle vennero unificate nel sub 110 ed il locale destinato a studio medico, con agibilità rilasciata in data 21/07/2008. Successivamente in data 23/10/2008 la particella veniva di nuovo frazionata catastalmente nei sub 37 e 38. In data 31/10/2014 i sub venivano identificati con i numeri 136 e 137, per poi ritrasformarsi in 37 e 38 al 07/03/202016. Ed infine rimodificati in 136 e 137 in data 20/05/2016. Nella Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010 veniva di nuovo frazionata e le planimetrie dei due sub appaiono quasi uguali allo stato di fatto. Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel sanare il frazionamento della part.lla ex 110.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG-Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento

C.I.L.A. in sanatoria – DAG-Agibilità: € 3.400,00

Oneri Totali: € 3.400,00

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 137 ammonta a circa mq 39,00. Il locale si compone di: (A) ufficio/front-office con superficie netta di mq 14,61; (B) disimpegno con superficie netta di mq 4,32; (C) ripostiglio con superficie netta di mq 5,41; (D) piccolo vano con una superficie netta di mq 3,87; (E) antibagno con superficie netta di mq 2,19, (F) bagno con superficie netta di mq 3,05. L'altezza del locale è pari a circa m 2,75. Al pavimento listelli in legno, nel bagno piastrelle in ceramica 30 x 30, rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

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

Infissi interni

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

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

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

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

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso ufficio.direzionale	sup reale lorda	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 58 - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto ad uso privato
Valore a corpo: € 5000

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Catasto di Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso ufficio.direzionale	39,00	€ 800,00	€ 31.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.200,00
Valore corpo			€ 31.200,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 36.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	39,00	€ 36.200,00	€ 36.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.430,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 57,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 287,15

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 27.000,00****Lotto: 017**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12**

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ***** , foglio 101, particella 617, subalterno 111, indirizzo Via Bartocci 12, piano terra, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 133 mq, rendita € 1.428,00

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19.8229/1000

Note:

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti

catastralmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .



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

Nessuna.



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.



- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante



da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 99,92 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore 36,25 €. Per il proprietario € 146,45 alla data del 31/03/2025.

Millesimi di proprietà: 19,8229

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.



Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.



Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.



PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624



Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poichè le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03/2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

L'immobile è stato ristrutturato nel 2008 a seguito della D.I.A. n. 175964 del 09/10/2007, inizialmente rigettata, ma successivamente assentita con autorizzazione del 30/05/2008 prot. N. 0105428, con destinazione direzionale. Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 15/12/2008 prot. 232326, come negozio.

Regolarizzabili mediante: richiesta DAG/Agibilità

Agibilità: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n.

	1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di locale ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 111 ammonta a circa mq 124,00. Il locale si compone di: ingresso-sala d'aspetto con superficie netta di mq 30,41; n. 6 vani con destinazione ufficio con superfici nette di mq 8,34-7,24- 28,78 - 6,53 - 6,45 - 16,64; un archivio con superficie netta di mq 5,18; un antibagno con superficie netta di mq 1,90; un bagno con superficie netta di mq 2,32. L'altezza netta dell'immobile è pari a circa m 3,09, al bagno m 2,70. Al pavimento e nel bagno piastrelle in ceramica, rivestimento bagno in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **124,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 (lorda)

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate scarse anche per presenza di mobilia e scarti privi di valore.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai
tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali
materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

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

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

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

Impianti:

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

Elettrico
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso ufficio.direzionale	sup reale lorda	124,00	1,00	124,00
		124,00		124,00

Accessori

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni

codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Tre posti auto scoperti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso ufficio.direzionale	124,00	€ 800,00	€ 99.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.200,00
Valore corpo			€ 99.200,00
Valore Accessori			€ 00,00
Valore complessivo intero			€ 99.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Tre posti auto scoperti	124,00	€ 99.200,00	€ 99.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.880,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 182,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -537,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Lotto: 030 (già 018 e 019)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 138, indirizzo Via Bartocci 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 78 mq, superficie 86 mq, rendita € 1659,69

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18.4385/1000

Note: La superficie indicata in visura è diversa da quella misurabile sia dalla planimetria che dallo stato di fatto. L'errore si riflette anche sul rapporto dei millesimi condominiali tra le particelle 138 e 139.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. In quanto l'immobile è suddiviso catastalmente in negozio, retronegozio, ripostiglio, antibagno e bagno. Mentre nello stato di fatto le partizioni interne sono state demolite e si è costituito un unico locale con antibagno e bagno ed un piccolo ripostiglio sull'angolo sud-est. Risulta in comunicazione con la part. Sub 102. Inoltre le planimetrie vigenti (del 31/10/14) non possono essere congruenti con l'elaborato planimetrico vigente (20/05/16) in quanto nell'elaborato le particelle sub 138 e sub 139 sono riunite nella particella 115.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetrie ed elaborato planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione tramezzi demoliti, accorpamento particelle; variazione planimetria per esatta rappresentazione: quota parte € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in



data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. lle 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 92,95 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 136,23 alla data del 31/03/2025. Per il conduttore € 33,72.

Millesimi di proprietà: 18.4385

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

I titoli abilitativi di riferimento risultano:

- a) Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04; in cui le particelle attuali (100-130-129-77-111-102-138-139-122) erano distinte all'unico sub 11;
- b) D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005 in cui la particella sub 11 veniva frazionata in un locale

commerciale all'ingrosso (sub 76), in un locale commerciale al dettaglio (sub 91) e in un locale artigianale (sub 77);

- c) D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007 in cui le tre particelle della D.I.A. precedente vengono ulteriormente frazionate in otto particelle, tra le quali di rilievo la part. Sub 78 (attuale 102), la part. 79 (attuale 138), la part. Sub 80 (attuali 122 e 139); successivamente ridistinte in 102 (attuale 102) . in 103 (attuale 138), in 104 (attuali 122 e 139); il Certificato di agibilità fu rilasciato in data 15/12/2009 prot. 232326 come particelle 103 (attuale 138) e 104 (attuali 122 e 139).
- d) D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09 per realizzazione di una galleria che connette la corte esterna con quella interna;
- e) D.I.A. n. 171905 del 28/09/2009 in variante della precedente per eliminazione del passaggio e riduzione della galleria prevista alla sola porzione prossima alla corte interna. Le particelle vengono ridistinte in 102 (attuale 102) . in 115 (attuale 138 e 139), in 116 (attuale 122);
- f) Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire gli attuali sub 138 e 139 erano accorpati. Così come verificabile nell'elaborato planimetrico del 09/10/2009 in cui compare come sub 115.

Successivamente in data 31/10/2014, senza titoli abilitativi, la part. Sub 115 viene frazionata in sub 138 e 139; per poi essere riaccorpata in data 07/03/2016 in particella 115, soltanto nell'elaborato planimetrico, poiché vigenti in atti sussistono due planimetrie distinte in sub 138 e sub 139.

Stante i titoli abilitativi di cui sopra le part. Ille sub 138 e 139 ovvero la part. sub 115 sono locali commerciali all'ingrosso.

Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel riunificare fisicamente le part. Ille 138 e 139 nella particella sub 115.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG/Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento

Demolizione della chiusura di parte del corridoio condominiale.

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

Oneri Totali: Per metà della pratica da condividere con il sub 139, € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA: ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune

	di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

Trattasi di locale con destinazione commerciale all'ingrosso. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 138 ammonta a circa mq 116,00. Il locale si compone di: (A) officina con superficie netta di mq 104,49; (B) ripostiglio con superficie netta di mq 4,49; (C) antibagno con superficie netta di mq 2,34; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,25. L'altezza lorda del locale è pari a circa m 4,25. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 (lorda)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solai prefabbricati a lastre tipo predalles completati in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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

Infissi interni

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

- Note: La porta del ripostiglio è in alluminio e vetro; la porta del bagno è del tipo a soffietto.

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

Identificativo corpo: B.

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

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 139, indirizzo Via Bartocci 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 92 mq, superficie 98 mq, rendita € 1957,58

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 21.7479/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. In quanto, in planimetria catastale, l'immobile è suddiviso in negozio, antibagno e bagno, così come nello stato di fatto, poiché in planimetria non è stata rappresentata l'incorporazione di parte del corridoio condominiale. Pertanto la planimetria corrisponde allo stato di diritto. Si ritiene, comunque, opportuno riunire le due particelle sub 138 e 139 nella part. Sub 115, in adesione alla D.I.A. n. 171905 del 28/09/2009: in quota parte € 600,00

Regolarizzabili mediante: riunione particelle;

Descrizione delle opere da sanare: la divisione del lotto in due subalterni.

Oneri Totali in quota parte: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da #####, con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2014 re- registrato per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. .

Registrato a Terni il 28/11/2018 al n. 18112815035257123.

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 15/11/2030

Data di rilascio: 16/11/2030

Il contratto è stato stipulato in data posteriore il pignoramento.

Note: Il canone di locazione di € 300,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata formalmente almeno sei mesi prima della scadenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.lle di terreno 534 e 467 e sulle part.lle 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 -

52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.lle 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 109,63 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore 39,77 €. Per il proprietario € 160,68, alla data del 31/03/2025.

Millesimi di proprietà: 21.7479

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio

101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ite 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120.

Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n.

2552.



7.1 Conformità edilizia:



Negozi, botteghe [C1]

I titoli abilitativi di riferimento risultano:

- a) Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04; in cui le particelle attuali (100-130-129-77-111-102-138-139-122) erano distinte all'unico sub 11;
- b) D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005 in cui la particella sub 11 veniva frazionata in un locale commerciale all'ingrosso (sub 76), in un locale commerciale al dettaglio (sub 91) e in un locale artigianale (sub 77);
- c) D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007 in cui le tre particelle della D.I.A. precedente vengono ulteriormente frazionate in otto particelle, tra le quali di rilievo la part. Sub 78 (attuale 102), la part. 79 (attuale 138), la part. Sub 80 (attuali 122 e 139); successivamente ridistinte in 102 (attuale 102) . in 103 (attuale 138), in 104 (attuali 122 e 139); il Certificato di agibilità fu rilasciato in data 15/12/2009 prot. 232326 come particelle 103 (attuale 138) e 104 (attuali 122 e 139).
- d) D.I.A. prot. n. 0141818 del 04/08/09 per realizzazione di una galleria che connette la corte esterna con quella interna;
- e) D.I.A. n. 171905 del 28/09/2009 in variante della precedente per eliminazione del passaggio e riduzione della galleria prevista alla sola porzione prossima alla corte interna. Le particelle vengono ridistinte in 102 (attuale 102) . in 115 (attuale 138 e 139), in 116 (attuale 122);
- f) Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire gli attuali sub 138 e 139 erano accorpati. Così come verificabile nell'elaborato planimetrico del 09/10/2009 in cui compare come sub 115.

Successivamente in data 31/10/2014, senza titoli abilitativi, la part. Sub 115 viene frazionata in sub 138 e 139; per poi essere riaccorpata in data 07/03/2016 in particella 115, soltanto nell'elaborato planimetrico, poiché vigenti in atti sussistono due planimetrie distinte in sub 138 e sub 139.

Stante i titoli abilitativi di cui sopra le part. sub 138 e 139 ovvero la part. sub 115 sono locali commerciali all'ingrosso.

Pertanto, atteso che il Comune di Terni non ha fornito ulteriori titoli abilitativi, la regolarizzazione consiste nel riunificare fisicamente le part. sub 138 e 139 nella particella sub 115.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per restauro e risanamento conservativo. – DAG/Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento senza titolo.

Demolizione della chiusura di parte del corridoio condominiale.

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

Oneri Totali: Per metà della pratica da condividere con il sub 139, € 4.000,00



7.2 Conformità urbanistica:



Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008



Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di locale ad uso commerciale all'ingrosso. La superficie complessiva lorda della attuale particella 617 sub 139 ammonta a circa mq 98,0. Il locale si compone di: (A) salone espositivo con superficie netta di mq 86,04; (B) disimpegno con superficie netta di mq 3,17; (C) antibagno con superficie netta di mq 2,03; (D) w.c. con una superficie netta di mq 2,60. L'altezza lorda del salone è pari a circa m 4,25; altezza netta degli uffici circa m 3,44; altezza netta del bagno m 2,70.. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni piastrelle 30x30 e rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,25 (lorda)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **solai prefabbricati a lastre tipo predalles completati in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

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

Infissi interni

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

- Note: Le porte degli uffici sono del tipo a soffietto.

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

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

- Note: L'impianto di condizionamento appare funzionante soltanto nei vani ufficio.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
		98,00		98,00

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso negozio	116,00	€ 900,00	€ 104.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.400,00
Valore corpo			€ 104.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dir quot
A	Negozi, botteghe [C1]	116,00	€ 104.400,00	€ 104.400,

B. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso negozio	98,00	€ 900,00	€ 88.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.200,00
Valore corpo			€ 88.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	116,00	€ 104.400,00	€ 104.400,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Negozi, botteghe [C1]	98,00	€ 88.200,00	€ 88.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.890,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 370,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -139,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.000,00
---	---------------------

Lotto: 020

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 117, indirizzo Via Bartocci, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 510,00

Derivante da: frazionamento della part. 617 sub 44 del 01/12/2009.Millesimi di proprietà di parti comuni: 2.6072/1000

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto



a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 19,21 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore 15,87 €. Per il proprietario € 25,36 alla data del 31/03/2025. Per il proprietario del posto auto sub 65 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute ammontano a 4,10 €.

Millesimi di proprietà: 2.8677 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997. In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data

14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617)e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del

28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03/2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n.

2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata reperita la Agibilità, ma soltanto la richiesta del 24/11/2011;

Regolarizzabili mediante: Richiesta Agibilità

Agibilità: € 1.600,00

Oneri Totali: € **1.600,00**

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il titolo abilitativo di riferimento di cambio di destinazione da appartamento ad ufficio, la D.I.A. prot. n. 0198672 del 05/11/09. Le planimetrie dei titoli abilitativi sono conformi allo stato di fatto.

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.

Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 117 ammonta a circa mq 43,00. Il locale si compone di: (A) ufficio con superficie netta di mq 21,39; (B) bagno con superficie netta di mq 2,90; (C) archivio con superficie netta di mq 14,63. L'altezza lorda dell'immobile è pari a circa m 2,72. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,72

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali possono essere considerate complessivamente sufficienti. Si individuano macchie di condensa interna in corrispondenza del portoncino di ingresso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
- Note: Le inferriate sono presenti soltanto sulle finestre che affacciano sulla corte interna.

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

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

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

Impianti:

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

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00
		43,00		43,00

Accessori

A

1. Posto auto
- identificato al n. F. 101 part. 617 sub 65 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto scoperto
- Valore a corpo: **€ 5000**
- Note: Trattasi di posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

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

immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso negozio	43,00	€ 800,00	€ 34.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.400,00
Valore corpo			€ 34.400,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 39.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	43,00	€ 39.400,00	€ 39.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.910,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 45,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Incremento monetario	€ 155,33

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.000,00
---	--------------------



Lotto: 021

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 118, indirizzo Via Bartocci , piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 52 mq, rendita € 510,00

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3.3894/1000

Note:

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione

variazione planimetria: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 -

617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. lle 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. lle 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

ASTE GIUDIZIARIE®
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 24,98 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 32,98 alla data del 31/03/2025. Per il conduttore € 20,63. Per il proprietario del posto auto sub 64 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute di proprietario e conduttore 4,10 € .

Millesimi di proprietà: 3.6499 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80. Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione: .

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot. 0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010.

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza Agibilità

Regolarizzabili mediante: Richiesta Agibilità

Agibilità: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. prot. n. 0198672 del 05/11/09. Le planimetrie dei titoli abilitativi sono leggermente difformi allo stato di fatto.

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:

Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di un immobile ad uso ufficio. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 117 ammonta a circa mq 50,00. Il locale si compone di: (A) ufficio-sala d'aspetto con superficie netta di mq 10,87; (B) bagno con superficie netta di mq 3,39; (C) archivio con superficie netta di mq 8,84; (D) ufficio con superficie netta di mq 22,30 L'altezza lorda dell'immobile è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 , sino ad una altezza di m 2,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a. precompresso** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **infer-**

riate materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

- Note: Le inferriate sono presenti soltanto sulle finestre che affacciano sulla corte interna.

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

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento

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

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Accessori

A

1. Posto auto

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

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso negozio	50,00	€ 800,00	€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.000,00

Valore corpo	€ 40.000,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto	50,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 57,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Incremento monetario	€ 7,71

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.000,00
---	--------------------

Lotto: 023

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozii, botteghe [C1] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 122, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 74 mq, superficie 78 mq, rendita € 1574,57

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,7771/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale e nella planimetria presentata nella D.I.A. prot. 0196804 del 02/11/2009, è previsto un piccolo tramezzo (m 1,80) vicino alla porta del bagno, che nello stato di fatto risulta inesistente. Inoltre il transito dalla vetrina di sud-est non è attivabile, per occupazione abusiva di parte del corridoio condominiale

Regularizzabili mediante: variazione planimetria per esatta rappresentazione
variazione planimetria: € 600,00
Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO: libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti

catastalmente alle part. Ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part. Ile di terreno 534 e 467 e sulle part. Ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. Ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. Ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. Ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.Ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 74,49 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 27,02 per il proprietario € 109,18 alla data del 31/03/2025. Per un totale complessivo di € 136.20.

Millesimi di proprietà: 14,7771

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010)) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stata reperita l'Agibilità

Regolarizzabili mediante: Richiesta Agibilità

Agibilità: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà

Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un immobile ad uso laboratorio artigiano. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 122 ammonta a circa mq 81,00. Il locale si compone di: (A) laboratorio con superficie netta di mq 61,99; (B) vano guardaroba con superficie netta di mq 2,02; (C) ripostiglio con superficie netta di mq 6,29; (D) antibagno con superficie netta di mq 1,82; (E) w,c, con superficie netta di mq 2,47. Il locale è tutto plafonato. L'altezza netta del salone è pari a circa m 3,05, altezza del bagno m 2,70.. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20 e tipo mosaico , sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05 (al netto del plafone)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

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

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **diffusori nel plafone** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
		81,00		81,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per



gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOL dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso negozio	81,00	€ 900,00	€ 72.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.900,00
Valore corpo			€ 72.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	81,00	€ 72.900,00	€ 72.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.935,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 136,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 371,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.000,00
---	-------------

Lotto: 024

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 129, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 72 mq, superficie 80 mq, rendita € 1532,02

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8.1725/1000

Note:

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione e modifica elaborato planimetrico

variazione planimetria e elaborato planimetrico: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da #####, con contratto di locazione stipulato in data 13/06/2014 registrato per l'im-

porto di euro 500,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Terni il 04/07/2014 ai nn.2112

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

Data di rilascio: 01/09/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Il canone di locazione di € 500,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata formalmente almeno sei mesi prima della scadenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. eseguita si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. eseguita si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part. Ite di terreno 534 e 467 e sulle part. Ite 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part. Ite 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part. Ite 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part. Ite 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part. Ite 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ite 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part. Ite 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. . con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si pre- cisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono

frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 41,20 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Per il conduttore € 14,94 per il proprietario € 60,38 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 75,32.

Millesimi di proprietà: 8.1725

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attua-

le/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. Ite 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

I precedenti titoli abilitativi di riferimento risultano:

- D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005 in cui la particella sub 11 veniva frazionata in un locale commerciale all'ingrosso sub 76 (attuali 129 e 130), in un locale commerciale al dettaglio sub 91 e in un locale artigianale sub 77;
 - alla part.lla sub 76 era stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 16/12/2008. come locale commerciale all'ingrosso;
 - la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Dalle planimetrie di progetto si evince che il negozio non era individuato e l'area di competenza era priva di tramezzi, il bagno attuale non era stato previsto. In progetto era previsto un unico negozio che comprendeva gli attuali sub 100, 129, 130. Ciò in contrasto con le allora vigenti planimetrie catastali che, per la stessa area, individuavano due sub: l'attuale 100 e il sub 76 (attuali sub 130 e 129).
 - In data 17/09/12 la particella 76 veniva frazionata nei sub 129 e 130, il relativo titolo abilitativo non è stato reperito.
- Si precisa che l'elaborato planimetrico è difforme dalla planimetria depositata in catasto, pur presentando la medesima data di protocollo (17/09/12).

Pertanto l'immobile viene venduto nello stato di fatto come da planimetria catastale.

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

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto

	alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT). Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un immobile ad uso commerciale all'ingrosso. La superficie complessiva lorda della particella sub 129 ammonta a circa mq 80,00. Il locale si compone di: (A) vano negozio con superficie netta di mq 22,12; (B) vano negozio con superficie netta di mq 9,04; (C) vano negozio con superficie netta di mq 9,12; (D) vano negozio con superficie netta di mq 15,61; (E) vano negozio con superficie netta di mq 11,84; (F) antibagno con superficie netta di mq 4,36; (G) w,c, con superficie netta di mq 2,14. Il negozio è tutto plafonato. L'altezza netta del negozio è pari a circa m 2,97. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97 (al netto del plafone)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai
tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali
materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

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

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

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

Impianti:

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

Elettrico
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso negozio	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI

dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso negozio	80,00	€ 900,00	€ 72.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.000,00
Valore corpo			€ 72.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	80,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.800,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 75,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -124,68

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.000,00
---	-------------

Lotto: 025

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *****, foglio 101, particella 617, subalterno 131, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita € 816,00

Derivante da: già part. 617 sub 45 (residenziale)elaborato planimetrico del 13/12/12.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7.0180/1000

Note:

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione e ripristino destinazione residenziale

variazione planimetria : € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da #####, con contratto di locazione stipulato in data 14/12/2012 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta adeguato al valore attuale dell'immobile. Si precisa che allo stato l'immobile ha destinazione di diritto di tipo residenziale e non ufficio..

Registrato a Terni il 17/12/2012 ai nn.7501
Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2024
Data di rilascio: 01/01/2024

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

Note: Il canone di locazione di € 450,00 mensili stabilito in contratto è congruo. La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del contratto di locazione per mancato rispetto dei termini di pagamento. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata formalmente almeno sei mesi prima della scadenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data 23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi..

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrilli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580; Note: L'ipoteca gravava sulle part.lle di terreno 534 e 467 e sulle part.lle 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1:part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.lle 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.lle 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5: part.lle 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.lle 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.



- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.lle 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si pre-



cisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part. Ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part. 617/43 sono stati ricavate le part. Ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 51,71 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 54,60 per il proprietario € 68,26 alla data del 31/03/2025. Per un totale di € 122,86. Per il proprietario del posto auto sub 63 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; per il proprietario ci sono insoluti per € 4.10 .

Millesimi di proprietà: 7.2785 (compreso posto auto)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part.IIe 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n.

1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi elaborato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03(2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, con domanda di Permesso di Costruire prot. 051433 del 12/03/2010. Dalle planimetrie di progetto si evince che l'ufficio è indicato come abitazione. Inoltre lo stato di fatto è presente un tramezzo non previsto in progetto e planimetria catastale.

Non è stata reperita alcuna autorizzazione al cambio di destinazione, pertanto l'attuale utilizzazione ad ufficio è illegittima. L'immobile deve essere venduto e utilizzato come abitazione.

Alla part.IIa sub 43 era stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 16/12/2008. come abitazione.

Descrizione delle opere da sanare: partizioni interne.

C.I.L.A. in sanatoria – DAG-Agibilità: € 3.400,00

Oneri Totali: **€ 3.400,00**

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA: ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997, trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è

	quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un immobile attualmente adibito ad ufficio. La superficie complessiva lorda della particella sub 131 ammonta a circa mq 94,00. Il locale si compone di: (A) vano ufficio con superficie netta di mq 20,89; (B) bagno con superficie netta di mq 6,77; (C) disimpegno con superficie netta di mq 3,31; (D) vano ufficio con superficie netta di mq 18,08; (E) vano ufficio con superficie netta di mq 18,44; (F) vano ufficio con superficie netta di mq 14,98. L'altezza netta dell'ufficio è pari a circa m 2,75. Al pavimento piastrelle in ceramica 33 x 33, nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica 20 x 20, sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**

Travi

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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

Infissi interni

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

Pareti esterne

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento

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

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso abita-	sup reale lorda	94,00	1,00	94,00

zione			
		94,00	94,00

Accessori

A

1. Posto auto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 63 posto al piano secondo - Sviluppo una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto scoperto

Valore a corpo: € 5000

Note: Trattasi di tre posti auto scoperti sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni

codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	94,00	€ 800,00	€ 75.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.200,00
Valore corpo			€ 75.200,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 80.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione (A/3) con annesso Posto auto	94,00	€ 80.200,00	€ 80.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.030,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 126,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 356,96

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.000,00
---	-------------

Lotto: 026

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Terni, Via Bartocci n. 10-12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***** , foglio 101, particella 617, subalterno 95, indirizzo Via Bartocci n. 10, piano primo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 714,00

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

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

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non presenta partizioni interne, mentre nello stato di fatto sono presenti quattro vani e un ripostiglio; sussiste, inoltre, una porzione tratteggiata che non ha nessuna relazione con l'immobile.

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione, eliminazione tratteggio.

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento tramezzi in planimetria.

variazione planimetria: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile costruito su area P.A.I.P. loc. Sabbione Nord. L'area adibita ad attività industriali, commerciali, artigiane è compresa tra la strada Flaminia e la cosiddetta Marattana, in vicinanza del fiume nera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autolinee 20 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- regolamento di condominio a favore di ***** contro ***** ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 06/06/2005 ai nn. 42082 iscritto/trascritto a Terni in data

23/06/2005 ai nn. /4721; Il regolamento di condominio gravava sulle particelle 617 del F.101 subalterni da 1 a 68. Al punto G la soc. esecutata si riservava il diritto di chiudere o coprire i terrazzi, gli ingressi, etc. In particolare di chiudere i camminamenti del piano centrale per riservarli ad una o più unità immobiliari per ricavare nuovi volumi.

- Oneri Reali a favore di Comune di Terni contro ***** ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 29/07/2010 ai nn. 41544 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2010 ai nn. /5839; Con l'atto unilaterale di obbligo edilizio, la soc. esecutata si impegnava a favore del Comune di Terni a destinare a parcheggio di uso pubblico, al servizio di attività commerciali da realizzarsi secondo l'autorizzazione SUAP n. 266 del 02-07-2010, una superficie complessiva di mq 44, relativa ai posti auto di sua proprietà già distinti catastalmente alle part.ile 617 sub 52 - 53 - 54 - 55. .

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- . A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/05/1996 ai nn. 91301 iscritto/trascritto a Terni in data 13/06/1996 ai nn. /3719 ; Trattasi di servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.p.a. e contro il Comune di Terni, gravante sulle particelle 448 e 450, attuale 617..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia S.P.A. contro *****; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 4132000.00; Importo capitale: € 2066000.00 ; A rogito di notaio Carlo Filippetti in data 26/07/2002 ai nn. 37364; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/07/2002/1580 ; Note: L'ipoteca gravava sulle part.ile di terreno 534 e 467 e sulle part.ile 534 e 467 (fabbricato in corso di costruzione) attuale part. 617 del F. 101. L'ipoteca presenta i seguenti annotamenti e formalità: Annotamento n. 1862 del 07-10-2005, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Carlo Filippetti in data 10-06-2005 rep. 42122, svincolo delle seguenti porzioni immobiliari: F. 101 particelle 617/9 - 617/34 - 617/35 - 617/36 - 617/41 - 617/42 - 617/27 - 617/29 - 617/8 - 617/30 - 617/31 - 617/32 - 617/33 - 617/37 - 617/38 - 617/39 - 617/40; Formalità 2279 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep. 41975, riduzione del capitale da € 2066000.00 ad € 1563000.00 e riduzione dell'ipoteca da € 4132000,00 ad € 3126000.00; Annotamento n. 2280 del 21-11-2005, atto notarile pubblico notaio Carlo Filippetti del 12-05-2005 rep 41975, frazionamento in quota: unità negoziale n. 1: part. 617/23 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 2: part. 617/24 quota ipoteca € 110000.00 quota capitale € 55000.00; unità negoziale n. 3: part.ile 617/25 e 617/26 quota ipoteca € 165400.00 quota capitale € 82700.00; unità negoziale n. 4: part.ile 617 sub 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 28 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 per una quota ipoteca di € 1540000.00 e capitale di € 770.000.00; unità negoziale n. 5:

part.ile 617 sub 9 - 34 - 35 - 36 - 41 - 42 - 27 - 29 - 8 - 30 - 31 - 32 - 33 - 37 - 38 - 39 - 40 per una quota ipoteca di € 1.200.600.00 e capitale di € 600.300.00; Per le unità negoziali nn. 1 - 2 - 3 - 4 la durata del finanziamento è determinata in anni 10 oltre un periodo di preammortamento scadente il 30/06/2005. Per l'unità negoziale n. 5 le condizioni di ammortamento dovranno essere definite entro il 30/06/2005 con atto pubblico; Annotamento n. 1778 del 21-09-2006, scrittura privata autenticata dal notaio C. Filippetti in data 20-03-2006 rep. 43403 per svincolo delle porzioni immobiliari: F. 101 part.ile 617 sub 77 - 81 graffata con il sub 82 - 83 - 84 - 85 graffata con il sub 86 - 87 graffata con il sub 88 - 89 graffata con il sub 90.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale; Importo ipoteca: € 1000000.00; Importo capitale: € 700000.00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 11/03/2014 ai nn. 220; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/04/2014/341 ; Note: Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ***** + altri 4 contro *****; Derivante da: lodo arbitrale ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2015 ai nn. 3047 iscritto/trascritto a Terni in data 02/10/2015 ai nn. /6351; Gli immobili gravati corrispondevano alle part.ile 617 F. 101 subalterni 12 - 13 - 22 - 28 - 39 - 40 - 43 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 71 - 72 - 90 - 93 - 95 - 100 - 102 - 119 - 111 - 115 - 117 - 118 - 119 - 122 - 129 - 130 - 131 - 120. Si precisa che il sub 120 deriva dalla parte comune sub 6 già venduta in quota parte alla soc. con atto del 06-06-2005 a rogito notaio Carlo Filippetti rep. 42082, trascritto alla conservatoria di Terni in data 23-06-2005 al n. R.P. 4722. Si precisa che nel periodo intercorso tra l'ipoteca e il pignoramento alcuni immobili furono frazionati in data 31-10-2014: dalla part. 617/110 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 136 e 137; dalla part. 617/115 sono stati ricavati le part.ile 617 sub 138 e 139; con il frazionamento del 01-06-2015 dalla part.617/43 sono stati ricavate le part.ile 617 sub 140 e sub 141. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 59,87 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per il conduttore € 41,79; per il proprietario € 81,07 alla data del 31/03/2025. Per un totale di € 122,86. Per il proprietario del posto auto sub 48 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 1,91; le spese insolute ammontano a 4,10 € .**Millesimi di proprietà complessivi:** 9.2618**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** Comune di Terni per 100/100 della piena proprietà dal 14/07/1994 al 18/01/1997 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Comunale di Terni, in data 14/07/1994, ai nn. 32180; trascritto a Terni, in data 20/07/1994, ai nn. /4664.

Note: Il proprietario ##### vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'attuale 617) e 334 del foglio 101.

Titolare/Proprietario: Ditta ***** per 100/100 della piena proprietà dal 18/01/1997 al 14/03/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 18/01/1997, ai nn. 33749; trascritto a Terni, in data 04/02/1997, ai nn. /1100.

Note: Il comune di Terni vendeva alla ditta ***** le particelle di terreno n. 467 e 534 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

Titolare/Proprietario: ***** per il 100/100 della piena proprietà dal 14/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Claudio Gallucci di Roma, in data 25/02/2002, ai nn. 14320; trascritto a Terni, in data 14/03/2002, ai nn. /1956.

Note: La ditta ***** vendeva all'esecutato i terreni distinti alle part. 534 e 467 del foglio 101 di Terni, attualmente fuse nella part. 617.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire in variante sostanziale n. 350/04

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un edificio commerciale, artigianale e servizi

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/2004 al n. di prot. 350

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2005 al n. di prot. 173685

NOTE: Il certificato di agibilità del 2005 indicava in modalità generiche n. 8 negozi, n. 5 laboratori artigianali, n. 21 uffici, n. 3 alloggi residenziali, n. 23 autorimesse. Detto certificato decadde per il mancato deposito della documentazione dell'ascensore nei tempi previsti (120 giorni).

Numero pratica: Concessione Edilizia 363/01

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un complesso da adibire ad attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/2001 al n. di prot. 23673

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 57227

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: permesso di costruire n. 417/05

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di due basamenti in c.a.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/2005 al n. di prot. 167624

Rilascio in data 23/02/2006 al n. di prot. 26429

Numero pratica: D.I.A. n. 0189455 del 15/11/2005

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: frazionamento e fusione tramite pareti divisorie di alcuni locali commerciali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot. 0189455

NOTE: La D.I.A. prevedeva frazionamento e fusione di due locali commerciali per l'ottenimento di n. 10 nuovi locali commerciali. Dalle particelle sub 10 e 11 si ricavavano i sub 71,72,73,74,75,76,77,78,79,80.

Vedi elaborati planimetrici del 25/02/05 e del 10/11/05.

Numero pratica: D.I.A. n. prot. 0194696 del 23/11/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento di unità immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/2005 al n. di prot. 0194696

NOTE: La D.I.A. riguarda porzioni del fabbricato non soggette a procedura esecutiva.

Numero pratica: Variante al permesso di costruire del 23/02/2006

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: autorizzazione per variante parziale

Note tipo pratica: Trattasi di autorizzazione per variante parziale del permesso di costruire n. 417 del 20/10/2005

Per lavori: di costruzione di n. 3 basamenti in c.a. e realizzazione di posti auto privati e pubblici

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/01/2006 al n. di prot. 0016340

Rilascio in data 07/02/2006 al n. di prot. 055

NOTE: Oltre ai basamenti, vengono trasformati n. 25 posti auto pubblici in privati (i posti auto del secondo piano). Di fatto i posti auto privati sono 23, tutti posti al secondo piano.

Numero pratica: D.I.A. n. 0077679 del 05/05/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un locale ad uso bar.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 0077679

Rilascio in data 11/12/2008 al n. di prot.0231182

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza per ottenere il provvedimento unico del SUAP, presentata in data 05/05/2006 al n. 1202.

Numero pratica: D.I.A. n. 0097387 del 07/06/2006
Intestazione: esecutato
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: di cambio di destinazione d'uso con opere
Oggetto: variante

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 0097387

NOTE: Trattasi della fusione e frazionamento di n. 5 uffici (sub 83, 84, 85, 86, 88) trasformati in palestra (sub 93) e ufficio (sub 92).

Numero pratica: D.I.A. n. 0041010 del 05/03/2007

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di frazionamento e fusione di n. 2 locali ad uso commerciale per realizzazione di n. 5 locali commerciali

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2007 al n. di prot. 0041010

NOTE: Trattasi di frazionamento e fusione di n. 2 immobili ad uso commerciale per ottenerne n. 5. Di fatto venne frazionato il solo sub 91 nei sub 100,101,102,103,104. Vedi Elaborati planimetrici del 28/06/2006 e quello del 15/03/2007.

Numero pratica: D.I.A. n. 0056672 del 26/03/2007

Intestazione: Banca delle Marche S.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di allestimento di uno sportello bancario con variazione di destinazione da commerciale a direzionale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2007 al n. di prot. 0056672

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot. 0092085

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 26/03/07 con n. 1451.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 0157433 del 19/08/2008

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'intervento consisteva nella trasformazione di una porzione di portico del piano primo, mediante tamponature, in unità a destinazione direzionale e, precisamente, nell'immobile sub 120. Vedi elaborati planimetrici del 24/11/2005 e del 22/01/2010.

Per lavori: di Ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/08/2008 al n. di prot. 0157433

Rilascio in data 12/05/2009 al n. di prot. 137

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 19/08/08 con n. 1949.

Numero pratica: D.I.A. n. 0141818 del 04/08/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi del frazionamento di due locali a destinazione commerciale all'ingrosso in n. 4 locali a destinazione commerciale all'ingrosso e creazione di una galleria per collegamento tra l'esterno e la corte interna. Questo frazionamento non è stato attuato poiché le originarie particelle sub 103 e 104 (vedi elaborato planimetrico del 10/08/2009) furono fuse e frazionate nei sub 115 e 116 (vedi el-

borato planimetrico del 09/10/2009), successivamente nei sub 115 e 122 (vedi elaborato planimetrico del 03/03/2010) e definitivamente nei tre sub 122, 138, 139 (vedi elaborato planimetrico del 31/10/2014). La galleria fu frazionata in parte e assegnata al sub 2 (corte b.c.n.c.). Attualmente è parzialmente occupata come ufficio del sub 139.

Per lavori: di ristrutturazione edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2009 al n. di prot. 0141818

Rilascio in data 23/11/2009 al n. di prot. 0210929

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 04/08/09 con n. 2320.

Numero pratica: D.I.A. n. 0198672 del 05/11/2009

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Trattasi di frazionamento dell'immobile distinto alla particella sub 44 nelle particelle 117,118,119, rispettivamente con nuova destinazione d'uso a ufficio, ufficio, lastrico solare (vedi elaborati planimetrici del 01/12/2009 e 22/01/2010).

Per lavori: di ristrutturazione.

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/05/2010 al n. di prot. 0087409

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 05/11/09 con n. 2415.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 0051433 del 12/03/2010

Intestazione: esecutato

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per ampliamento di un fabbricato ad uso produttivo.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 0051433

Rilascio in data 11/08/2010 al n. di prot. 266

NOTE: Il rilascio riguarda l'istanza SUAP di Autorizzazione Unica, presentata in data 12/03/10 con n. 2552.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria di riferimento è quella presentata nella domanda di Rilascio del Permesso di Costruire del 19/08/08 prot. 0157433, a cui seguiva l'Autorizzazione Unica del 12/05/09 n. 137, in cui la planimetria dell'ufficio è delimitata come nello stato di fatto, ma è priva di partizioni e servizi. Il frazionamento della part. 95 era inserito nelle tavole della tamponatura del portico. Alla part.lla sub 95 era stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 16/12/2008. come ufficio. Non essendo stato reperito il titolo abilitativo specifico del frazionamento si presume la necessità di un frazionamento in sanatoria.

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

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

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 3.400,00

Oneri Totali: € 3.400,00

Vanno regolarizzati i parapetti delle finestre. I costi sono già considerati nel prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 15-12-2008
Zona omogenea:	D2F zone D per l'industria e artigianato e il commercio (già zona P.A.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	art. 80 NTA : ---distanza minima dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml 8; --- sono ammesse attività commerciali all'ingrosso con esercizio di vicinato (max mq 250 di superficie di vendita); --- sono ammesse attività commerciali al dettaglio per il settore non alimentare con superficie minima di 200 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per cessione in proprietà
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni rep. n. 33749 del 18/01/1997 , trascritto alla Conservatoria dei RR.II: in data 04/02/1997 al n. 1100.
Obblighi derivanti:	art. 9) Vendita e locazione degli immobili potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di piano. art. 10) il prezzo di vendita è determinato in base ai valori medi di mercato, mentre il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione è quello già sostenuto con rivalutazione sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT) . Il canone di locazione non potrà superare il 12% del valore individuato ai fini della vendita (per lettura completa Convenzione vedi allegati).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessun limite
Altezza massima ammessa:	nessun limite
Volume massimo ammesso:	nessun limite
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per la prevalenza degli aspetti pubblicistici si ritiene che la presente procedura esecutiva immobiliare può non rispettare le indicazioni economiche della convenzione relativamente al prezzo di vendita degli immobili.

Note sulla conformità:



Pavim. Interna

stimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

- Note: La parete all'interno del corridoio è in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **sufficienti**

- Note: Nel bagno piastrelle in ceramica.

Impianti:

Condizionamento

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

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da verificare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione è calcolata sulla superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso ufficio	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00
		92,00		92,00

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 101 particella 617 sub 48 posto al piano secondo. Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq - Destinazione urbanistica: posto auto ad uso privato

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di un posto auto scoperto sito sulla corte comune del piano secondo del fabbricato.

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

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, riferito alla data della se-



guente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di stima. Per il confronto sono state utilizzate le quotazioni del Listino dei Prezzi degli Immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni e le quotazioni OMI e GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'OMI dell'Agenzia delle Entrate; Il listino dei prezzi degli immobili delle Camere di Commercio di Perugia e Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2024 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 800,00€/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 al mq; per i capannoni agibili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D8, presenta una forbice da 580,00 a 920,00 €/mq per uffici; una forbice da 400,00 a 700,00 €/mq per magazzini; una forbice da 600,00 a 1.000,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 500,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 250,00 a 570,00 €/mq; per i capannoni in condizioni normali una forbice da 285,00 a 520,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali ad uso ufficio	92,00	€ 800,00	€ 73.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.600,00
Valore corpo			€ 73.600,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 78.600,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 78.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	92,00	€ 78.600,00	€ 78.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.790,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 126,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

incremento monetario € 216,96

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.000,00

Data generazione:
06-05-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio