

NUM. IV. Pub. - 604.000

AL. N. DI P. C. 154

AL. N. DI REG. STAT. 1100

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI

AL. N. DI P. C. 154

AL. N. DI REG. STAT. 1100

AL. N. DI P. C. 154

4

16/85

Rep. n. 33749

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI UN LOTTO DI TERRENO SITO NELL'AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PAIE) IN LOCALITA' SABBIONE-NORD A FAVORE DELLA DITTA PICCHIO SINC.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasette, il giorno dieciotto del mese di febbraio nella Residenza Municipale di Terni Avanti a me, Dott. Agostino TARARINI Segretario Generale del Comune di Terni, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparso i Signori:

1) Dott. Prof. Giampaolo MIII nato a Terni il 15 Gennaio 1938 Vice Sindaco del Comune di Terni (C.F. 00175660554) al quale intervengo, agisco e stipula esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo per la susseguente qualifica e in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° 3464 del 23.11.95 esecutiva ai sensi di legge, atto che, in copia autentica si allega alla presente convenzione sotto la lettera A);

2) Sig. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ quale intervengo quale titolare della ditta anonima con agde a _____

Handwritten signature: P. Tararini
Handwritten signature: Calmo

VOLTURA N° 13/1991 DEL _____

I predetti intervenuti, della cui identità personale e capacità giuridica lo Segretario rogante sono certo, rinunciano col mio consenso all'assistenza dei testimoni, come ne hanno facoltà per l'art. 48 della Legge Notarile e

premettono:

- che il Sig. _____ nella sua espressa qualifica ha presentato domanda al Comune di Terni per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad insediamenti Produttivi, compreso nel piano delle aree produttive formato ai sensi dell'art. 27 della l. n. 865 del 22.10.71 e successive modificazioni.

- che tale cessione è stata deliberata con atto di Giunta Comunale in data 23.11.95 n. 3464 esecutiva ai sensi di legge;

VISTE:

- Le disposizioni dell'art. 27 della surrichiamata legge 22/10/1971 n. 865;

- La delibera del Consorzio Socioeconomico Urbanistico n. 39 del 21/2/1985;

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 09/01/1995 che approva il Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.

Per tutto ciò visto e premesso:

Volendosi ora tradurre quanto sopra indicato e nell'intesa che la narrativa che precede formi parte integrale e sostanziale del presente atto:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1) Il Comune di Terni, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile, sito in località Sabbioni all'interno del piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi, i cui confini risultano, a Nord Strada di lottizzazione, ad Est strada di lottizzazione ditta COMIT, ad Ovest strada di lottizzazione, a Sud ditta NAPOLETTI salvo altri, distinte al Nuovo Catasto Terreni della Provincia di Terni, al Foglio 101 particelle n. 467 di mq. 3.498 e n. 534 di mq. 4.034, avente superficie complessiva di mq. 7.535 identificata nel piano degli insediamenti produttivi della zona denominata Sabbioni-nord lotto di intervento N. 15 e 16 cede in proprietà alla

accetta, il suddetto terreno, su cui possono essere costruiti e mantenuti uno o più fabbricati secondo le norme di Piano, della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio, in ordine alle dimensioni e alle destinazioni d'uso.

Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto di cessione, si fa riferimento alla planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lett. 3), ai sensi dell'art. 18 della L. 28.2.85 n°87 si

allega (Al. C) il certificato di destinazione urbanistica n° 518/96 rilasciato dal Comune di Terni il 20.12.1996.

Dalla suddetta data ad oggi non sono intervenute variazioni urbanistiche nella destinazione urbanistica degli immobili.

ART. 2) Il prezzo della presente cessione è stabilito ed accettato dalle parti in ragione di Lit. 256.199.450 comprensivo dei seguenti costi ed oneri:

1) Costo del terreno	Lit. 199.673.320
2) Quota oneri di urbanizzazione primaria	Lit. 48.129.450
3) Oneri di urbanizzazione secondaria	Lit. 8.399.590

Questa somma la ha già pagato al Comune di Terni, giuste quietanze della Tesoreria Comunale n. 8.458 del 27.12.93; n. 5.186 del 13.7.95; c/c bancario del 22.4.94; n. 9.735 del 29.10.96;

ART. 3) Il possesso per ogni conseguente effetto attivo e passivo ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte verrà trasferito alla parte acquirente non appena interverrà il visto di esautorietà sulla presente convenzione.

ART. 4) La parte acquirente, nel dichiarare di aver preso visione del terreno destinato alle costruzioni, di aver valutato tutte le limitazioni di natura pubblica e privata che ne vincolano l'utilizzo e tutte le circostanze che possono influire sulla onerosità e sull'andamento dei lavori, ivi compresa la portanza del terreno, gli accessi per il cantiere, gli eventuali approvvigionamenti, gli

allacciamenti ai pubblici servizi, ecc. si impegna a tenerne conto in sede di progettazione attraverso, se necessario, la predisposizione di misure atte a compensare le carenze riscontrate.

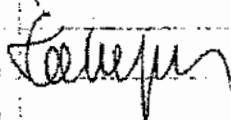
Sarà cura della parte acquirente promuovere lo spostamento di condotte pubbliche o private o quant'altro dovesse intralciare i lavori di costruzione degli edifici.

Saranno altresì a carico della parte acquirente tutte le spese necessarie per effettuare i suddetti eventuali spostamenti.

ART. 5) Le parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla lottizzazione di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto esecutivo delle stesse, approvate con deliberazione di C.C. del 24.12.90 n. 82 e successive integrazioni e variazioni.

ART. 6) Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alla normativa vigente del Piano ed in osservanza delle seguenti prescrizioni:

- la parte acquirente si obbliga a presentare istanze di rilascio della Concessione Edilizia, relativa alla realizzazione della propria costruzione, entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla stipula dell'atto di cessione dell'area oggetto di intervento;
- di ritirare la Concessione Edilizia entro e non oltre 30



(trenta) giorni dalla data di comunicazione del Comune di
nulla osta al rilascio della concessione stessa;

- di iniziare i lavori di costruzione degli edifici entro 12
(dodici) mesi dalla data di rilascio della Concessione
Edilizia e comunque entro i termini indicati dall'art. 4
della legge n. 10/78; eventuali proroghe del termine di
inizio lavori possono essere concesse dal Sindaco in caso di
comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla
volontà della parte acquirente, appositamente documentati e
su istanza della stessa;

- i lavori dovranno essere ultimati entro i termini
stabiliti dalla Concessione Edilizia compresi quelli
inerenti le opere di sistemazione dell'area oggetto di
intervento. L'accertamento dell'inizio e della ultimazione
delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico
Comunale, ferri restando gli adempimenti che competono al
titolare della Concessione Edilizia secondo il vigente
Regolamento Edilizio del Comune di Terni.

L'allaccio ai pubblici servizi rimane subordinato al
rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità giusta
deliberazione di Giunta Municipale n. 1918 del 28/6/85 resa
esecutiva dal CO.RE.CO. in data 11/10/85.

ART. 7) L'inosservanza dei termini di presentazione della
istanza di Concessione Edilizia e del ritiro della stessa,
nonché d'inizio dei lavori, quali possono risultare anche a

seguito di eventuali proroghe, comporta la risoluzione di pieno diritto del contratto giu'sto l'art. 7 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 81 del 7/4/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Comune restituirà le somme incamerate a titolo di corrispettivo, senza alcun interesse, salvo una quota pari al 20% del corrispettivo stesso che tratterrà a titolo di penale, soltanto dopo che il recupero del terreno risulti formalmente dai Registri Immobiliari.

La mancata realizzazione dell'intervento convenzionato nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione del contratto. Il Comune notificherà alla controparte la contestazione della inadempienza motivo della risoluzione e della volontà di risolvere il contratto, concedendo un termine breve e perentorio per eventuali comunicazioni giustificative dei ritardi.

ART. 8) In tutti i casi in cui, ai sensi del precedente art. 7° e degli art. 7 e 8 del Regolamento, il contratto di cessione venga risolto, il terreno unitamente agli edifici ed opere sullo stesso insistenti, rientrerà nella piena proprietà e disponibilità del Comune che tratterrà una somma pari al 20% del corrispettivo, come previsto dal precedente art. 6, salvo i maggiori danni.

Successivamente alla stipula con altro soggetto del contratto di cessione degli immobili, le opere e/o gli

edifici parzialmente realizzati saranno oggetto di
indennizzo alla Ditta inadempiente da parte del Comune,
sulla base di una stima peritale compiuta preventivamente da
due tecnici nominati rispettivamente dalla stessa Ditta e
dal Comune.

Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorse per la
stima peritale.

ART. 9) E' vietata la cessione di terreni non edificati
salvo nel caso previsto dall'art. 5 del Regolamento.

La vendita dei terreni non edificati di cui all'art. 5 del
Regolamento e quelli parzialmente edificati potrà avvenire
solamente a seguito di parere favorevole espresso dal Comune
su istanza della parte acquirente.

La vendita e la locazione, anche parziale degli immobili
potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti che
esercitano attività non in contrasto con le indicazioni di
Piano, salvo quanto previsto dall'art. 5 del Regolamento per
la cessione e concessione delle aree più volte citate.

ART. 10) La parte acquirente in caso di vendita o locazione
dell'immobile, che sia stato obbligatoriamente e
preventivamente reso abitabile e/o agibile, si obbliga per
se e suoi aventi causa a praticare un prezzo od un canone da
determinarsi secondo criteri di seguito specificati.

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta
dei:

a) valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato vigenti al momento della perizia di beni simili o comparabili;

b) costo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base degli Indici Nazionali Generali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ISTAT) nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo, calcolato in misura proporzionale alla quota parte degli immobili oggetto di vendita o locazione.

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

Il canone annuo di locazione potrà essere determinato in misura non superiore al 12% (dodici per cento) del valore relativo agli edifici così come determinato ai fini della vendita. ove ne sussistano le condizioni potranno essere calcolati, oltre al valore degli edifici, anche il valore degli impianti produttivi e delle attività imprenditoriali, in atto nei termini fissati per la vendita fermo restando il limite del canone al 12% (dodici per cento) annuo dei valori

complessivi.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della vendita, fermo restando il limite massimo del 12%.

ART. 11) I contratti di vendita e di locazione degli immobili verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati.

In caso di mancato accordo, gli interessati potranno fare ricorso all'arbitrato del Comune di Terni, che nominerà allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito da due periti nominati dalle parti.

ART. 12) Le parti fanno espresso richiamo alle norme del Regolamento per la cessione e concessione delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi approvato con Deliberazione di C.C. n. 81 del 7/4/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 13) Le sanzioni da applicare in caso di inadempienza, oltre quelle previste dagli articoli 7 ed 8 del citato Regolamento, consistiranno nella nullità di qualsiasi patto o contratto contrario alle suddette norme od a quella del presente atto e nel pagamento di una penale non inferiore a S. 5.000.000.

La determinazione dell'importo esatto della penale compete alla Giunta Comunale.

Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione d'uso degli immobili, che sia in contrasto con le previsioni di Piano, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale. Nei casi di persistenti e gravi violazioni ed inadempimenti, il Comune avrà diritto di chiedere la risoluzione del presente contratto e di acquisire tutta la proprietà (area, fabbricato e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% del valore di stima determinato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Terni.

ART. 14) Le disposizioni degli artt. 7 e 12 si applicano anche nei confronti degli aventi causa della parte acquirente ai sensi dell'art. 5 del vigente Regolamento.

ART. 15) In conformità dell'art. 16 del Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 81 del 7/4/86 e successive modificazioni ed integrazioni, devono intendersi salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli Istituti di Credito che finanzieranno, non erogazioni ad utilizzo controllato, investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economiche-produttive.

In tale caso gli Istituti di Credito medesimi e/o le società di Leasing potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alla garanzia acquistata per la tutela ed il recupero dei propri crediti.

Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area caduta in proprietà del Comune di Terni, fermo restando l'utilizzazione degli immobili per le attività economico-produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche, secondo le varie destinazioni d'uso previste dal Piano.

ART. 16) L'area è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, usi, diritti, servizi attivi e passivi, se ed in quanto legamente esistenti e pertinenti, così come l'ha ottenuta il Comune di Terni proprietario pieno ed esclusivo dell'area che fa parte del suo patrimonio indisponibile ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71.

ART. 17) Il Comune di Terni dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presenteessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

ART. 18) La parte acquirente rinuncia alla documentazione di rito.

ART. 19) Il Comune di Terni rinuncia alla ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego ricavato dalla presente cessione.

ART. 20) Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in particolare alla Legge 22/10/71 n. 865, alla norme del Regolamento approvato con Delib. di C.C. n. 81 del 7/4/86 e successive modificazioni ed integrazioni, al Regolamento Edilizio del Comune di Terni come parti integranti del presente atto.

ART. 21) La validità del presente atto è subordinata alla esecutività dello stesso.

ART. 22) Le spese e quant'altro inerente e conseguente al presente atto sono a carico della parte acquirente, che chiede i benefici fiscali della Legge n. 865/71 assumendone i relativi oneri.

ART. 23) La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del presente atto.

E' richiesto lo Segretario Generale del Comune di Terni ho rievuto il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente contratto e la planimetria allegata al certificato di destinazione urbanistica vengono sottoscritti dai Signori contraenti e da me Segretario rogante.

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

Alta
Carnevale sep fine

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.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Emanuela Martinelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006, 007, 008, 009, 010, 011,
012, 013

Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744 407221
Email: Ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Bartocci n. 10-12

Lotto: 001

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 12, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 458, superficie 481, rendita € 9.745,33

Millesimi di proprietà di parti comuni: 75.1514/1000

Note: Si precisa che i numeri dei subalterni e i numeri delle unità immobiliari della tabella condominiale sono diversi. In quanto questi ultimi rispecchiano i numeri di subalterni presenti in elaborati planimetrici non più attuali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale corrisponde alla situazione attuale, fatta eccezione della creazione nel retro negozio di un locale tecnico e di una notevole cella frigorifera (mq 83)

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: Occorre riportare in planimetria il locale tecnico e la cella frigorifera.

regolarizzazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON 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:

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2008 per l'importo di euro 4.845,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta più che adeguato al valore attuale dell'immobile..

Registrato a Terni il 05/09/2008 ai nn.4919

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/07/2020

Data di rilascio: 01/08/2020

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

Note: 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. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata 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:

- contro ***** a favore ***** ; 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 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 € 770000.00; 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 € 1200600.00 e capitale di € 600300.00; 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. FRAWEB S.R.L. 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: 774,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 221,09 per il proprietario € 177,84 alla data del 09/09/2016. Per un totale di € 399,13.

Millesimi di proprietà: 75,1514

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: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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: eseguito

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: eseguito

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: eseguito

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: Nel Certificato di Agibilità prot. 232326 rilasciato dal Comune di Terni in data 15/12/2008 è assente dall'elenco dei subalterni il n. 12. Si precisa che detto subalterno era presente nella richiesta del 19/09/2008, ma nella successiva richiesta del 19/11/2008 veniva indicato un nuovo elenco subalterni in cui era assente il sub 12, con richiesta di annullamento della richiesta del 19/09/2008. Pertanto deve ritenersi mancante l'agibilità. La planimetria dello stato di fatto non è conforme al Permesso di Costruire prot. 0051433 del 12/03/2010. Pertanto dovrà essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Richiesta Certificato di Agibilità - C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vano tecnico

Richiesta Certificato di Agibilità - C.I.L.A. in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 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 un grande negozio sito al piano terra dell'edificio con superficie complessiva lorda di circa mq 482. Il negozio è suddiviso in una serie di locali: (A) la zona vendita presenta una superficie netta di circa mq

255,55; nella zona posteriore si individuano vari locali: (B) un vano deposito e lavorazione con superficie netta di circa mq 91,65 ; (C) un grande vano adibito a cella frigorifera con superficie netta di circa 83,50 mq; (D) un ufficio con superficie netta di circa mq 4,77; (E) un complesso di vani di servizio composto da antibagno, bagno, spogliatoi con superficie netta di circa mq 8,39; (F) un locale tecnico con ingresso esterno, con superficie netta di circa mq 12,07. L'altezza utile effettiva per i vani B,C,D,E,F, è pari a circa m 4,25, mentre il locale vendita è stato plafonato con riduzione di altezza sino a circa m 3,0. Al pavimento listelli in legno per la zona vendita e piastrelle in gres 30x30 negli altri locali. I bagni e la parete ovest comprese parti delle pareti sud e nord del vano B sono rivestiti con piastrelle sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **481,82**

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 massima

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 buone per la zona vendita e sufficienti per gli altri vani di servizio, tenendo conto per questi ultimi lo svolgersi di una intensa attività lavorativa.

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** 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: **buone**
- Note: Per i corridoi interni muratura in laterizio da 25 cm, con intonaco cementizio.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: Riguarda i locali di retronegozio.

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **sufficienti**
- Note: Riguarda la zona vendita.

Plafoni materiale: **cartongesso e legno** 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 al mq e il calcolo delle superfici ragguagliate prescindono dalla utilizzazione attuale delle superfici a negozio e retronegozio in quanto il rapporto tra le due è diverso per tipo di attività e, pertanto, non determinabile a priori. Pertanto la superficie verrà utilizzata per la sua quantità lorda ad un prezzo unitario che tiene conto implicitamente di un rapporto generico tra superficie utilizzabile a negozio e a retronegozio, compresi eventuali locali tecnici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup reale lorda	481,82	1,00	481,82
		481,82		481,82

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. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
commerciale	481,82	€ 1.200,00	€ 578.184,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 578.184,00
Valore corpo			€ 578.184,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 578.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 578.184,00

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]	481,82	€ 578.184,00	€ 578.184,00

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%)	€ 86.727,60
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:	€ 399,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 542,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 487.000,00
---	---------------------

Lotto: 002

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 13, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 80, superficie 88, rendita € 1.702,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: 13.3026/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde alla situazione attuale, Il negozio è stato suddiviso in tre vani , avendo ricavato ulteriori due vani: un vano ufficio B ed un magazzino laboratorio C.

Regolarizzabili mediante: variazione per esatta rappresentazione

Descrizione delle opere da sanare: Occorre riportare in planimetria i vani B e C.

regolarizzazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON 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:

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2005 per l'importo di euro 880,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone risulta più che adeguato al valore attuale dell'immobile..

Registrato a Terni il 08/04/2005 ai nn.3692

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 30/04/2017

Data di rilascio: 01/05/2017

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

Note: La data del rilascio fa riferimento alla durata prevista di anni 6 + 6 a far data dal 01/05/2005, 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 e contro di ***** ; 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 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. FRAWEB S.R.L. 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: 137,04 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 56,99, per il proprietario € 31,48 alla data del 09/09/2016. Per un totale di € 88,47.

Millesimi di proprietà: 13,3026

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: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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 di-

regionale

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:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il negozio è stato suddiviso in più vani, con modifica dell'impianto elettrico.

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

Descrizione delle opere da sanare: Partizioni interne e impianti

C.I.L.A. in sanatoria- DAG: € 3600,00

Oneri Totali: **€ 3600,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia; note: Il certificato di agibilità è stata 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 deter-

	minato 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 negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 88. Il negozio è suddiviso in tre vani e servizi: (A) la zona vendita presenta una superficie netta di circa mq 37,80; (B) vano ad uso ufficio con superficie netta di circa mq 22,92 ; (C) vano adibito a laboratorio con superficie netta di circa 13,09 mq; (D) antibagno con superficie netta di circa mq 2,88; (E) W.C. con superficie netta di circa mq 2,67. L'altezza dei vani è pari a circa m 3,18, poichè il locale vendita è stato plafonato. Al pavimento piastrelle 50x50 in tutti i vani. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti con piastrelle sino ad una altezza di m 2,0.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **88,17**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup reale lorda	88,17	1,00	88,17
		88,17		88,17

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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i ca-

pannani tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
commerciale	88,17	€ 1.200,00	€ 105.804,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.804,00
Valore corpo			€ 105.804,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.804,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.804,00

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]	88,17	€ 105.804,00	€ 105.804,00

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%)	€ 15.870,60
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:	€ 88,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -645,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	

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 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:

Occupato dalla società esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile

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 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. FRAWEB S.R.L. 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: 522,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario dell'immobile € 1194,91. Per il proprietario del posto auto sub 50 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,11.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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 del 12/03/2010 prot. 0051433 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: € 3300,00

Oneri Totali: **€ 3300,00**

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:

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 nella corte interna. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 112,17. 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 **112,17**

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 buone per tutti i vani.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solai 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	112,17	1,00	112,17
		112,17		112,17

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 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, 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. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
ufficio	112,17	€ 1.100,00	€ 123.387,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.387,00
Valore corpo			€ 123.387,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 128.387,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.387,00

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	112,17	€ 128.387,00	€ 128.387,00

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%)	€ 19.258,05
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:	€ 1212,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 383,05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.000,00
---	---------------------

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:

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2016 registrato per l'importo di euro 400,00 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. Il canone attuale ammonta ad € 300,00 mensili,

dal secondo anno aumenterà a € 400,00 mensili..
Registrato a Terni il 12/01/2016 ai nn.147 3T
Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2027
Data di rilascio: 01/01/2028

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 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 Centroitavia 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. FRAWEB S.R.L. 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: 197,88 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 258,02 per il proprietario € 35,80 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 293.82. Per il proprietario del posto auto sub 51 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi.E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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 del 12/03/2010 prot. 0051433 il w.c. nella Tavola Unica non è disegnato, anche se l'immobile viene indicato come ufficio. Medesima situazione nella tavola n. 2 del Permesso di costruire n. 350 del 2004.

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: € 3.300,00

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

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 consu-

	mo 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 37,49. 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 **37,49**

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 buone.

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	37,49	1,00	37,49
		37,49		37,49

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 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. 2015 presenta valori in zona periferica per ne-

gozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq;
 Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
ufficio	37,49	€ 1.100,00	€ 41.239,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.239,00
Valore corpo			€ 41.239,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 46.239,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.239,00

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	37,49	€ 46.239,00	€ 46.239,00

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%)	€ 6.935,85
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:	€ 310,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 306,85

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: 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 31/12/2023

Data di rilascio: 01/01/2024

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

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 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 Centroitelia 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'i-

poteca 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. FRAWEB S.R.L. 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: 223,80 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore € 245,52 per il proprietario € 40,80 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 286,32. Per il proprietario del posto auto sub 56 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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.Ile 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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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: Nel permesso di costruire del 12/03/2010 prot. 0051433 nella Tavola Unica 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: € 3.300,00

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

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 consu-

	mo 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 47,93. 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 **47,74**

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 di-

screte, fatta eccezione per il distacco di intonaco della parete est.

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: 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	47,74	1,00	47,74
		47,74		47,74

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 particella 617 sub 56 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 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 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;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/mq. Per i capannoni in zona periferica per il nuovo da un mi-

nimo 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 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
ufficio	47,74	€ 1.100,00	€ 52.514,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.514,00
Valore corpo			€ 52.514,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 57.514,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.514,00

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	47,74	€ 57.514,00	€ 57.514,00

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%)	€ 8.627,10
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:	€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -286,90

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.000,00
---	--------------------

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. 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 Centroatitalia 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 ***** + 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. FRAWEB S.R.L. 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: 119,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per l'ex conduttore € 436,32 per il proprietario € 89,26 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 525,58. Per il proprietario del posto auto sub 57 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato dell'intero ammontare delle spese insolute.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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]

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 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 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 24,87. 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 **24,87**

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**Strutture verticali materiale: **cemento armato prefabbricato** condizioni: **buone**Travi 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	24,87	1,00	24,87
		24,87		24,87

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 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;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
negozio	24,87	€ 1.100,00	€ 27.357,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.357,00

Valore corpo	€ 27.357,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 32.357,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.357,00

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	24,87	€ 32.357,00	€ 32.357,00

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%)	€ 4.853,55
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:	€ 542,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 38,55

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: 007

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 141, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano secondo, comune Terni, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 59 mq, rendita € 714,00

Derivante da: in parte dal frazionamento della part.IIIa 43 (elaborato planimetrico del 01/06/15), in parte dall'ampliamento ottenuto dalla utilizzazione di parte della corte del secondo piano, 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:

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 02/11/2015 registrato per l'importo di euro 380,00 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 09/11/2015 ai nn.5992 3T
 Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 01/11/2027
 Data di rilascio: 02/11/2027

Note: 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. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata 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 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 Centroititalia 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. FRAWEB S.R.L. 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: 470,00 €

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 € 1031,50 alla data del 31/08/2016. Per il proprietario del posto auto sub 58 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato della metà dell' ammontare delle spese insolute.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.
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 difforme dalla planimetria della Autorizzazione Unica n. 266 del 02/07/2010, la quale prevedeva un unico grande vano e w.c.. La Fine Lavori non è stata depositata. La difformità deve essere sanata con S.C.I.A. in sanatoria e in variante. Va richiesta l'Agibilità. La pratica strutturale del Permesso di Costruire prot. 0051433 del 12/03/10 è stata depositata, ma non comprende la creazione dei due uffici del secondo piano. Pertanto sarà necessario depositare una pratica strutturale specifica in sanatoria per i sub interessati (141 e 145 (già 119)).

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e in variante- Richiesta Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: Fine lavori- partizioni interne- agibilità

S.C.I.A. in sanatoria e in variante Agibilità- deposito verifica strutture: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

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 indica-

	zioni 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 interna condominiale. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 56,38. L'ufficio è composto da 3 vani e w.c.: (A) vano ufficio presenta una superficie netta di circa mq 19,43; (B) vano ufficio con superficie netta di mq 13,30;(C) vano ufficio con superficie netta di circa mq 13,86; (D) w.c. con superficie netta di mq 4,64 L'altezza dei vani è pari a circa m 2,75. Tutto l'ufficio è stato plafonato. Al pavimento listelli in legno in tutti i vani. Il w.c. è pavimentato e rivestito con piastrelle 20 x 20 sino ad una altezza di m 1,60 - 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **56,12**

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: buono

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

- Note: Trattasi del solaio pavimento, la copertura presenta un tetto a due falde con struttura metallica a traliccio.

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

- Note: La struttura dell'edificio è in c.a. prefabbricato, per l'immobile sub 141 sono stati utilizzati pilastri e travi prefabbricati preesistenti.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tende veneziane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

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

Pareti esterne materiale: **pannelli sandwich e cartongesso sulla faccia interna** coibentazione: **polistirene** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **listelli in legno trattato** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **cartongesso** 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: **rispettoso delle vigenti normative**

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
ufficio	sup reale lorda	56,12	1,00	56,12
		56,12		56,12

Accessori

A

1. Posto auto scoperto identificato al n. F. 111 particella 617 sub 58 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 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;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
ufficio	56,12	€ 1.100,00	€ 61.732,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.732,00
Valore corpo			€ 61.732,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 66.732,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.732,00

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	56,12	€ 66.732,00	€ 66.732,00

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%)	€ 10.009,80
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:	€ 532,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

incremento monetario € 809,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.000,00**

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:

Occupato dall'amministratore della società esecutata.

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 Centroatitalia 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. FRAWEB S.R.L. 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: 470,52 €

Spese condominiali scadute ed insolte 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 € 1031,50 alla data del 31/08/2016. Per il proprietario del posto auto sub 59 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolte ammontano a € 17,12.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato della metà dell' ammontare delle spese insolte.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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:**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. Va eliminata la recinzione abusiva che incorpora quattro posti auto scoperti (sub 59-60-61-62)

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

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

DAG - C.I.L.A. in sanatoria- rimozione rete: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

Note: Il Certificato di Agibilità era stato rilasciato come part.Illa 617 sub 43 in data 15/12/2008 prot. 232326.

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 119,78. 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:

Idrico

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

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	119,78	1,00	119,78
		119,78		119,78

Accessori

A

1. Posto auto scoperto

identificato al n. F. 111 particella 617 sub 59 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 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;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq. Per le abitazioni di tipo economico il GEOPOI dell'OMI presenta una forbice da 750 a 1000,00 €/mq. Il Listino immobiliare del IV trim. 2015 per e abitazioni 'abitabili presenta una forbice da 700,00 a 900,00..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] 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>
abitazione	119,78	€ 1.000,00	€ 119.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.780,00
Valore corpo			€ 119.780,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 124.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto scoperto	119,78	€ 124.780,00	€ 124.780,00

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%)	€ 18.717,00
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:	€ 532,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -1.131,00

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
---	---------------------

Lotto: 009

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 71, indirizzo Via Bartocci s.n.c., piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 235 mq, superficie 249 mq, rendita € 5000,33

Derivante da: in parte dalla particella 10 ed in parte dal frazionamento della part.lla 11, come da frazionamento del 10/11/2005, e come da Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 47.3947/1000

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale non è presente il piccolo box ufficio (2 x 2 m) ricavato nella sala bar e il bancone per la somministrazione di pizze.

Regolarizzabili mediante: Variazione della planimetria per esatta rappresentazione

esatta planimetria 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:

Occupato da *****, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2015 registrato

per l'importo di euro 1.500,00 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 04/09/2015 ai nn.004522 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/08/2027

Data di rilascio: 01/09/2027

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

Note: Il canone di locazione mensile attuale è di € 1.200,00 sino ad Agosto 2016, da Settembre aumenta a € 1.500,00. 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. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata 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 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 Centroititalia 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. FRAWEB S.R.L. 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: 487,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il conduttore attuale € 151,44, per il conduttore precedente € 441,51, per il proprietario € 785.16 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 1378,11.

Millesimi di proprietà: 47.3947

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: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata. In mancanza di specificazioni dell'amministrazione condominiale, il valore dell'immobile viene defalcato dell'intero ammontare delle spese insolute.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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 'a 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:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria della Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010, in quanto è stato ricavato un piccolo ufficio (2 x 2 m); nella sala bar ed è stato costruito un bancone per la somministrazione pizze. Queste irregolarità possono essere sanate con C.I.L.A. in sanatoria e DAG..

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

Descrizione delle opere da sanare: Box e bancone pizze.

C.I.L.A. in sanatoria e DAG: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 3.800,00**

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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un negozio sito al piano terra dell'edificio con ingresso sia da Via Bartocci che dalla corte interna condominiale. Attualmente adibito a bar-tavola calda. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 297,51. E' composto dai seguenti locali: (A) sala bar e tavola calda una superficie netta di circa mq 175,92; (B) zona somministrazione pizza delimitata da bancone in muratura con superficie netta di mq 10,57;(C) vano ufficio con superficie netta di circa mq 4,00; (D) laboratorio cucina con superficie netta di mq 13,61; (E) deposito e preparazione derrate con superficie netta di mq 15,79; (F) bagno-spogliatoio dipendenti con superficie netta di mq 4,16; (G) magazzino con superficie netta di mq 13,49; (H) complesso bagni uomo-donna-disabile con una superficie netta di mq 16,31; (I) vano tecnico al piano rialzato con superficie netta di mq 17,98. L'altezza dei locali sono varie, in quanto i locali sono plafonati a diverse altezze: la sala bar-tavola

calda presenta una altezza di m 3,20-3,40; i bagni clienti m 2,40; le cucine m 3,50; i bagni dipendenti m 2,95. Al pavimento piastrelle 50 x 50 in tutti i locali. Il w.c. è rivestito con piastrelle 20 x 20 sino ad una altezza di m 2,20.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **297,00**

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. 4,25 (lorda non plafonata)

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: **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: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

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

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** 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
commerciale	sup reale lorda	297,00	1,00	297,00
		297,00		297,00

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. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
commerciale	297,00	€ 1.200,00	€ 356.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 356.400,00
Valore corpo			€ 356.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 356.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 356.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	297,00	€ 356.400,00	€ 356.400,00

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%)	€ 53.460,00
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:	€ 1378,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -162,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 297.000,00
---	---------------------

Lotto: 010

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 72, indirizzo Via Bartocci n. 10-12, piano terra, comune Terni, categoria C/1, classe 12, consistenza 224 mq, superficie 248 mq, rendita € 4766,28

Derivante da: in parte dal frazionamento della part.Illa 11, conforme alla Autorizzazione Unica n. 266 del 02-07-2010 e DIA prot. 56672 del 26/03/07 della SUAP n. 1451 del 24/05/07.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 44.6916/1000

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 30/03/2007 registrato per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

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

risulta più che adeguato al valore attuale dell'immobile.

Registrato a Terni il 20/04/2007 ai nn.2364 mod III

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/03/2019

Data di rilascio: 01/04/2019

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

Note: 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. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata 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 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 ipo-

teca: € 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. FRAWEB S.R.L. 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.lla 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: 460,32 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per il proprietario € 105.76 alla data del 31/08/2016.

Millesimi di proprietà: 44,6916

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: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi.E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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.

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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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 'a 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:**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

: € 0,00

Per quanto sopra 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 locale commerciale adibito a sportello bancario sito al piano terra dell'edificio con ingresso da Via Bartocci. La superficie complessiva lorda ammonta a circa mq 247,20. Il locale commerciale comprende: n. 6 uffici; n. 2 vani bancomat; un ingresso; un archivio; un salone ; servizi con n. 2 w.c.. L'altezza del locale al lordo dei plafoni è pari a circa m 4,25. Tutti i vani sono stati plafonati. Al pavimento piastrelle in ceramica 50 x 50.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **247,20**

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: buono

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

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

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: **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
sportello bancario	sup reale lorda	247,20	1,00	247,20
		247,20		247,20

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. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
sportello bancario	247,20	€ 1.200,00	€ 296.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 296.640,00
Valore corpo			€ 296.640,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 296.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 296.640,00

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]	247,20	€ 296.640,00	€ 296.640,00

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%)	€ 44.496,00
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:	€ 105,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -39,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 252.000,00
---	---------------------

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 - 0,2632 (posto auto)

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 loca-

le 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:

Identificativo corpo: A

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

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2015 registrato per l'importo di euro 3.500,00 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 26/11/2015 ai nn.6322 serie 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2027

Data di rilascio: 01/01/2028

Note: 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. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza.

Identificativo corpo: B

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

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2015 registrato per l'importo di euro 3.500,00 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 26/11/2015 ai nn.6322 serie 3T

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2027

Data di rilascio: 01/01/2028

Note: 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. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione comprende entrambi i corpi.

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 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..

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 Centroitavia 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. FRAWEB S.R.L. 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. .

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.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. FRAWEB S.R.L. 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. .

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: 2.435,88 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 3037,55 alla data del 31/08/2016. Per il proprietario del posto auto sub 46 i millesimi sono 0,2632, le spese annue € 12,84; le spese insolute ammontano a € 17,12.

Millesimi di proprietà: 64.6034 (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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

Identificativo corpo: B

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 150,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per il proprietario € 155,14 alla data del 31/08/2016.

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 Giampaolo Napoletti 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: 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 Giampaolo Napoletti vendeva al Comune di Terni le particelle 76 (da cui l'at-

tuale 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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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 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.

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: Auroville S.n.c.

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 se-

condo 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: DUESSE S.r.l.

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 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: 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 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.

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

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difformi dal titolo abilitativo. Partizioni interne.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG - Agibilità: € 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 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: 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.

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli in cls prefabbricati coibentazione: polistirene rivestimento: 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	620,39	1,00	620,39
		620,39		620,39

Accessori

A

1. Posto auto scoperto	identificato al n. F. 101 part. 617 sub 46 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.
------------------------	---

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'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. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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>
direzionale: call-center	620,39	€ 1.100,00	€ 682.429,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 682.429,00
Valore corpo			€ 682.429,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 687.429,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 687.429,00

B. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
direzionale call-center	73,00	€ 1.100,00	€ 80.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.300,00
Valore corpo			€ 80.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto scoperto	620,39	€ 687.429,00	€ 687.429,00
B	Uffici e studi privati [A10]	73,00	€ 80.300,00	€ 80.300,00

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. (min.15%)	€ 115.159,35
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:	€ 3209,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decremento monetario	€ -360,65

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 644.000,00
---	---------------------

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:

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 Data di rilascio: 01/01/2028.

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. FRAWEB S.R.L. 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: 5.324,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'ex conduttore € 2847,01, per il proprietario € 5717,68 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 8564,69. Per il proprietario del posto auto sub 63 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; le spese insolute ammontano a € 16,94. Per il proprietario del posto auto sub 67 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; le spese insolute ammontano a € 16,94. Per il proprietario del posto auto sub 68 i millesimi sono 0,2605, le spese annue € 12,72; le spese insolute ammontano a € 16,94.

Millesimi di proprietà: 144.5164 (compresi tre 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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi. E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società eseguita è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo di riferimento è la D.I.A. prot. n. 0097387 del 07/06/2006, 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.

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

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione bagni, difforni dal titolo abilitativo.

C.I.L.A. in sanatoria - DAG: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

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 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: **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 1296,92, a cui aggiungere la superficie del terrazzo coperto che ammonta a mq 59,78. 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 **1.356,70**

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 plafoni, 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 carton-

gesso risultano in parte rovinate, in parte da tinteggiare, il pavimento in legno risulta sporco e usurato. Molte condotte dell'impianto di condizionamento sono stati rimosse e accatastate sul pavimento. Le centraline dell'impianto elettrico sono state rimosse. Alcuni tramezzi nella SPA sono stati demoliti. Pertanto la riduzione per garanzia dei vizi viene aumentata dal 15 al 30%.

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: **pessime**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** 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	1.296,92	1,00	1.296,92
terrazzo coperto	sup reale lorda	59,78	0,20	11,96
		1.356,70		1.308,88

Accessori

A

1. Posto auto identificato al n. Foglio 101 part,Ile 617 sub 63 - 67 - 68 posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 33 complessivi mq - Destinazione urbanistica: posti auto scoperti
 Valore a corpo: **€ 15000**
 Note: Trattasi di tre 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. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di

900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEOPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] 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 esercizio attività sportive	1.296,92	€ 1.200,00	€ 1.556.304,00
terrazzo coperto	11,96	€ 1.200,00	€ 14.347,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.570.651,20
Valore corpo			€ 1.570.651,20
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.585.651,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.585.651,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annesso Posto auto	1.308,88	€ 1.585.651,20	€ 1.585.651,20

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%)	€ 475.695,36
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:	€ 8615,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 2659,16

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.100.000,00
---	-----------------------

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 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:

Occupato da ***** , con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2014 registrato per l'importo di euro 850,00 con cadenza mensile.
 Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
 Registrato a Terni il 17/10/2014 ai nn.3985 serie 3T
 Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/10/2026
 Data di rilascio: 01/11/2026

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

Note: Il canone di locazione di € 850,00 mensili stabilito in contratto è congruo, tuttavia il conduttore ha richiesto una riduzione ed attualmente corrisponde un canone di € 400,00 mensili, da considerarsi vile. 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. Il contratto non si rinnoverà per gli ulteriori sei anni se la disdetta verrà comunicata 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 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 PALMIERI CARLO + 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. FRAWEB S.R.L. 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: 252,48 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'ex conduttore € 78.48, per il proprietario € 58.00 alla data del 31/08/2016. Per un totale di € 136,48.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 01/03/2016 l'avvocato del Condominio dott. ssa ***** ha richiesto per n. 4 pratiche legali l'importo di € 8.568,76, oneri inclusi.E' in corso un decreto ingiuntivo per recupero credito nei confronti di un condomino. Alla società esecutata è stata concessa una rateizzazione delle quote che può decadere per il mancato pagamento di una rata.

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 Giampaolo Napoletti 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: Auroville S.n.c.

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: DUESSE S.r.l.

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:

Negozi, botteghe [C1]

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. Le partizioni interne erano assenti, così come attualmente 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, ma dopo la L.R. n. 1 del 2004.

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: € 3.700,00

Oneri Totali: **€ 3.700,00**

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 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: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di locale ad uso officina revisione autoveicoli. La superficie complessiva lorda della particella 617 sub 102 ammonta a circa mq 138,57. Il locale si compone di: (A) salone revisioni con superficie netta di mq 100,57; (B) ufficio con superficie netta di mq 10,04; (C) magazzino-archivio con superficie netta di mq 16,81; (D) w.c. con una superficie netta di mq 3,80. L'altezza lorda del locale pari a circa m 4,25. Il locale è completamente plafonato per i vani ufficio, magazzino e w.c. ad una altezza di circa m 3,00. Al pavimento piastrelle in ceramica, nei bagni piastrelle in ceramica 20 x 20, 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 **138,57**

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: 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: saracinesca in ferro materiale: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
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 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	138,57	1,00	138,57
		138,57		138,57

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. 2015 presenta valori in zona periferica per negozi da un minimo di 1.200,00€/mq ad un massimo di 1.500,00€/mq; Per gli uffici in zona periferica da un minimo di 700,00 ad un massimo di 900,00 €/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 550,00 €/mq. Il GEPOI dell'OMI per la zona industriale Maratta-Sabbione, Polymer, Via Narni codice D6, presenta una forbice da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per uffici; una forbice da 500,00 a 800,00 €/mq per magazzini; una forbice da 900,00 a 1.350,00 €/mq per negozi in condizioni normali; una forbice da 1.400,00 a 1.700,00 €/mq per negozi in condizioni ottime. Per i laboratori in condizioni normali una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq; per i capannoni tipici in condizioni normali una forbice da 350,00 a 600,00 €/mq; per i capannoni in condizioni ottime una forbice da 700,00 a 1.000,00 €/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	138,57	€ 1.200,00	€ 166.284,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.284,00
Valore corpo			€ 166.284,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.284,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.284,00

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]	138,57	€ 166.284,00	€ 166.284,00

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%)	€ 24.942,60
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:	€ 136,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
incremento monetario	€ 94,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.000,00
---	---------------------

Data generazione:
06-10-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Lucio Cardaio

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.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Emanuela Martinelli**

ALLEGATI SPECIFICI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006, 007, 008, 009, 010, 011,
012, 013

Esperto alla stima: Ing. Lucio Cardaio
Codice fiscale: CRDLCU47S16L117I
Studio in: Via Carrara 10 - 05100 Terni
Telefono: 0744 407221
Email: Ing.luciocardaio@gmail.com
Pec: lucio.cardaio@ingpec.eu

LOTTO 1

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 12;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto legenda;
- 4) n. 8 foto;
- 5) contratto di locazione;

LOTTO 2

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 13;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 7 foto;

LOTTO 3

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 22;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) n. 8 foto;

LOTTO 4

- 1) planimetria catastale particella foglio 101 part. 617 sub 28;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 6 foto;

LOTTO 5

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 39;

- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 8 foto;

LOTTO 6

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 40;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) n. 9 foto;

LOTTO 7

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 141;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR 0041517 del 01/06/15 con cui è stata frazionata la part. 617 sub 43 in sub 141 e sub 140;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) planimetria particella 617 sub 43;
- 5) elaborato planimetrico TR 0013629 del 25/02/05 in cui fu individuata la part. 617 sub 43;
- 6) visura storica catastale part. 617 sub 141;
- 7) contratto di locazione;
- 8) n. 8 foto;
- 9) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

LOTTO 8

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 140;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR 0041517 del 01/06/15 con cui è stata frazionata la part. 617 sub 43 in sub 141 e sub 140;

- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) planimetria particella 617 sub 43;
- 5) elaborato planimetrico TR 0013629 del 25/02/05 in cui fu individuata la part. 617 sub 43;
- 6) visura storica catastale part. 617 sub 140;
- 7) n. 10 foto;
- 8) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

LOTTO 9

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 71;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto - legenda;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 10 foto;

LOTTO 10

- 1) planimetria catastale criptata foglio 101 part. 617 sub 72;
- 2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 3) situazione di fatto – legenda dei soli muri perimetrali;
- 4) contratto di locazione;
- 5) n. 2 foto;

LOTTO 11

- 1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 90;
- 2) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 120;
- 3) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;
- 4) situazione di fatto – legenda delle part. 617 sub 90 e 120;
- 5) contratto di locazione;

6) n.13 foto;

7) copia Autorizzazione unica del 11/08/09 prot. 0145644 e D.I.A. del 17/11/2008 prot. 0214949;

LOTTO 12

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 93;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

3) situazione di fatto - legenda;

4) n. 25 foto;

LOTTO 13

1) planimetria catastale foglio 101 part. 617 sub 102;

2) elaborato planimetrico vigente TR0037755 del 20/05/2016;

3) situazione di fatto - legenda;

4) contratto di locazione;

5) n. 6 foto;

terni li 10/10/16

l'esperto alla stima
dott. ing. Lucio Cardaio

LOTTO N. 1











Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2008 (duemilaotto) il giorno 8 del mese di Agosto in Terni, con la presente scrittura

località Sabotone di Terni, Via Bartocci, in forza degli atti:

- atto di acquisto c. c. n. 33749 (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

- atto di acquisto da c. c. n. 14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;

- o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale, commerciale e uffici per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successiva variazione per nuovo classamento: DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo) e DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra).

Tutte le opere sono state realizzate a seguito del rilascio, da parte del Comune di Terni, Area Assetto del Territorio e Servizi – 2° settore – Edilizia, della già indicata concessione edilizia n°57227 del 25.09.2001, originariamente intestata a _____ e successivamente alla società _____, come da voltura di cui al prot. n.92373/01 del 29.01.2002 – Comune di Terni, nonché dell'autorizzazione edilizia e della successiva Autorizzazione Unica n.350, rilasciata dal Comune di Terni, per la realizzazione di un intervento di variante sostanziale ai sensi dell'art.32 della L.R. 18.02.2004 n.1, variante nota e gradita alla conduttrice che l'ha integralmente condivisa;

- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, "PS" aveva locato una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, alla società "PORTO DI MARE S.R.L." con sede in San Benedetto del Tronto (AP), Via Monte Conero n.44/G, P.Iva: 01805850441, mediante "Contratto di locazione uso diverso"

del 05.09.2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 28.09.2004 al n.100894 e successivamente al n.899 serie 3T, in data 29.11.2006;

- con fax del 06.08.2008, la ditta _____ comunicata di essere subentrata (in qualità di affittuaria della società DI.MAR, S.r.l.) nella gestione dell'azienda della "Porto di Mare S.r.l.";
- è intenzionata a mantenere in locazione la medesima porzione dell'immobile, e la ditta _____ ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricavere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

U
I

... concede in locazione alla società "..." che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbioni di Terni, Via Bartocci, 10 e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso commerciale posta al piano terra, avente una consistenza pari a circa mq. 510 (cinquecentodieci).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al foglio 101, numero 617, subalterno n.12, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni di cui al prot. n° TR 0084984 del 09/12/2004 e successiva variazione per nuovo classamento: DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso al piano primo) e DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra).

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è così concordato:

- per i primi due anni sarà pari ad € 48.960,00 (quarantottomilanovecentosessanta/00) oltre i.v.a. annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate, ciascuna di importo pari ad € 4.080,00 (quattromilaottanta/00) oltre i.v.a.;
- per i successivi quattro anni (e quindi a partire dall'inizio del terzo anno) sarà pari ad € 58.140,00 (cinquantottomilacentoquaranta) oltre i.v.a. annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate, ciascuna di importo pari ad € 4.845,00 (quattromilaottocentoquarantacinque/00) oltre i.v.a.;
- alla scadenza dei primi sei anni ed in caso di tacito rinnovo, nei termini di cui al successivo art.4, l'importo del canone annuo sarà liberamente rinegoziato in linea con quelli che saranno i correnti prezzi di mercato.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario n° 728806 - ABI 01030 - CAB 38510 intestato alla "...", presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Marsciano (PG). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i

1

pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato;

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.08.2008.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, salvo l'aumento del canone nei termini di cui all'articolo precedente, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, e a comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Gli immobili oggetto del contratto di locazione sono concessi solamente per uso commerciale che importa contatti diretti con il pubblico;

Articolo 7

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose;

Articolo 8

La parte conduttrice dichiara di essere già stata immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ed essi relativi, a partire dalla data di decorrenza del presente contratto, in forza di autorizzazione ricevuta dalla cessionaria del ramo di azienda DI.MA.R. S.r.l., contestualmente assumendosi a proprio esclusivo carico ogni onere a ciò inerente, ivi compresi tutti gli oneri condominiali

Articolo 9

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. A detti interventi la parte conduttrice dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta corredata dai relativi giustificativi. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 10

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Articolo 11

Tutte le spese per il subentro nei contratti di fornitura in essere e/o per gli affacciamenti e le relative utenze, sono a carico esclusivo del conduttore

Articolo 12

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 13

Il conduttore si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dal locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 14

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione, salvo per espressa autorizzazione a ciò concessa dalla locatrice, e comunque nel pieno rispetto della normativa pro-tempore vigente.

Articolo 15

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 16

Il conduttore è responsabile, sia verso il locatore sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, in particolare per incendio, spandimento di acque, fughe di gas, atti colposi. A tal fine il conduttore provvederà ad assicurare l'unità immobiliare presso una primaria compagnia di assicurazione contro i suddetti rischi.

Articolo 17

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è soggetto al rilascio dell'autorizzazione alla locazione da parte del Comune di Terni, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e -nel caso- nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 18

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 19

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. Picchio Siro, riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 20

Ogni onere, anche fiscale, dovuto per legge e tutte le spese, conseguenti e o comunque inerenti al presente contratto e le formalità del presente atto e conseguenti, ivi compresa la registrazione iniziale, i rinnovi annuali e le eventuali proroghe, sono a carico e cura della parti contraenti nella misura del 50%.

La parte locatrice sottoporrà questo ed i successivi e/o connessi/previsti atti (anche di stima) al Comune per quanto di ragione e se necessario.

Articolo 21

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 22

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 23

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 08 Agosto 2008.

Il presente contratto si compone di n° 9 (nove) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparanti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i comparanti lo accettano nella sua interezza e specificatamente gli articoli 3, 5, 9, 16, e 22, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

ATTENZIONE !!! - Il presente documento è stato inviato da uno studio commerciale e contiene notizie riservate esclusivamente al destinatario sopra indicato. Il ricevente, se diverso dal destinatario, è diffidato dall'utilizzo e dalla diffusione dei dati e delle notizie in esso contenute ed avvertito che ogni utilizzazione o copia di questa comunicazione è rigorosamente vietata.

4919 05/09/2008
490,00 (quattrocentonovanta/00)



LOTTO N. 2

1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

Planimetria di u.i.v. in Comune di Terni

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Serzione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 13

Compilata da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di SABBIANO SICURTÀ - Foglio: 101 Particella: 534 Subalterno: 13 - VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: T.



PIANO TERRA

1:200

NORD



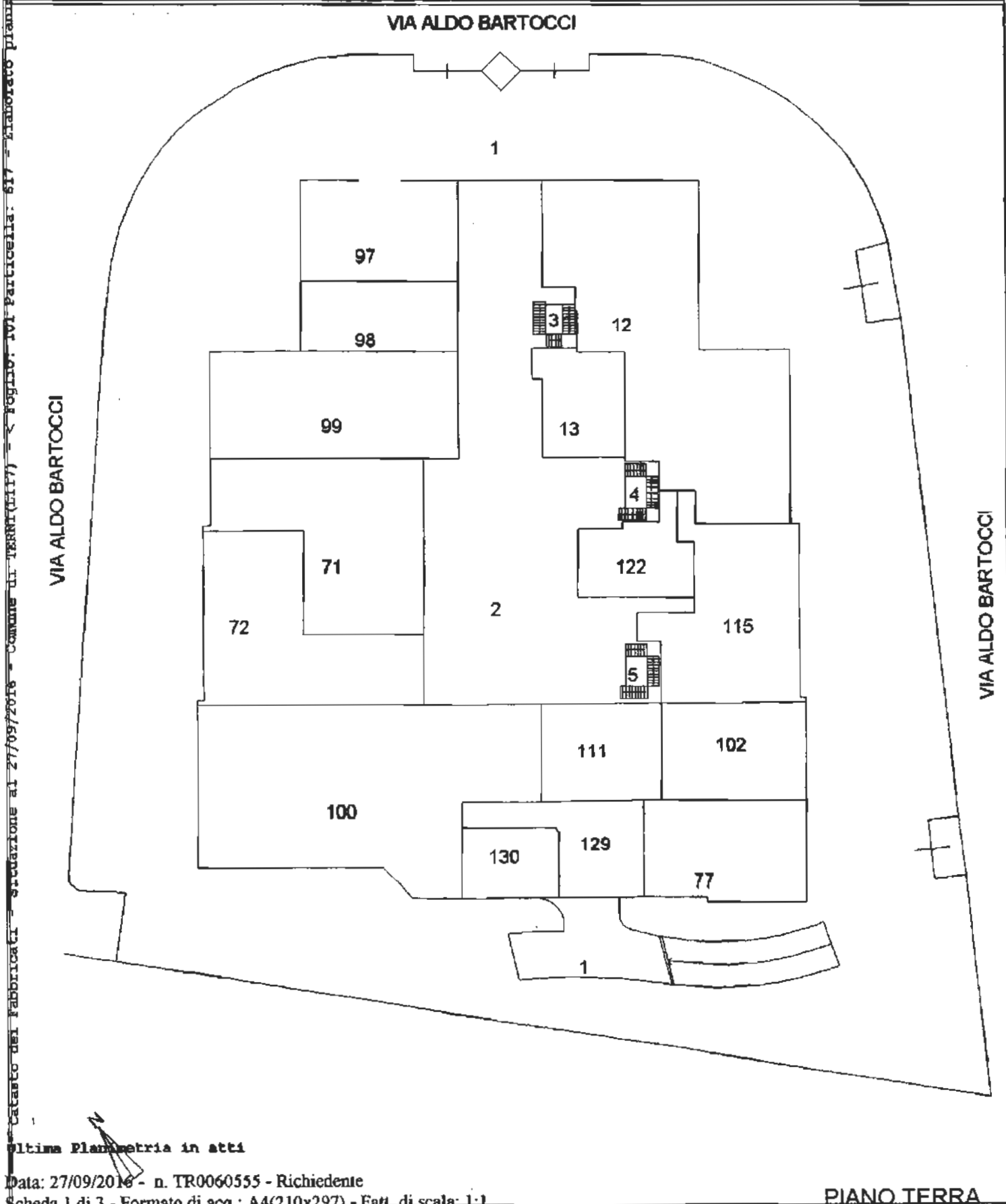
Ultima Planimetria in atti

2

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Formichetti Federico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 832

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

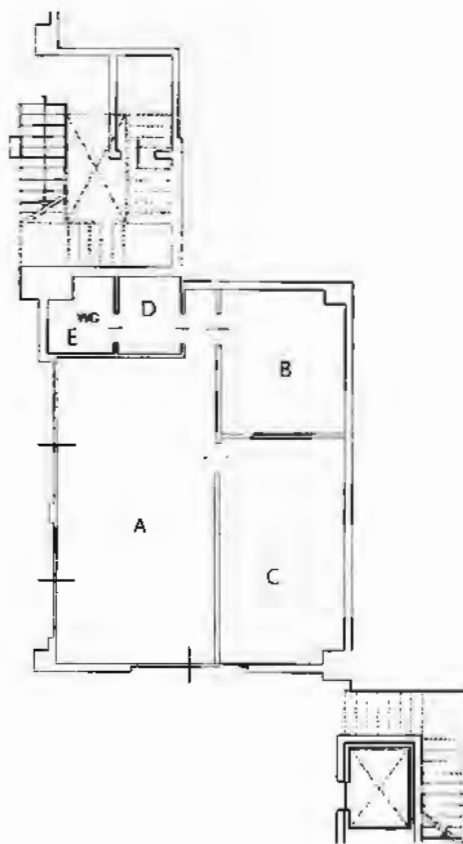
Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
 Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (MI7) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico n. 100

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 13



h=3.18 mt



PIANO TERRA

1:200

4



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2005 (duemilacinque) il giorno 04 del mese di APRILE in

~~CONTRATTO DI LOCAZIONE~~

Premesso

di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per
brevità titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P.
del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

-atto di acquisto di rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del
Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

-atto di acquisto (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - con la normativa di rinvio;
 - con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto.
- ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale-commerciale, per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004;
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimenti, è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società

... ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

"PS costruzioni srl" concede in locazione alla società "S...", che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso commerciale, posta al piano terreno, avente una consistenza pari a circa mq. 88 (ottantotto).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al foglio 101, numero 617, subalterno n. 13, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004.

Categoria catastale C/1 cl. 11 Rendita E. 1.462,11=

Articolo 3

L'importo del canone mensile di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 7,00 (sette/00) oltre i.v.a. al metro quadrato, per le prime 12 (dodici) mensilità, e quindi pari ad € 616,00 (seicentosedici /00) oltre i.v.a.;
- pari ad € 9,00 (nove/00) oltre i.v.a. al metro quadrato, per le 12 mensilità successive (secondo anno), e quindi pari ad € 792,00 (settecentonovantadue /00) oltre i.v.a.;
- pari ad € 10,00 (dieci/00) oltre i.v.a. al metro quadrato, per le mensilità successive (a partire dal terzo anno), e quindi pari ad € 880,00 (ottocentoottanta/00) oltre i.v.a.;

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario n° 5621.50 - ABI 1030 - CAB 72530 intestato all.

presso il Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Amelia (TR). A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato;

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.05.2005.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale

disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

A partire dal terzo anno di validità del presente contratto, è data facoltà al conduttore di recedere, ai sensi di quanto previsto dal comma 7 dell'art.27 della L. n.392 del 27.07.1978, dandone preavviso, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Gli immobili oggetto del contratto di locazione sono concessi solamente per uso commerciale che importa contatti diretti con il pubblico;

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 1.848,00 (Milleottocentoquarantotto/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente



contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone;

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione, ivi compresa la sostituzione per vetustà delle attrezzature.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 13

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e -nel caso- nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed _____ conoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice, così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

La parte locatrice sottoporà questo ed i successivi e/o connessi/previsti atti (anche di stima) al Comune per quanto di ragione e se necessario.

Articolo 19

Il presente contratto è soggetto ad Iva.

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 04/04/05

Il presente contratto si compone di n° 9 (nove) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.



la parte locatrice:

la parte conduttrice:

[Handwritten signature]

2° ORIGINALE
Agenzia delle Entrate
Ufficio di Perugia

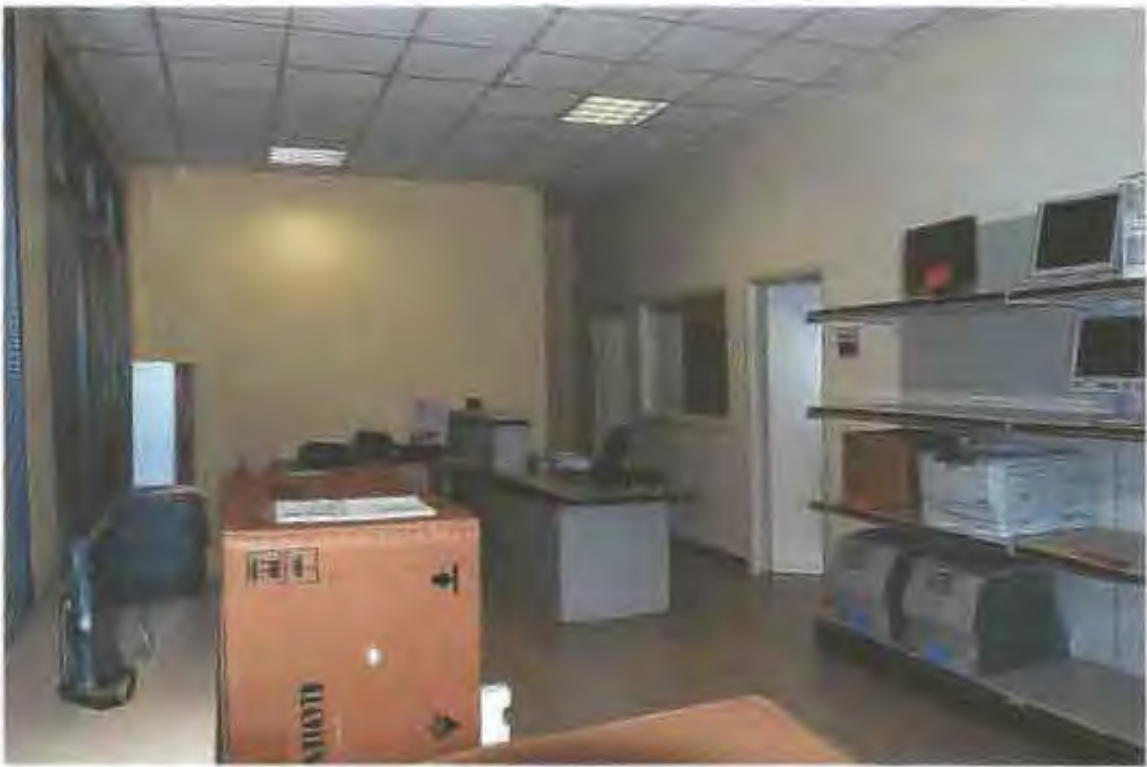
Registrato al N. **3699** Mod. 3°
in data **08 APR 2015**

[Signature]
D. IL CAPO I REP.
AREA SERVIZI
IL CAPOTEAM REGISTRO
[Signature]

[Handwritten signature]











LOTTO N. 3



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0084994 del 09/12/2004

Planimetria di u.i. u. in Comune di Terni

Sezioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 22

Compilato da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

8: 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

1:200

NORD



VIA ALEO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano 2.

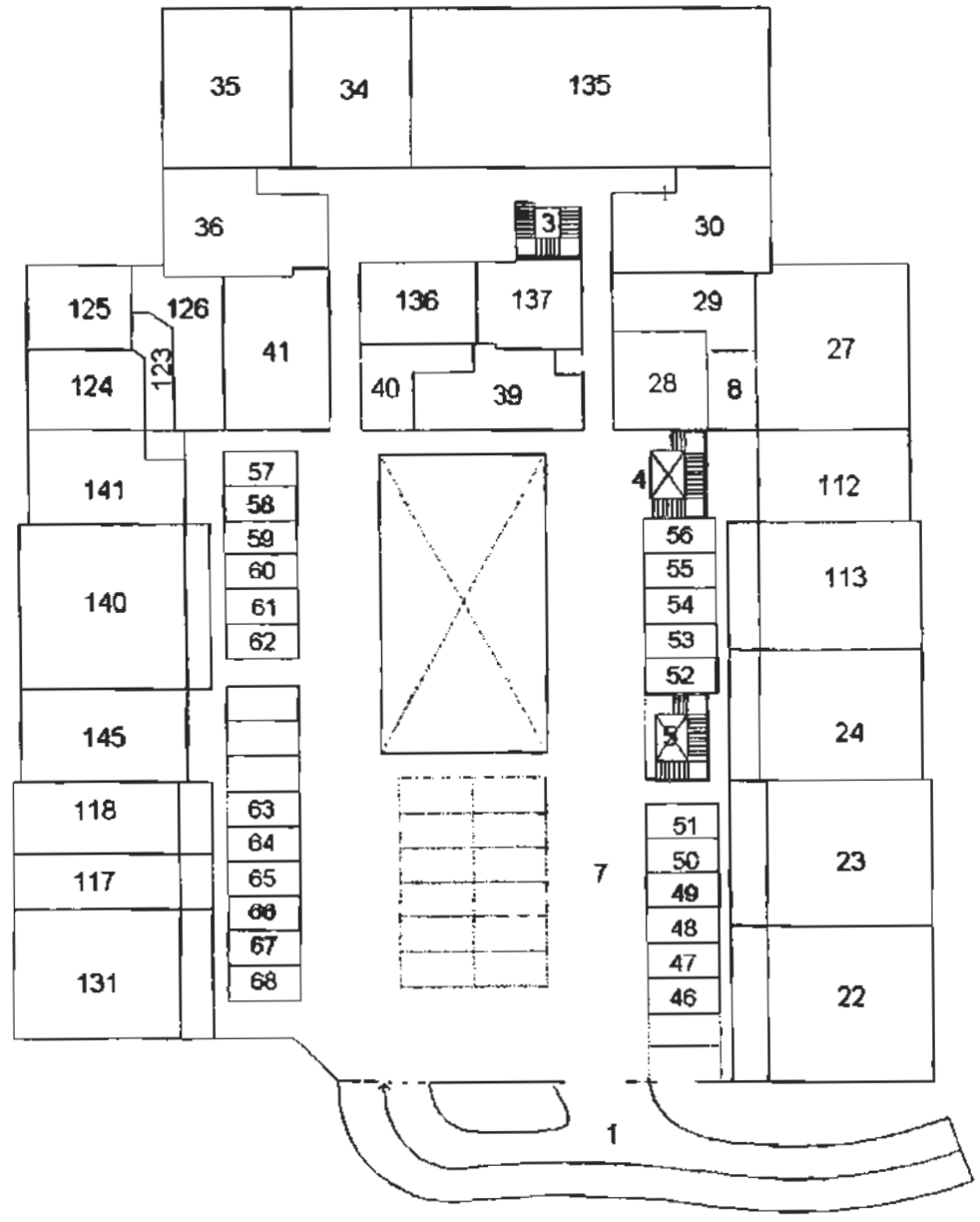
Ufficio Planimetria in officio

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LIR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato Planimetrico



PIANO SECONDO

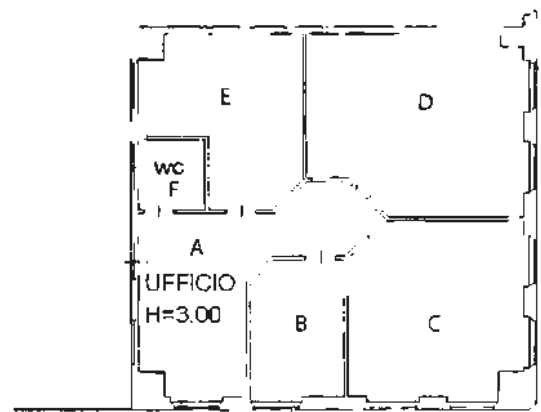
Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Foglia 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scale: 1-1



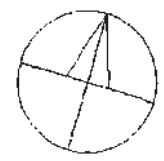
LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 22



h=2.80 mt

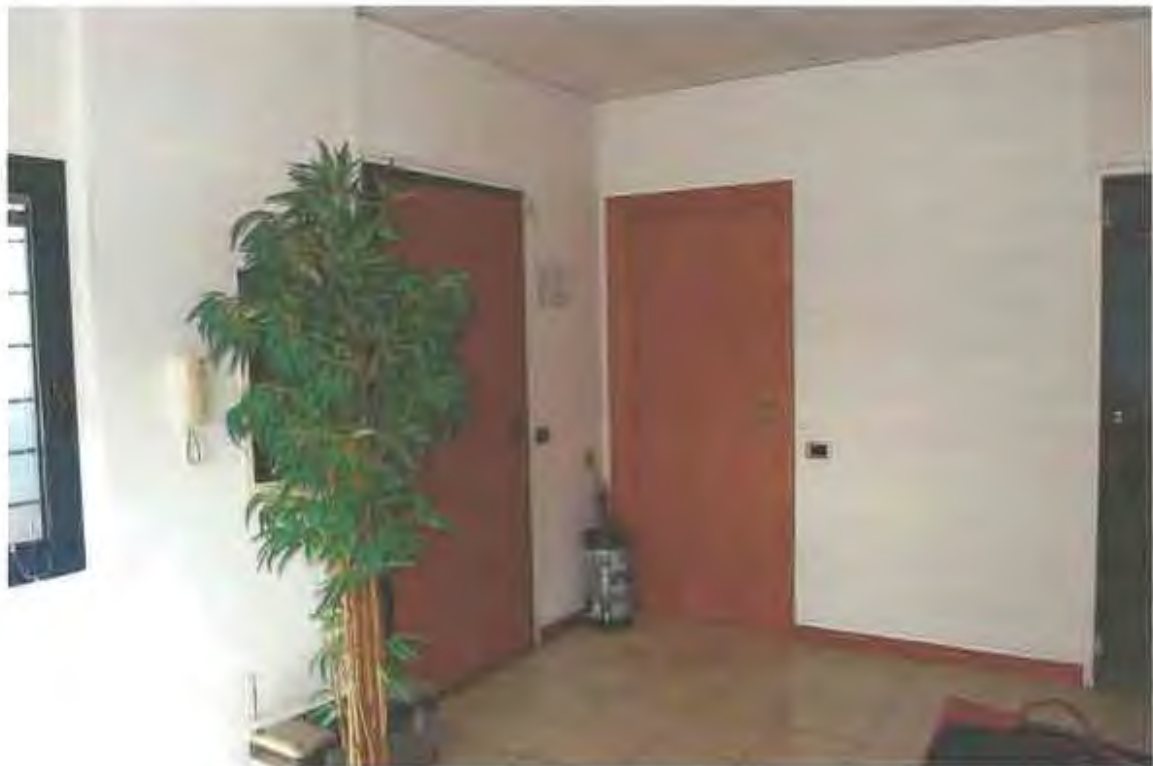
NORD

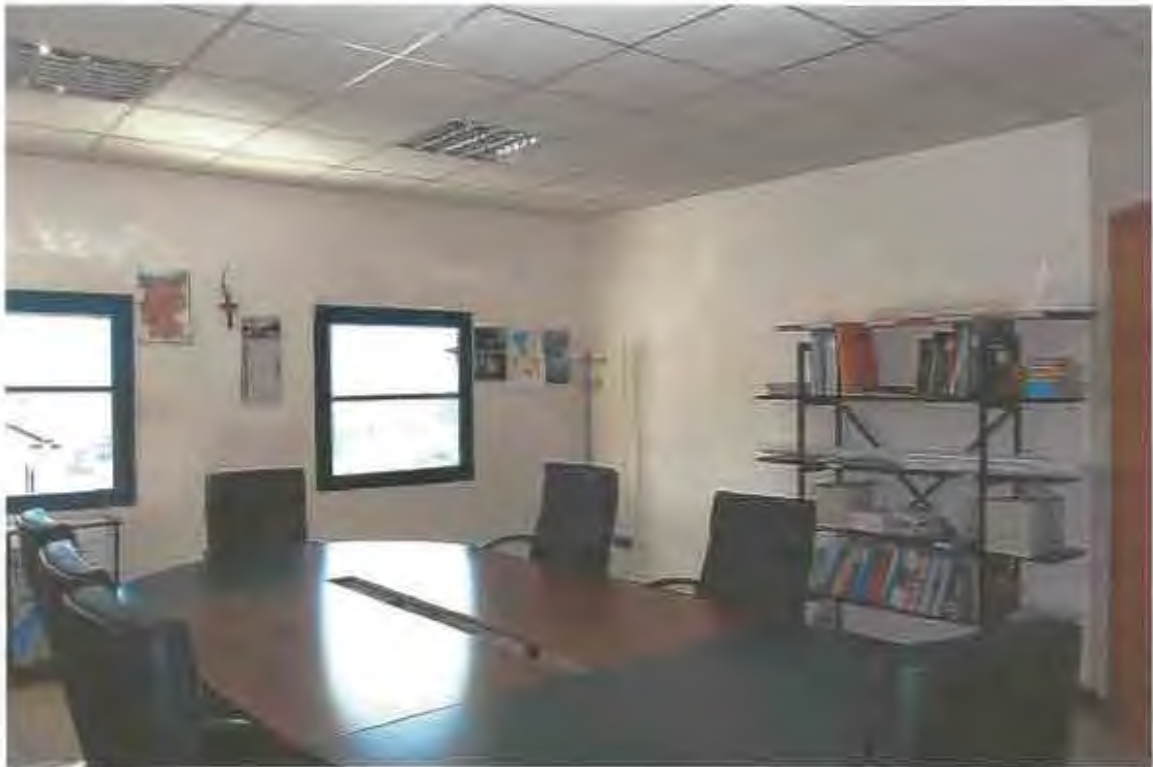
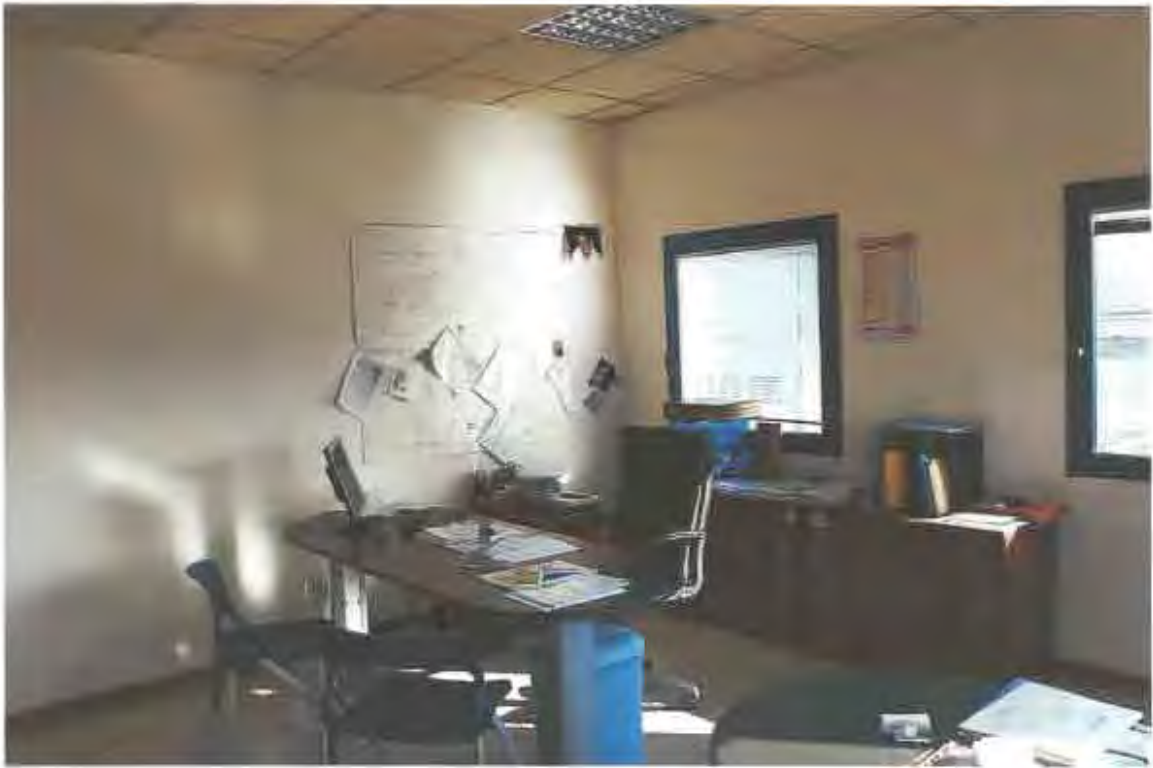


PIANO SECONDO

1:200









LOTTO N. 4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 534

Subalterno: 28

Compilata da:

Viali Simone

Iscritto all'albo:

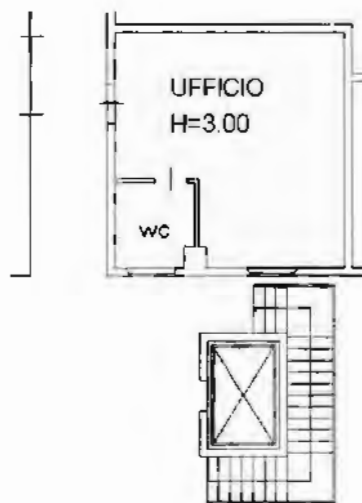
Geometri

Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANO SECONDO

1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT 7) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 28 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2;

Ultima Planimetria in atti

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 dal 20/05/2016

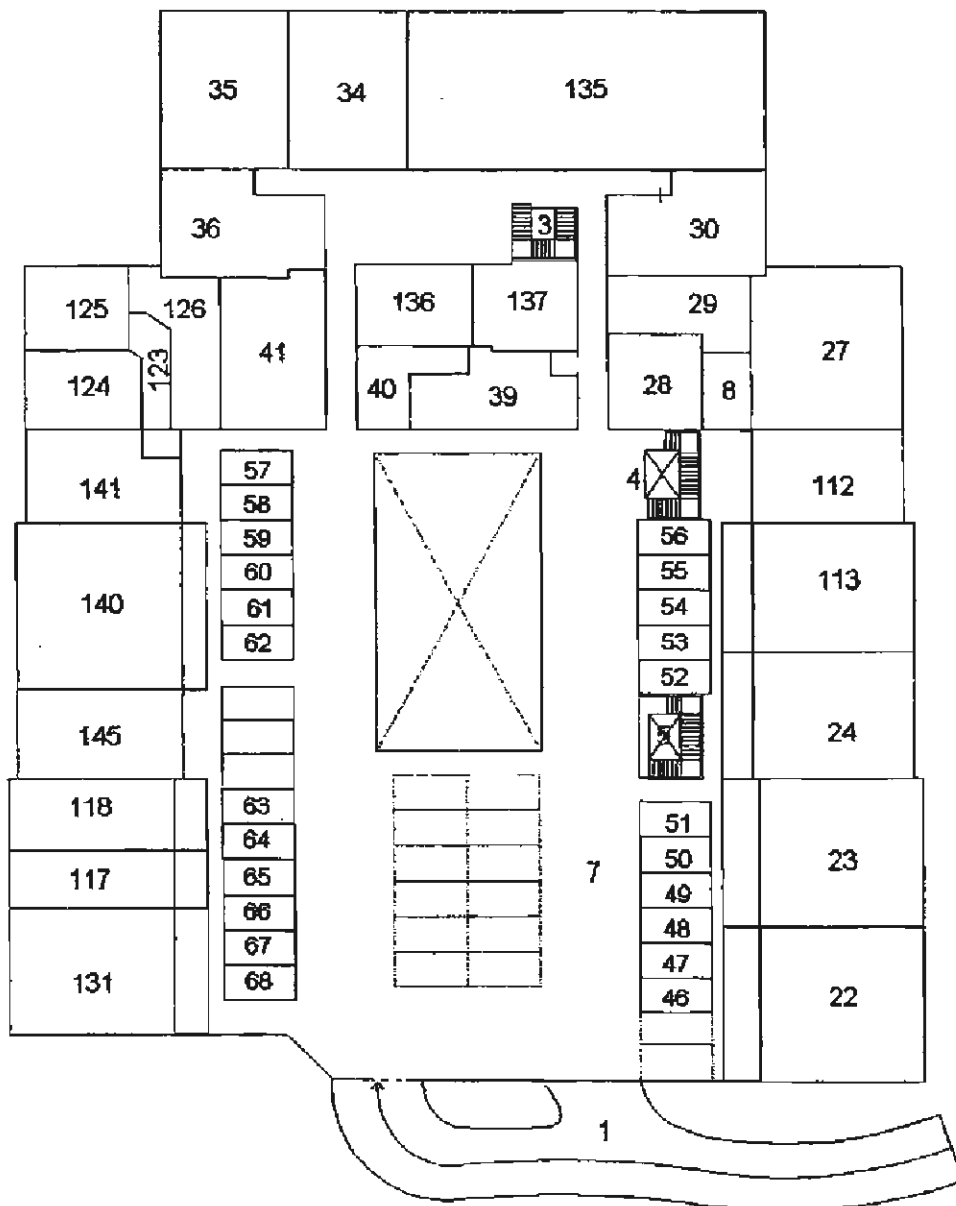
Sezione: Foglio: 101

Particella: 617

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

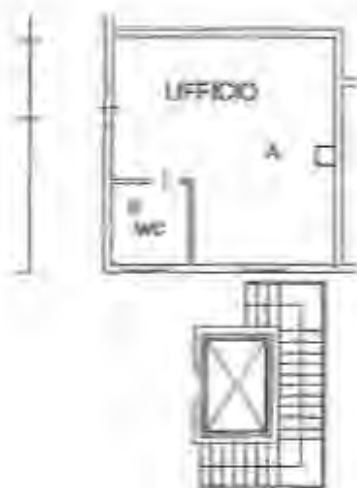
Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei fabbricati - situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (GR7) - < Foglio: 101 Particella: 617 - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 28



h=2.75 mt

NORD



PIANO SECONDO

1:200



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2016 (duemilasedici) il giorno 02 (due) del mese di gennaio - 02/01/2016 - in Terni, con la presente

Terni, in forza degli atti:

- atto di acquisto di rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161
- atto di acquisto di sp.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;
- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni - Direzione Assetto del Territorio - Edilizia - in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
 - o Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006
 - o Certificato di agibilità del 15/12/2008 rilasciata dal Comune di Terni pro. N 232326 cat. 10 cl 10 sc 3 del 15/12/2008
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- l'immobile, già realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuove classi:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte

3

- dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società _____ è stato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
 - la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

_____ concede in locazione alla società _____ riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, posta al piano secondo avente una consistenza pari a circa mq. 41 circa (quarantuno).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101, particella 617, sub 26, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:

- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 300,00 (eurotrecento/00) oltre I.V.A. mensili per il primo anno per un importo di € 3.600,00 (eurotreseicento/00) oltre I.V.A. annuali.
- e a partire dal secondo anno € 400,00 (euroquattrocento/00) oltre I.V.A. mensili per un importo di € 4.800,00 (euroquattromilaottocento/00) oltre I.V.A. annuali.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Cassa di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzata.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/01/2016, 31/12/21 _____ Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle

parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 600,00 (euroseicento/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose. A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte conduttrice nel corso degli anni saranno lasciate alla parte proprietaria del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 16

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. conoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 20

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 22

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 02/02/2016.
Il presente contratto si compone di n° 4 (quattro) pagine.

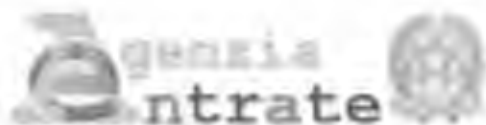
la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i comparenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod. RL12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI

Codice Identificativo del contratto T3K16T000147000XF

In data 12/01/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 16011234481431840 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 12/01/2016 al n. 000147-serie 3T
e codice identificativo T3K16T000147000XF.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : _____

Durata dal 01/01/2016 al 31/12/2022 Data di stipula 30/12/2015

Importo del canone 3.600,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N__ CODICE FISCALE __RUOLO__

001_06037311005 __A__ 001_10987540019 __B__

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 306,00

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR

VIA BARTOCCHI 12

Codice di riscontro del documento:

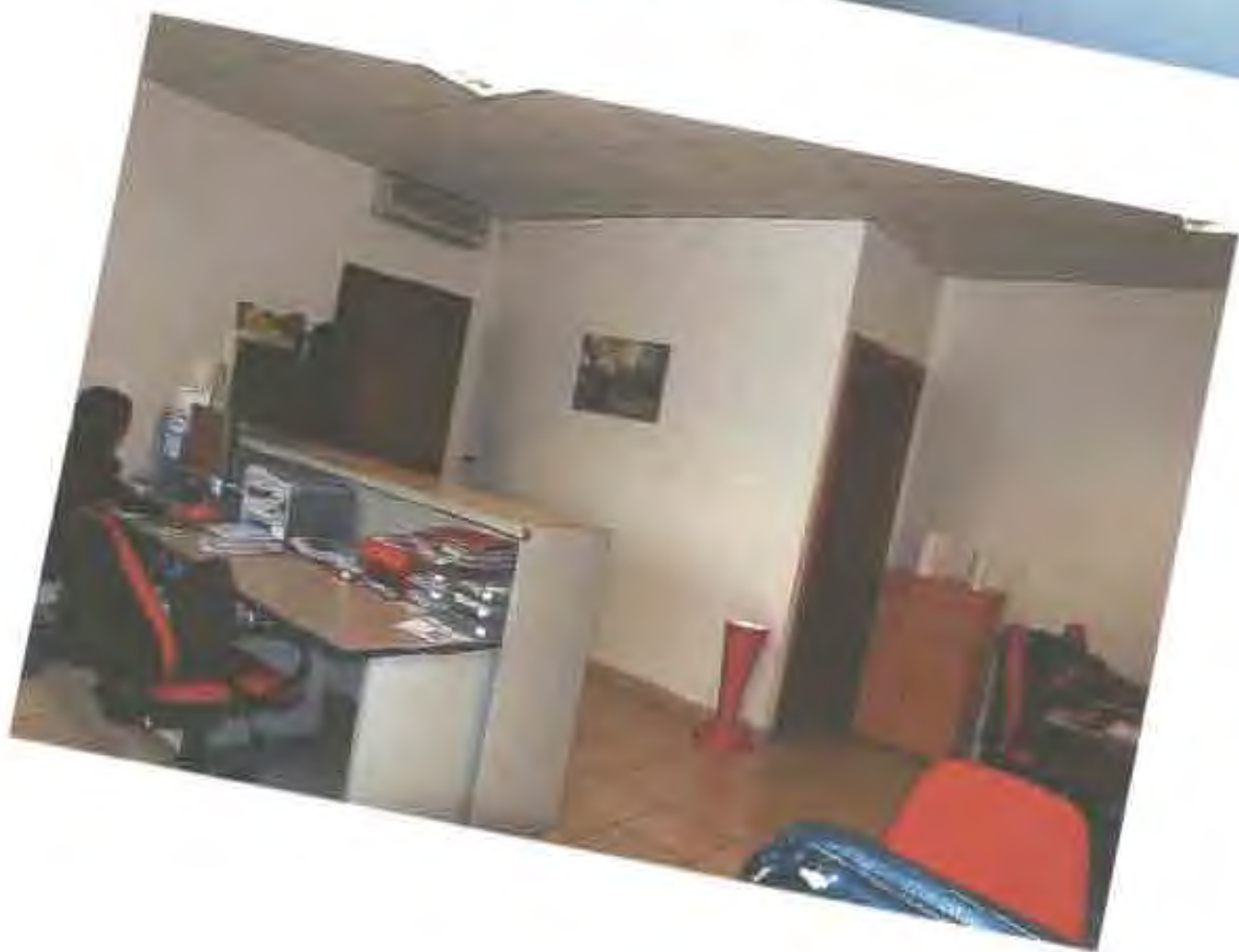
3861218A44CB45B09D65FF1F640D1A402D44E9B

Codice di riscontro della presente ricevuta:

20BDF463DAA2D20E9395F57C68317FA850707133

Li, 12/01/2016







LOTTO N. 5

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 39

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

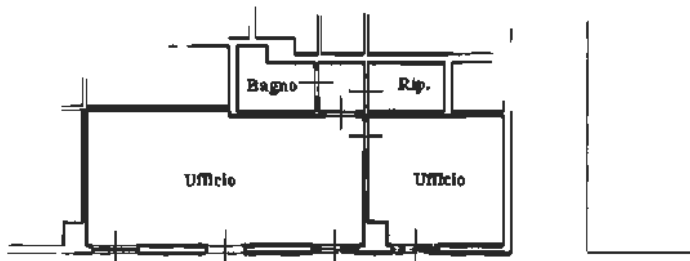
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno: 39 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 12 piano: 2;

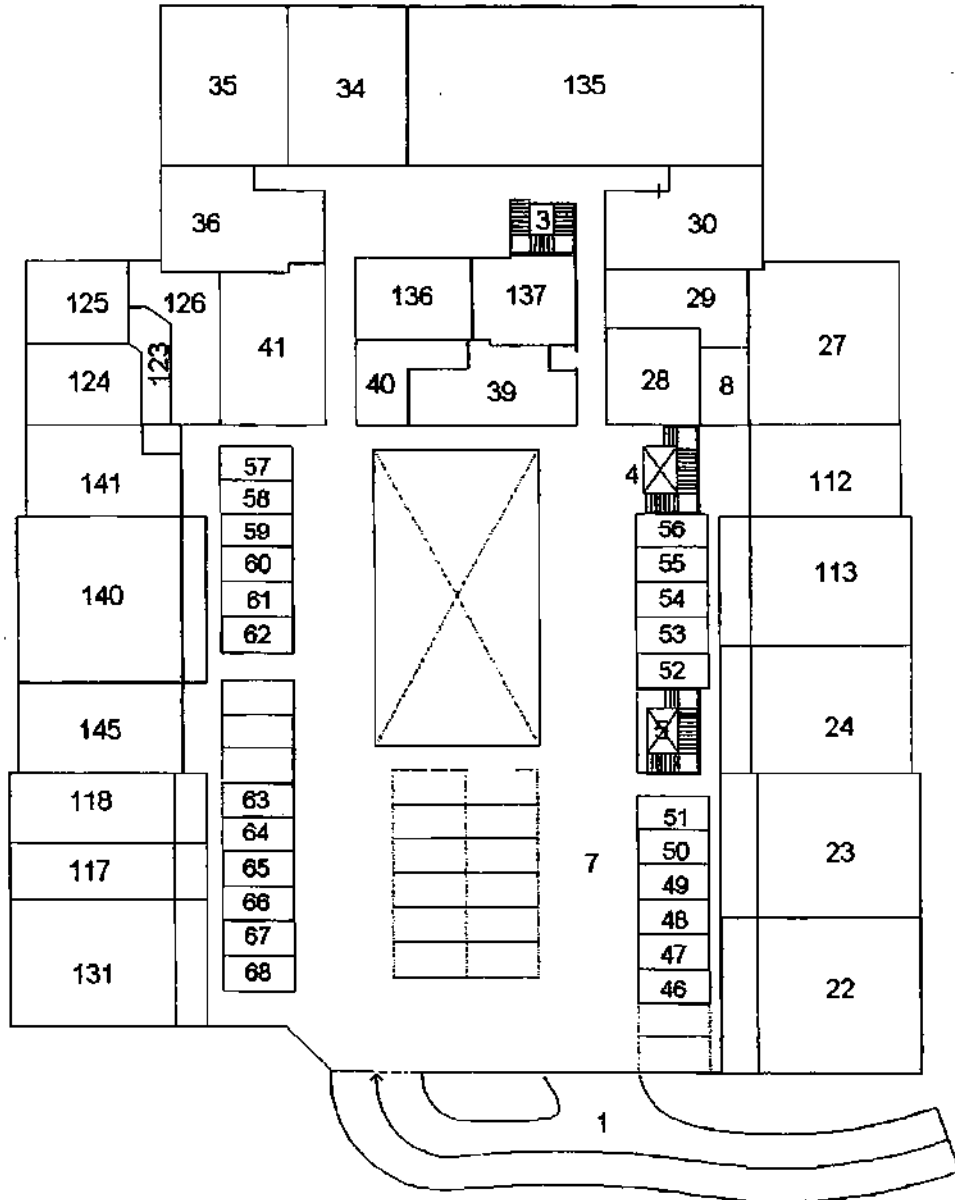
Ultima Planimetria in atti



Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI/T) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato Planimetrico - SUB.

PIANO SECONDO

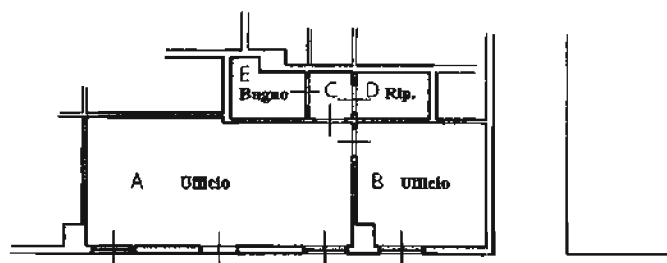
Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Fol. 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 39



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
(Legge 27 luglio 1978 n. 392)

L'anno 2011 (duemilaundici) il giorno 19 del mese di Dicembre in Terni, con la presente scrittura privata, a valere

di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevi violare
dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di
Terni, Via Bartocci, 10-12 In forza degli atti:

- **Atto di acquisto di** 67
sp.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario com
registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)
- **Atto di acquisto de** 1
1.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, de
25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

Gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
- con la normativa di rinvio;
- con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni.



- con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004; con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;

- Gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale-commerciale e direzionale per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 successivamente seguita da un nuovo classamento, nei termini di cui alla " Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n. TR0072975 del 10.11.2005;

- **Variazione** per nuovo classamento; DIA del 26/09/2005 prot. 158494, DIA del 15/11/2005 prot. 189455, DIA del 15/03/2007 prot. 0066010 e DIA del 19/07/2007 prot. 127653;

- In considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e . . . ha manifestato il suo interesse a rendersi parte locataria di detta porzione immobiliare;

- La parte locataria dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5^c del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);

- La parte locataria (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

2, . . . concede in locazione alla . . . che riceve in locazione l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, Via Bartocci 10, e precisamente:



- immobile destinato ad uso Uffici, posto al piano secondo ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni con foglio 101, particella 534, subalterno 39, categoria catastale A/10, e come meglio identificato nella planimetria che senza impegno di misura, viene allegata, previa sottoscrizione delle parti, al presente contratto divenendone parte integrante e sostanziale.

3) La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/01/2012. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga dalle parti disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 6 mesi prima della scadenza.

4) L'importo del canone annuo è di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) oltre IVA, non oltre il giorno 5 di ogni mese esclusivamente mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente bancario n° 1559533 - ABI 01030 - CAB 21800; IBAN IT 32 Y 01030 21800 000001559533 intestato a presso il Monte dei Paschi di Siena, Filia di Spoleto (PG). A tale effetto la parte locataria si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato; Il canone di locazione verrà aggiornato, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

5) Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte locataria con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte locataria, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

6) I locali oggetto del contratto si concedono in locazione per il solo uso di ufficio con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34,35,37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

7) A garanzia di tutte le obbligazioni assunte col presente contratto e contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il conduttore versa al locatore:



RE/MAX

- a) la somma di € 900,00 (novecento/00) a mezzo assegno bancario n. 0815675431/12 tratto sulla MPS, agenzia n. 3, Terni(TR), a titolo di deposito cauzionale che con la firma in calce alla presente scrittura / rilascia quietanza;
- b) la somma di € 544,50 (cinquecentoquarantaquattro/50) a mezzo assegno bancario n. 0815675432-00, tratto sulla MPS, agenzia n. 3, Terni(TR) come canone relativo al mese di Gennaio 2012 comprensivo di iva

8) Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l'idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

9) La parte locataria dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. La parte locataria si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato e dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

10) Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e a spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi all'fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

11) Sarà di esclusiva carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse. Sono altresì a carico del conduttore le relative e le spese di manutenzione ordinaria. La parte locataria esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso. Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni



responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

13) Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 2 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per la registrazione del presente contratto nonché quelle relative alle annualità successive sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

15) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia, previsto dal Codice Civile.

16) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

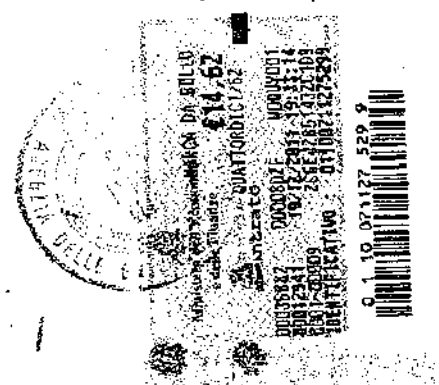
17) AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI (ai sensi della Legge 675/96): La parte locataria autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Il presente contratto si compone di n° 05 (cinque) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 19 Dicembre 2011.

Il Locatore

Il Conduttore



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle espressamente tutte.

Si richiede la registrazione del presente atto con l'imposta all'1%, in quanto trattasi di locazione di bene strumentale soggetto ad IVA: il locatore infatti, con la firma del presente contratto, opta per l'assoggettamento IVA dei canoni di locazione (rif. D.L. 223/2006).

Il Locatore

Il Conduttore

GENZIA DELLE ENTRATE DI TERNI

ATTO REGISTRAZIONALE 29 DIC. 2011

AL N° 7372 MOD. II

ESATTI E 69,00

L'IMPIEGATO ADDETTO ALLO SPORTELLI

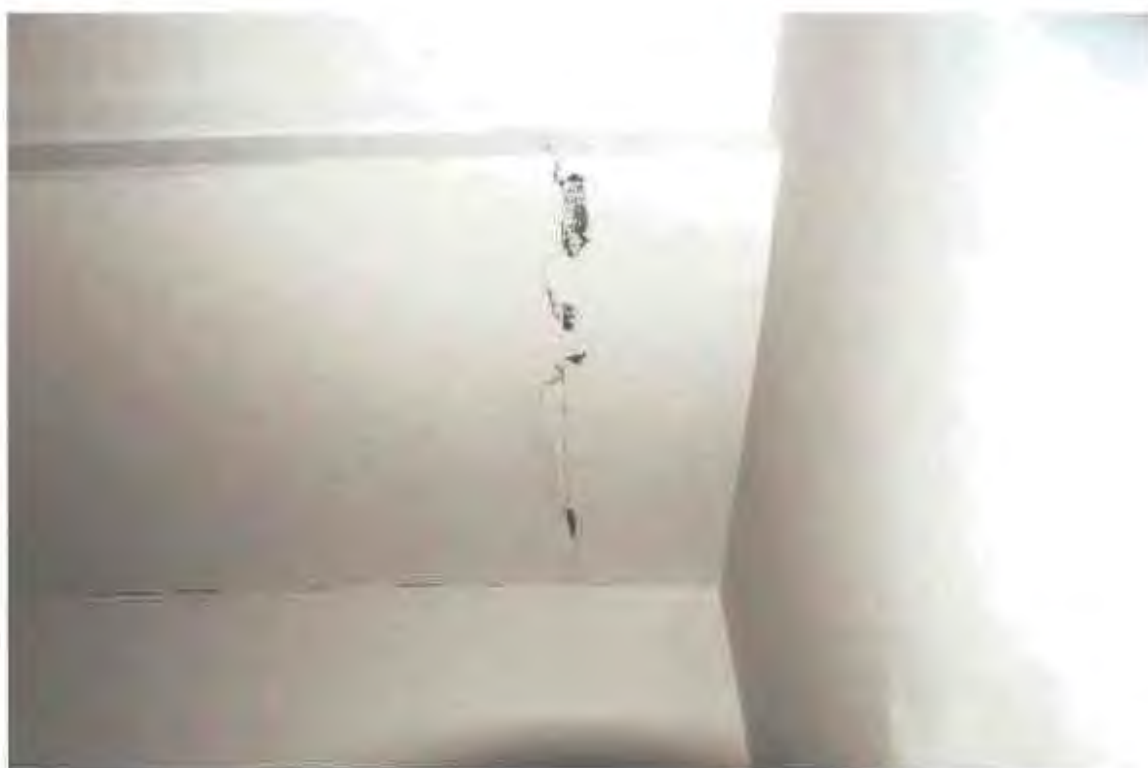


a. IL DIRETTORE PROVINCIALE
L. 270
(Firma)









LOTTO N. 6

1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 40

Compilata da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

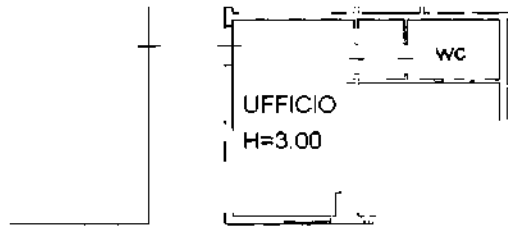
Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT77) - Foglio: 101 Particella: 534 - Subalterno 40 - VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2;



PIANO SECONDO

1:200

NORD

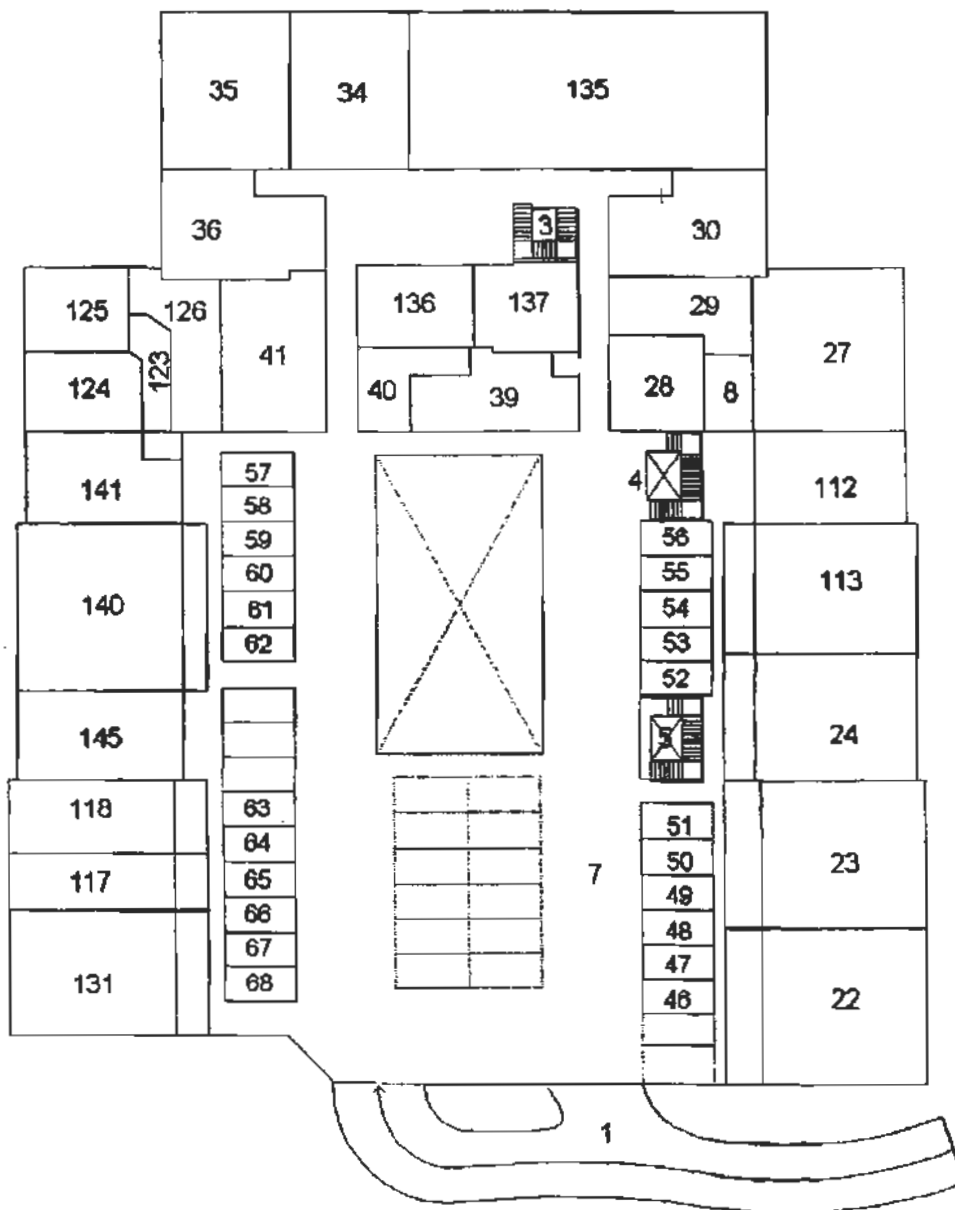


Ultima Planimetria in atti

Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 del 20/03/2016
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

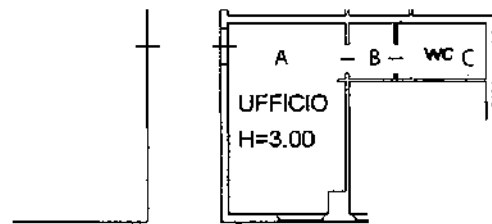
Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fott. di scala: 1:1



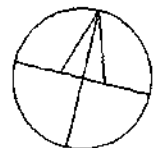
Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI/7) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 40



h=2.75 mt

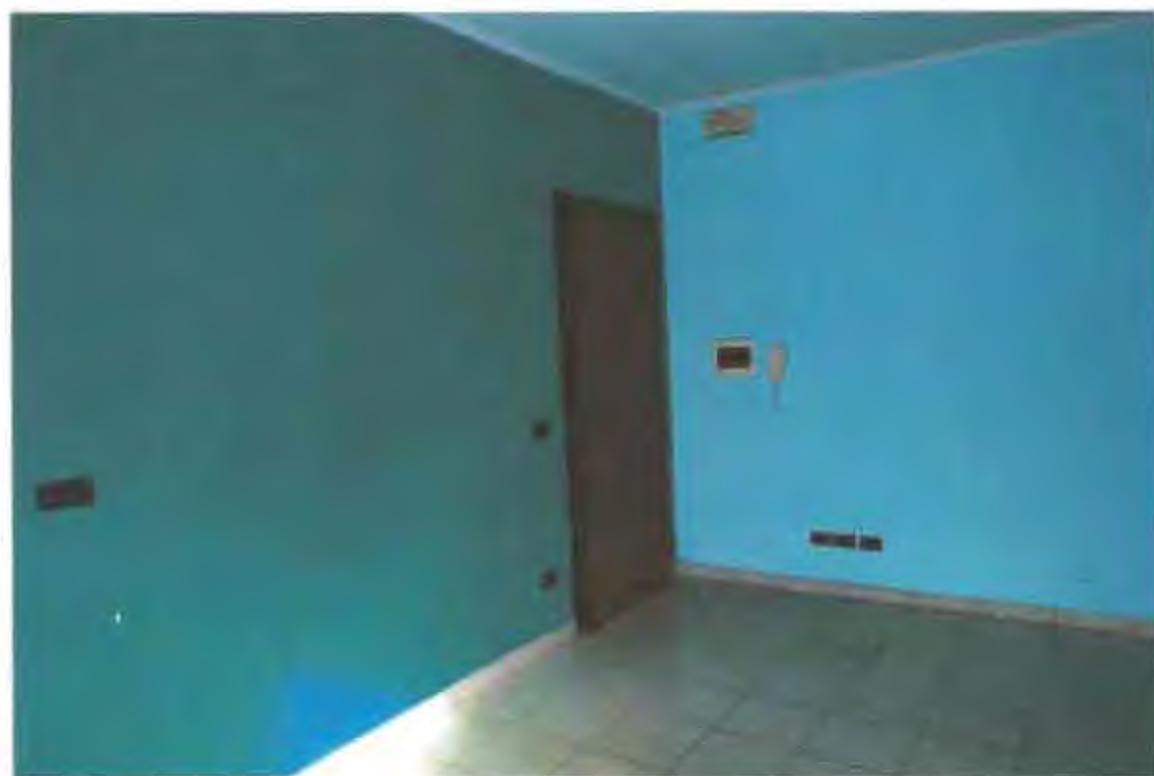
NORD



PIANO SECONDO

1:200











LOTTO N. 7



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Aldo Bartocci

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 141

Compilata da:

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:

Geometri

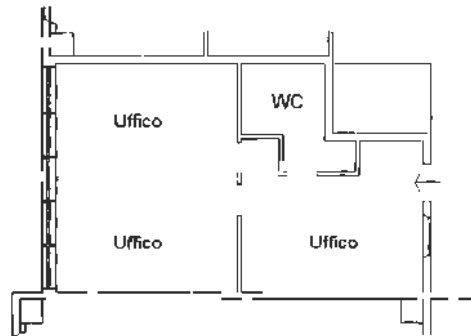
Prov. Terni

N. 00637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (CT 7) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 141 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2;



PIANO SECONDO

H=3.00



Ultima Planimetria in atti

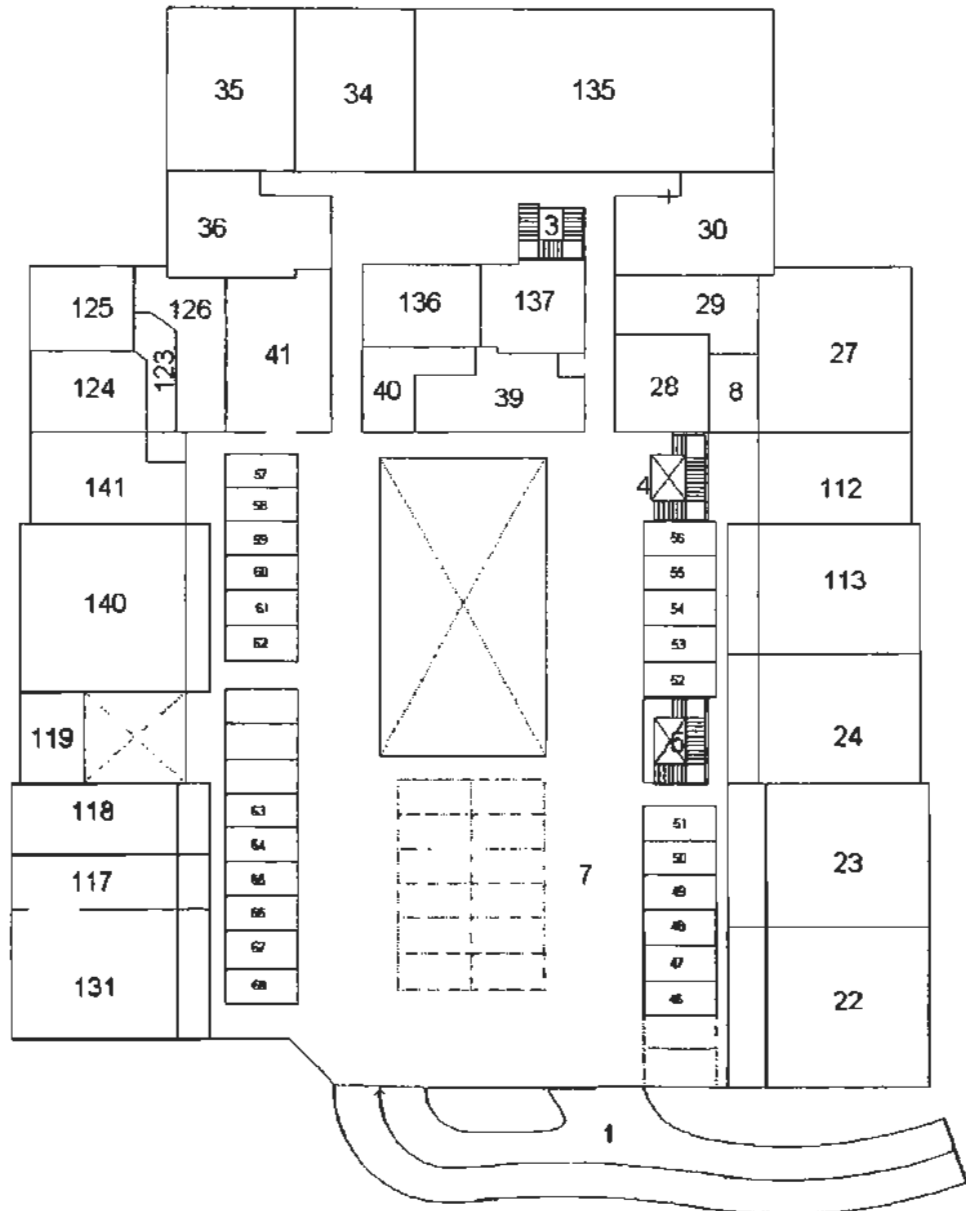
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Compilato da:
Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 00637

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 05/02/2016 - COMUNE DI TERNI (LI17) - < FOGLIO: 101 PARTICELLA: 617 - ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO SECONDO

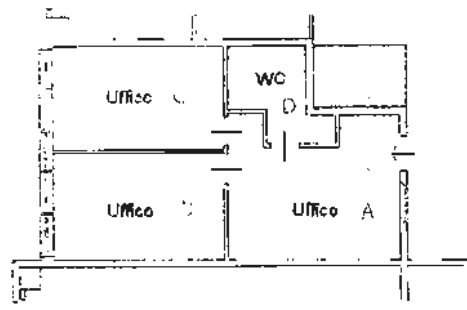
Ultima Planimetria in atti

Data: 05/02/2016 - n. TR0013212 - Richiedente ING CARDAIO
Scheda 3 di 3 - Formato di acq: A4(210x297) - Fog. di scala: 1:1



LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 141



h=2.75 mt



PIANO SECONDO

1:200

4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0084984 del 09/12/2004

Planimetria da u.i.u. in Comune di Terni

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 534
Subalterno: 43

Compilata da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

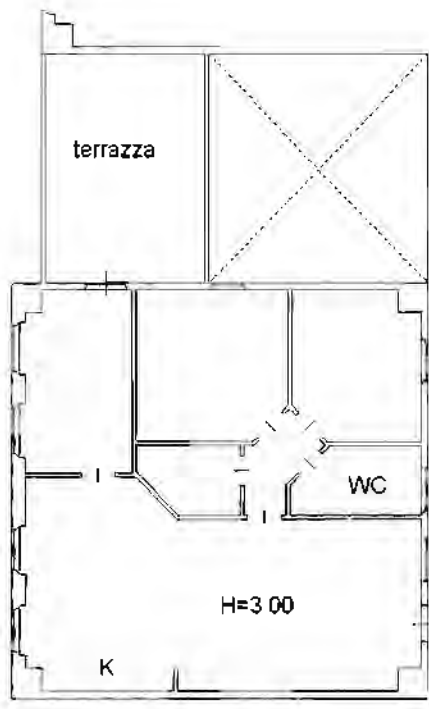
Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (CT17) - s. Foglio: 101 Particella: 534 - Subalterno 43 - Immobile Soppresso



PIANO SECONDO

1:200

NORD



Immobile Soppresso

5

Compilato da:
Viali Simone

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Sub:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 1061

Comune di Terni

Protocollo n. TR0013629 del 25/02/2005

Sezione: Foglio: 101

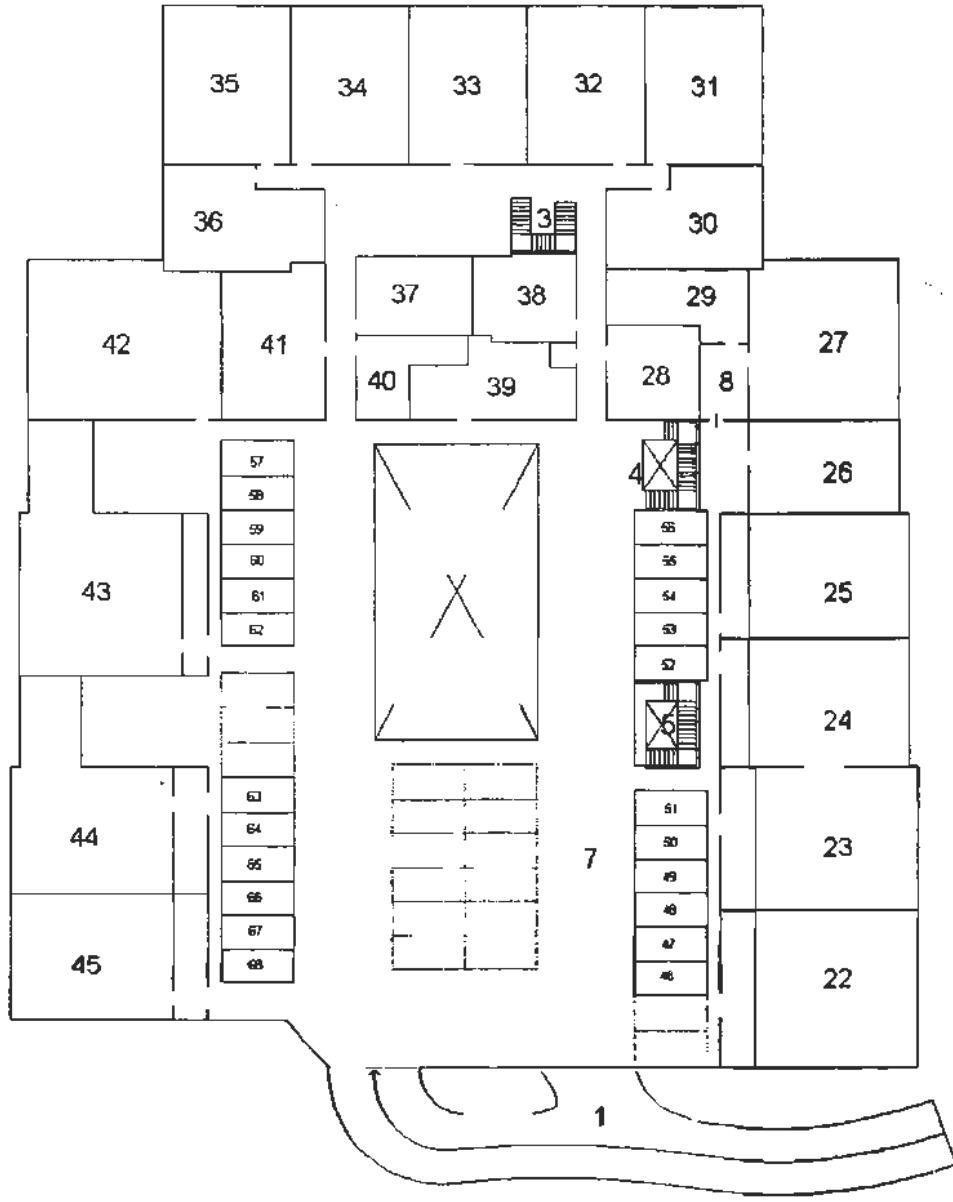
Particella: 617

Tipo Mappale n. 78472

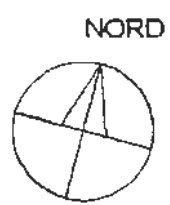
del 18/11/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO
1:500



Planimetria non attuale

Data: 04/02/2016 - n. TR0012843 - Richiedente ING.LUCIO CARDAIO ESC.227-2015 TRIBUNALE DI TERNI

Scheda 3 di 3 - Formato di acq. A4(210x297) - Part. di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (LIR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico Sub: Geometri Viali Simone - Prov. Terni - N. 1061

Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.42.32 Segue

Visura n.: TR0012860 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI Foglio: 101 Particella: 617 Sub.: 141
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

INTESTATO

PS COSTRUZIONI SRL con sede in GIOVE	06037311005	(1) Proprietà per 1/1
--------------------------------------	-------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
1	Urbana	101	617	141	Cens. Zona 2		A/10	2	3,5 vani	Catastale Totale: 59 m ²	Euro 714,00	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie

Indirizzo: VIA ALDO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano: 2;
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
1	Urbana	101	617	141	Cens. Zona 2		A/10	2	3,5 vani	Catastale	Euro 714,00	VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779.1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Indirizzo: VIA ALDO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano: 2;
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 01/06/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779.1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) Registrazione: DIVISIONE-AMPLIAMENTO		

DATI DERIVANTI DA



Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11:42:32 Fine

Visura n.: TR0012860 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		101	617	43	1		A/3	8	6,5 vani		Euro 352,48	COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881 1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) COSTITUZIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 70/94)										

Situazione degli intestati dal 09/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per U/I fino al 01/06/2015
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881 1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2574

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 02 (due) del mese di novembre (02/11/2015) in Terni, con la

di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità, titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.L.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:

-atto di acquisto (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

-atto di acquisto n. 14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;

con la normativa di rinvio;

con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;

con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;

con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni - Direzione Assetto del Territorio - Edilizia - in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;

Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006

Certificato di agibilità del 15/12/2008 rilasciata dal Comune di Terni pro. N 232326 cat. 10 cl 10 sc 3 del 15/12/2008.

- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;

la ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:

DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)

DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)

DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)

DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

AUTORIZZAZIONE UNICA n 266 del 02/07/2010 del Comune di Terni in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e il sig. G ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare:

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);

- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1- Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2 - Il sig. _____ concede in locazione al sig. _____ che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.J.P. del Comune di Terni, sito in Via Bartocci 12 - località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso ufficio, al piano secondo con foglio 101, particella 617 e sub 141 al N.C.E.U. di Terni. Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:

DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)

DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)

DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)

DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

AUTORIZZAZIONE UNICA n 266 del 02/07/2010 del Comune di Terni.

Articolo 3 - L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

in Euro 4.560,00 (Euro quattromilacinquecentosessanta/00) annue oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 380,00 (Euro trecentoottanta/00) oltre IVA.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Cassa di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 200053.

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito pre-autorizzato.

Articolo 4 - La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 02/11/2015.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5 - Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con



maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6 - Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 7 - Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di **Euro 760,00 (Euro settecentosessanta/00)** a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 8 - La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose. A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte locataria nel corso degli anni saranno lasciate alla proprietà del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 9 - La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dal 02/11/2015. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 10 - Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11 - Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 12 - La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 13 - La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 14 - La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 15 - Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.



Articolo 16 - Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 17 - Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 18 - Ogni onere, anche fiscale e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a carico della parte conduttrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 19 - Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 20 - Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 21- Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 22 - Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 02/11/2015

Il presente contratto si compone di n°4 (quattro) pagine.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:

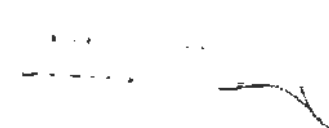


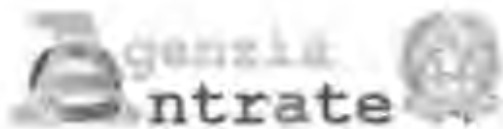
Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i comparenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:





SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONI
(mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI
Codice Identificativo del contratto T3K15T005992000WE

In data 09/11/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15110935214255756 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 09/11/2015 al n. 005992-serie JT
e codice identificativo T3K15T005992000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente:
Durata dal 02/11/2015 al 01/11/2021 Data di stipula 02/11/2015
Importo del canone 4.560,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N _CODICE FISCALE_ _RUOLO_ _N_ _CODICE FISCALE_ _RUOLO_
001_06037311005 _A_ 001_ _ J_ B_

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 714,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR
VIA BARTOCCI 12

Codice di riscontro del documento:
7052F9AF6CA94D7B4CF405DD3CE8C921F3E8B84C
Codice di riscontro della presente ricevuta:
7FF250716A26619FD7B36704B3A2DF52A5A19E83
Li, 09/11/2015









9

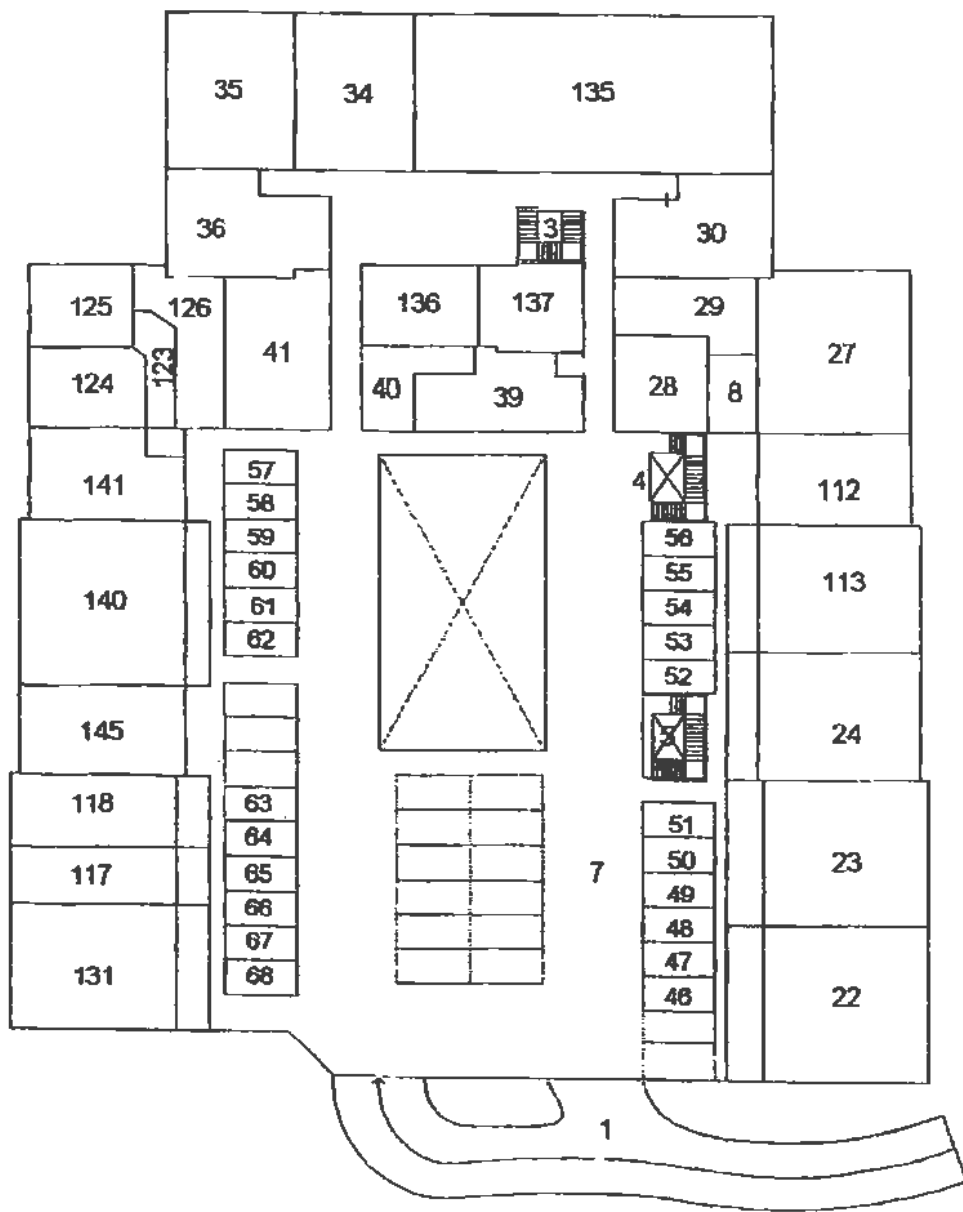
Lenoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0037755 del 20/03/2016
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (LI17) - < foglio: 101 Particella: 617 - Riassetto planimetrico



PIANO SECONDO

Titola Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
Foglio 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fogli di scala: 1:1



LOTTO N. 8

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Aldo Bartocci

civ. 10-12

1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 140

Compilata da:

Lomoro Riccardo

Iscritto all'albo:
Geometri

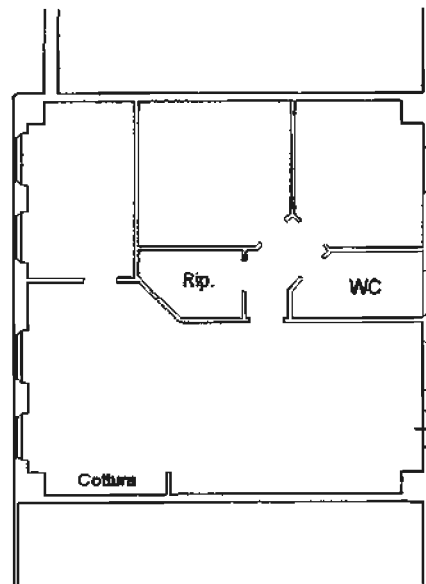
Prov. Terni

N. 00637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 140 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 2;



PIANO SECONDO

H=3.00

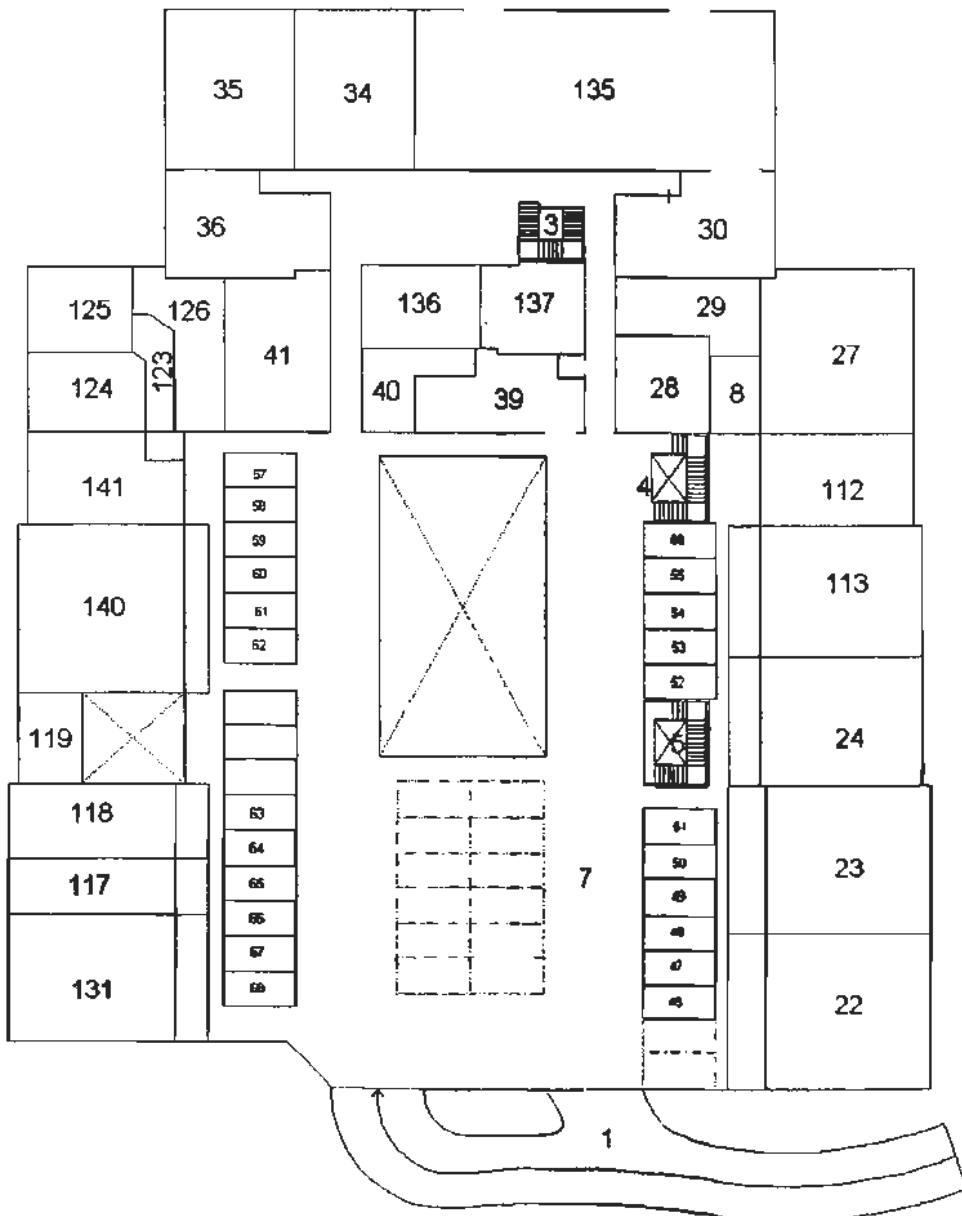


Ultima Planimetria in atti

Compilato da:
Lomoro Riccardo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 00637

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni
Sezione: Foglio: 101 Particella: 617
Protocollo n. TR0041517 del 01/06/2015
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/02/2016 - n. TR0013212 - Richiedente ING CARDAIO
Scheda 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/02/2016 - Comune di Terni (0117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

LEGENDA E STATO DI FATTO
F. 101 PART. 617 SUB 140



PIANO SECONDO

1:200

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Sabbioni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 534

Subalterno: 43

Compilata da:

Viali Simone

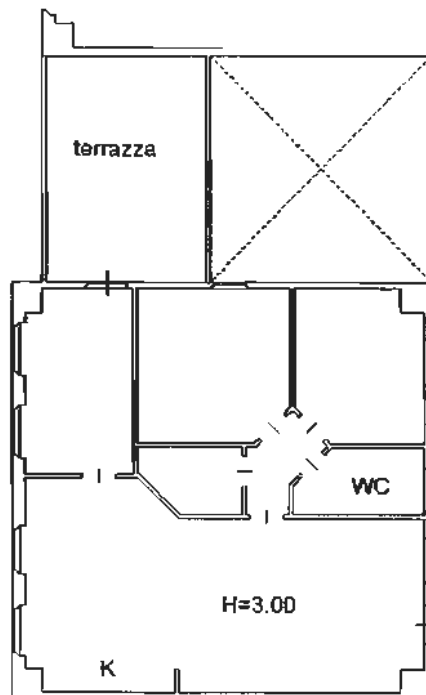
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

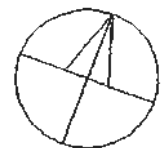
N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANO SECONDO

1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di Terni (LT177) - Foglio: 101 Particella: 517 - Subalterno 43 - Immobile Soppresso

Immobile Soppresso

Data: 02/02/2016 - n. TR0012106 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Completato da:
Viali Simone

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 1061

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Foglio: 101

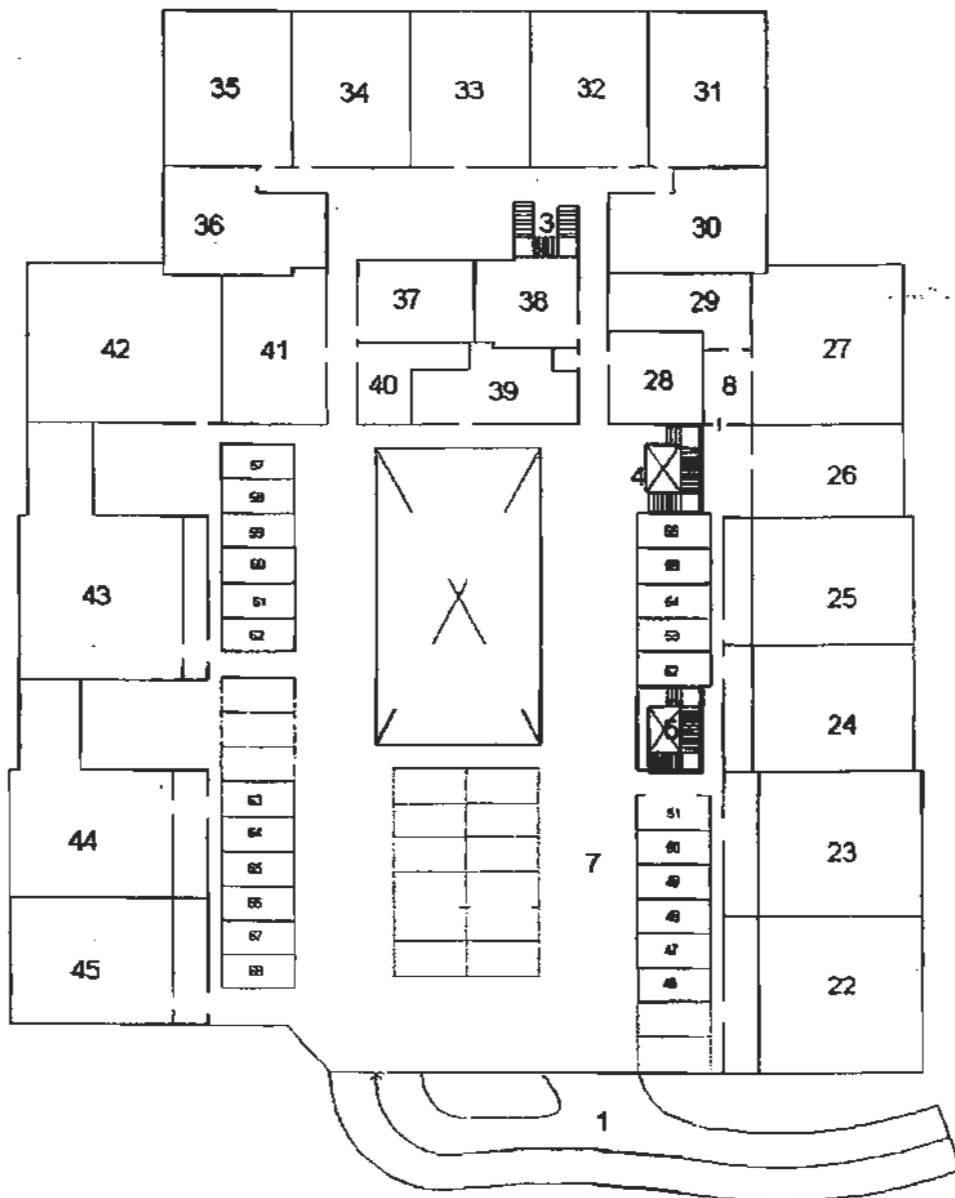
Particella: 617

Protocollo n. TR0013629 del 25/02/2005

Tipo Mappale n. 78472 del 18/11/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

1:500

NORD



Planimetria non attuale

Data: 04/02/2016 - n. TR0012843 - Richiedente ING LUCIO CARDAIO ESC.227-2015 TRIBUNALE DI TERNI

Scheda 3 di 3 - Formato di cop. A4(210x297) - Bat. di scala 1:1

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 04/02/2016 - Comune di Terni (GR) - Foglio: 101 Particella: 617 - ELENCO DEI SUBALTERNI

Visura storica per immobile

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.42.13 Segue

Visura n.: TR0012859 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Dati della richiesta Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di **TERNI**
Foglio: **101** Particella: **617** Sub.: **140**
Catasto Fabbricati **Dati relativi all'immobile selezionato**

INTESTATO

I PS COSTRUZIONI SRL con sede in GIOVE 06037311005 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
I	Urbana	101	617	140	Cens. 2	Zona	A/3	8	6 vani	Superficie Catastale Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte** : 119 m ²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Intervento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano 2;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
I	Urbana	101	617	140	Cens. 2	Zona	A/3	8	6 vani	Superficie Catastale	Euro 325,37	VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779 1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Indirizzo VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano 2;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 01/06/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	GIOVE	06037311005	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 01/06/2015 n. 13779 1/2015 in atti dal 01/06/2015 (protocollo n. TR0041517) Registrazione: DIVISIONE-AMPLIAMENTO		



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2016

Data: 04/02/2016 - Ora: 11.42.13 Time

Visura n.: TR0012859 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							RENDITA	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Nbore Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		101	617	43	2		A/3	8	6,5 vani		Euro 352,48	COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881, 1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) COSTITUZIONE
Indirizzo		VIA ALDO BARTOCCHI n. 10 n. 12 piano 2;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRTTI E ONERI REALI
1		06037311005	(1) Proprietà per 1/1 fino al 01/06/2015
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/12/2004 n. 2881, 1/2004 in atti dal 09/12/2004 (protocollo n. TR0084984) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2574

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

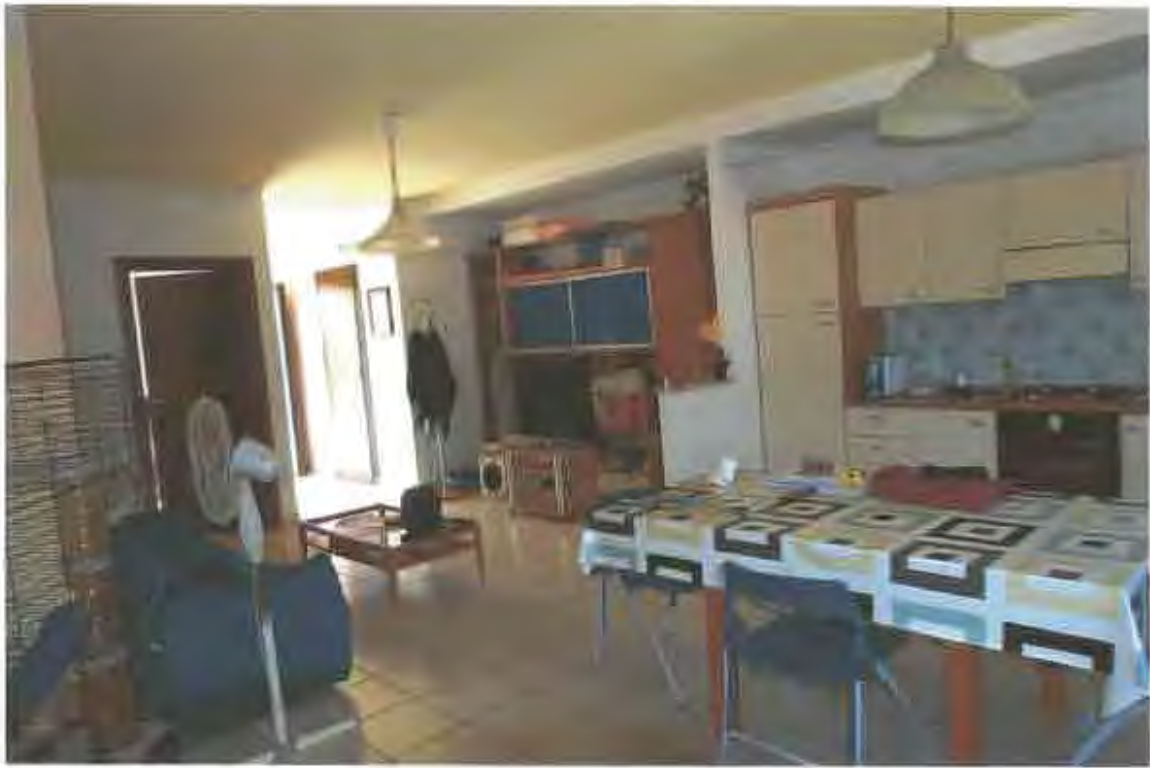
Richiedente: **CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).











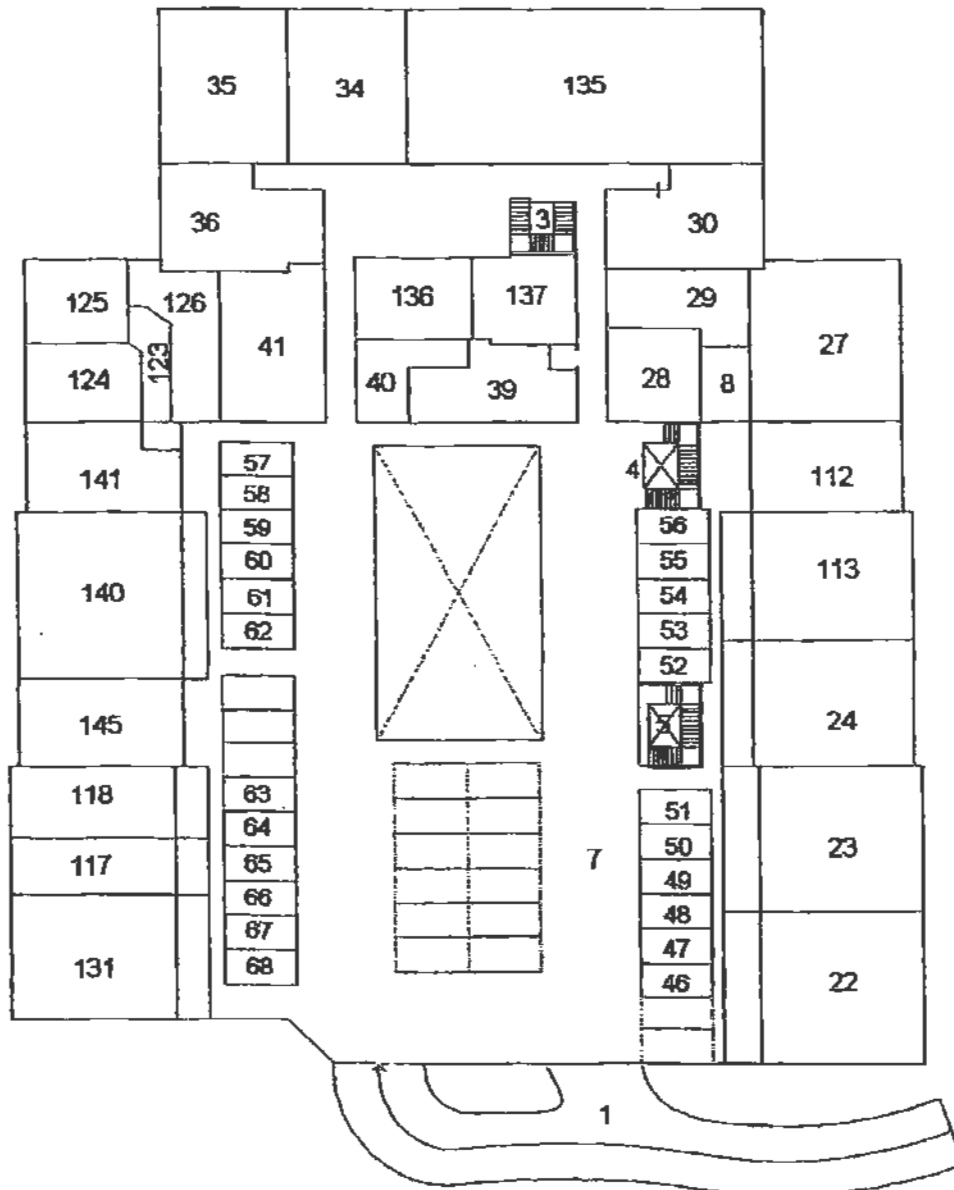


Lomoro Riccardo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Terni N. 637

CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Terni

Comune di Terni Protocollo n. TR0037755 dal 20/05/2016
 Sezione: Foglio: 101 Particella: 617 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente
 Scheda 3 di 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 27/09/2016 - COMUNE DI TERNI (TR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - > Mappale n. TR0037755 dal 20/05/2016 - Dimostrazione grafica dei subalterni - Scala 1:500

LOTTO N. 9

1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0044209 del 28/06/2006

Planimetria di n.i.m. in Comune di Terni

VIA BARTOCCI ALDO

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 71

Compilata da:

LOMORO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

n. 637

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H=4,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI, 1171 - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno: 71 - VIA ALDO BARTOCCI SNC piano: 1.

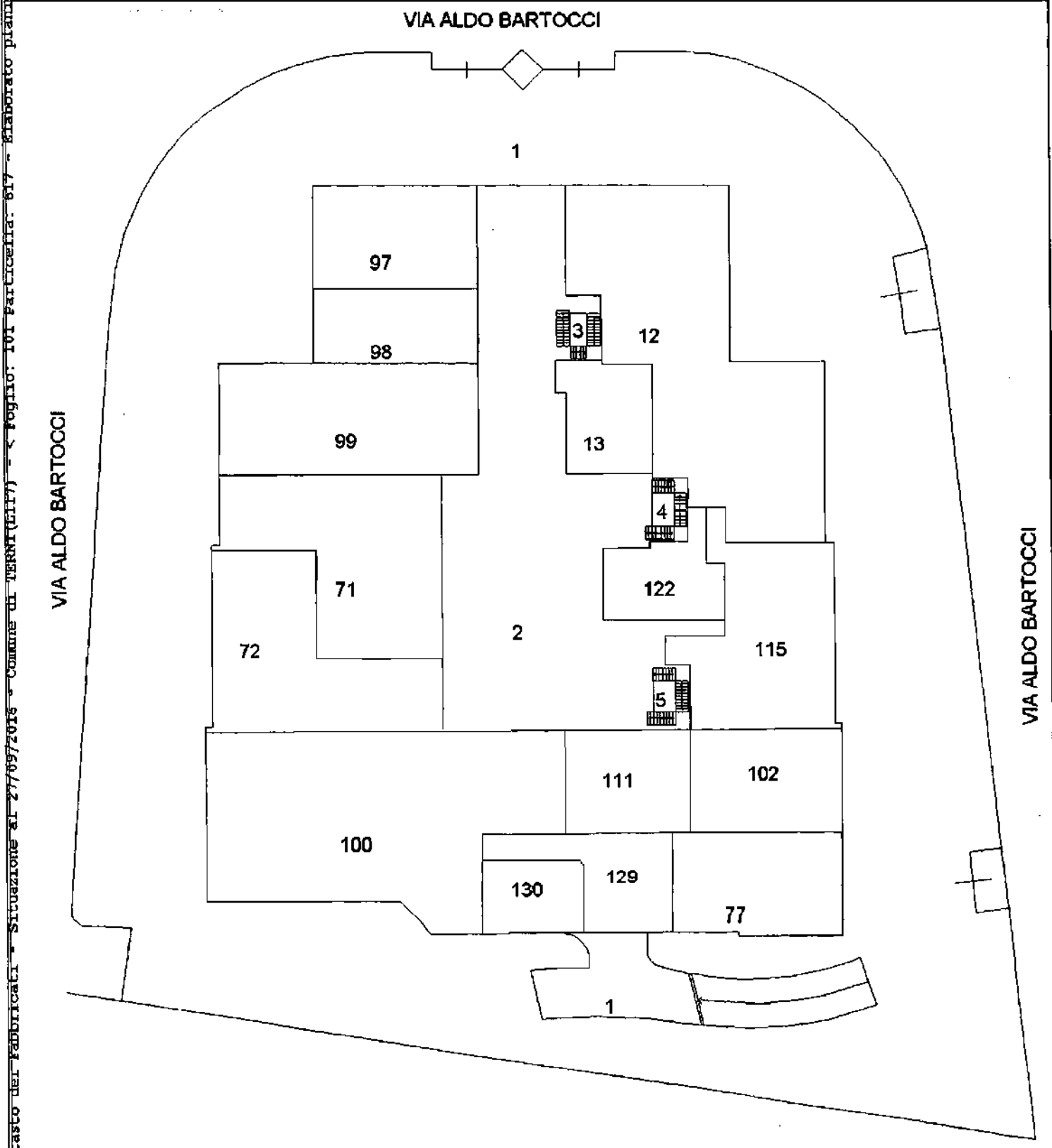
Ultima Planimetria in atti

2

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Formichetti Federico
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. **Terni** N. **832**

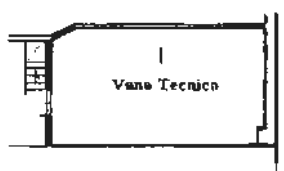
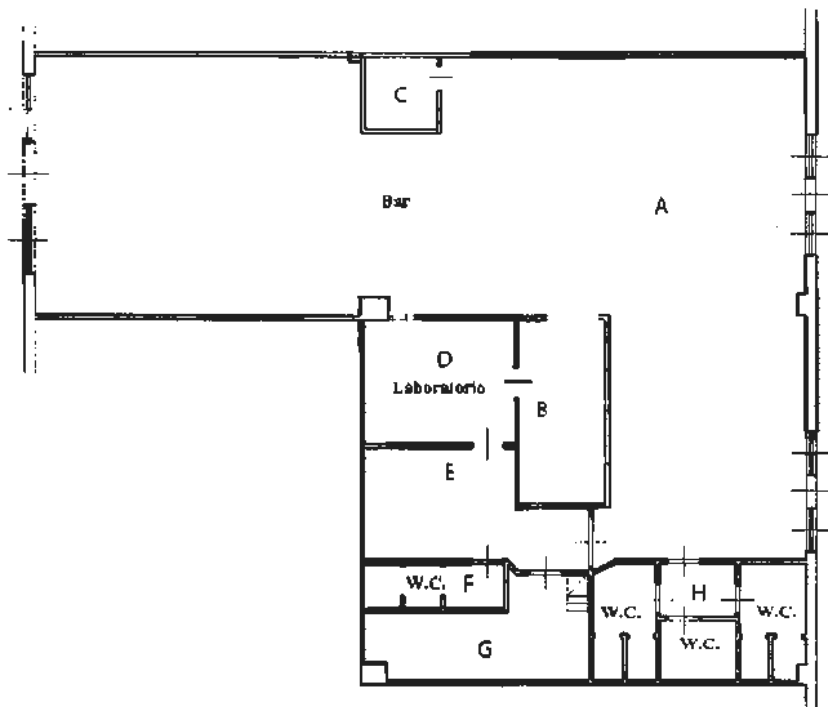
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di **Terni** Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016
 Sezione: **Foglio: 101 Particella: 617** Tipo Mappale n. **del**
 Dimostrazione grafica dei subalterni **Scala 1 : 500**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (617) - Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 71



h=3.40 mt

PIANO TERRA

1:200



Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2015 (duemilaguindici) il giorno del mese di in Terni, con la presente scrittura privata

diritti sulla porzione di terreno recadente nel Comune di Terni, in forza degli atti:

- atto di acquisto : (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)

- atto di acquisto di: (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- r.l. ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:
 - DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006
 - Certificato di agibilità del 15/12/2008 rilasciata dal Comune di Terni pro. N 232326 cat. 10 cl 10 sc 3 del 15/12/2008.
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimenti è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

44

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato).
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

..... concede in locazione alla società..... che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile sita in via Bartocci 10/12 destinata ad uso commerciale, posta al piano terra.
- Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, subalterno 71 così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 196671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
 - Di 4 Gazebo da circa 20 mq l'uno, adiacenti al muro del bar.
 - Permesso di utilizzare la piazza al piano terra per serate, manifestazioni ed eventi, che la società..... si impegna a pulire quotidianamente.
 - Permesso di posizionare nuove insegne o strutture pubblicitarie all'ingresso del fabbricato che rimarranno di proprietà della società.....

Articolo 3

L'importo del canone di locazione è concordato come segue:

- € 800,00 (euroottocento/00) mensili oltre iva fino a fine anno 2015,
- da gennaio ad aprile 2016 € 900,00 (euronovecento/00) mensili oltre iva,
- da maggio ad agosto 2016 € 1.200,00 (euomilleduecento/00) mensili oltre iva,
- da settembre 2016 in poi € 1.500,00 (euomiltecincquecento) mensili oltre iva.

Gli importi di tutti i canoni mensili, come sopra concordati ed accettati, dovranno essere corrisposti dal locatario in via anticipata, entro il giorno 10 di ogni mese mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente intestato al locatore acceso presso la Banca Cassa di Risparmio di Orvieto, IBAN: IT 60 0 06220 14406 00000 2000530.

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/01/2015. *15/11/2015*
 Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge, qualora una delle parti non comunichi all'altra formale diadetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

È fatto in ogni caso salvo il diritto del conduttore di risolvere anticipatamente il contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi, senza obbligo di comunicarne motivo o causa.

Articolo 5

Handwritten signature

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 4.000,00 (quattromila/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni.

Articolo 6

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 7

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 8

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte locataria nel corso degli anni saranno lasciate alla proprietà del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 9

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali. La società SPICE 2 S.r.l. si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dalla società locatrice contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dalla società locatrice e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 10

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 11

La società è responsabile, sia verso la società locatrice sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso del locale e dei suoi impianti, in particolare per incendio, spandimento di acque, fughe di gas, atti colposi. In particolare la società affittuaria provvederà ad assicurare i locali presso una primaria compagnia di assicurazione contro i suddetti rischi.

Articolo 12

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 13

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 14

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 15

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che

potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 16

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 17

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 18

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 19

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 20

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2008 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2008 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 21

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 22

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 23

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 01/05/2015.

Il presente contratto si compone di n°4 (quattro) pagine e n° 23 (ventitre) articoli.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

00100 Terni

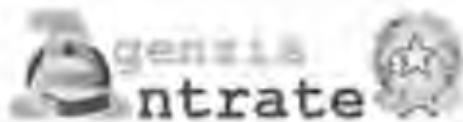
Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti comparenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formale oggetto di concorde definizione, sì che i comparenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 18, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

00100 Terni

30671



SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TERNI

Codice Identificativo del contratto T3K15T004522000YG

In data 04/09/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15090435033140516 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 04/09/2015 al n. 004522-serie 3T
e codice identificativo T3K15T004522000YG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : _

Durata dal 01/09/2015 al 31/08/2021 Data di stipula 01/09/2015

Importo del canone 18.000,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N _CODICE FISCALE_ _RUOLO_ _N_ _CODICE FISCALE_ _RUOLO_

001_06037311005 _A_ 001_01555230554 _B_

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 180,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 5000,34

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR.

VIA BARTOCCI 10

Codice di riscontro del documento:

A180357501D5B131FC7FC8750415062401B113EC

Codice di riscontro della presente ricevuta:

2C43F55330C5853FBC31A89A0C76F389FD42FD17

Li, 04/09/2015











LOTTO N. 10

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

VIA BARTOCCI ALDO

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 72

Compilata da:

LOMBRO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 72 -
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/02/2016 - n. TR0012852 - Richiedente CARDAIO LUCIO X TRIBUNALE DI TERNI

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fat. di scala: 1:1



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 832

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di Terni

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

Sezione: Foglio: 101

Particella: 817

Tipo Mappale n. del

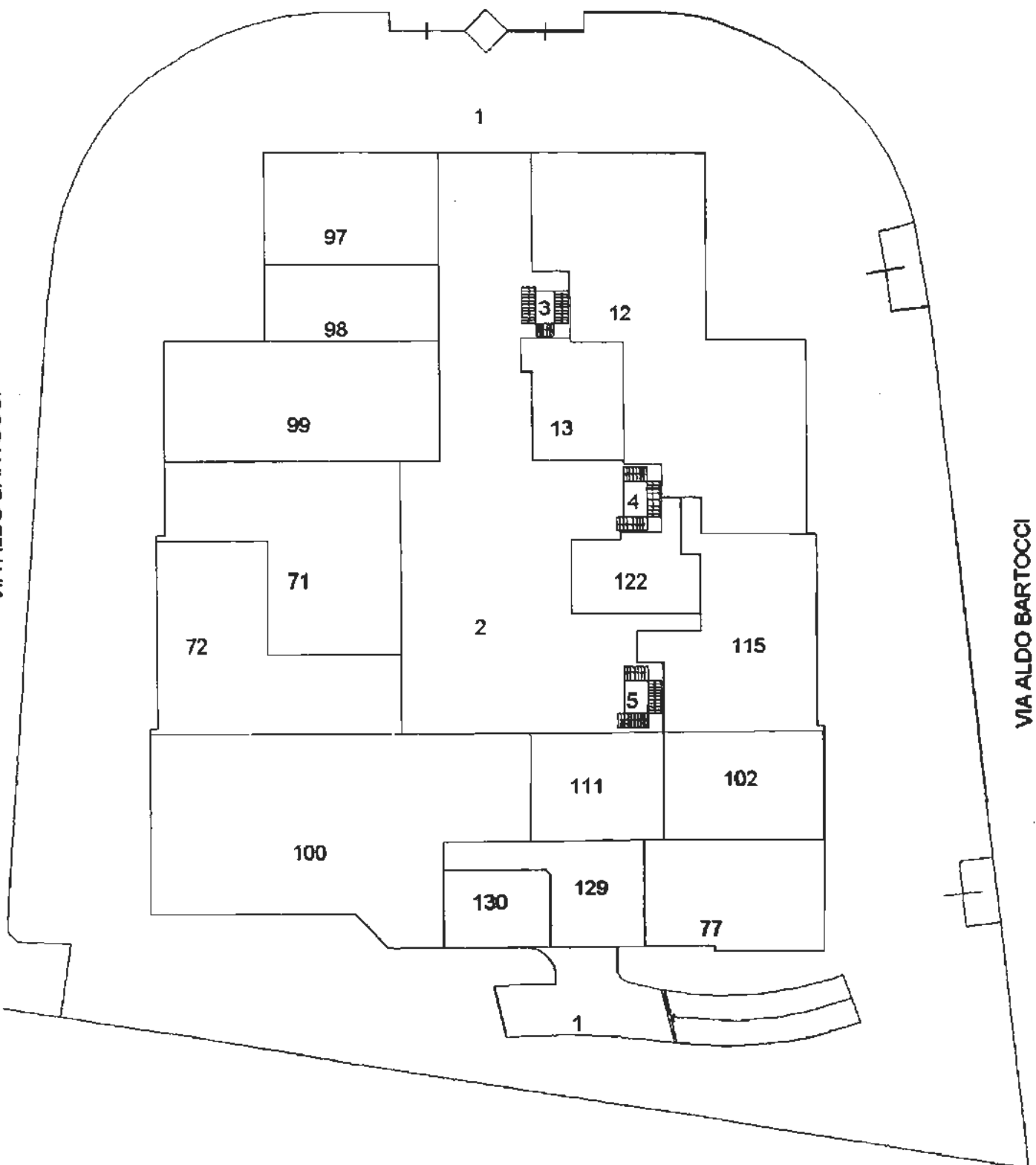
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI

VIA ALDO BARTOCCI



Ultima Planimetria in atti

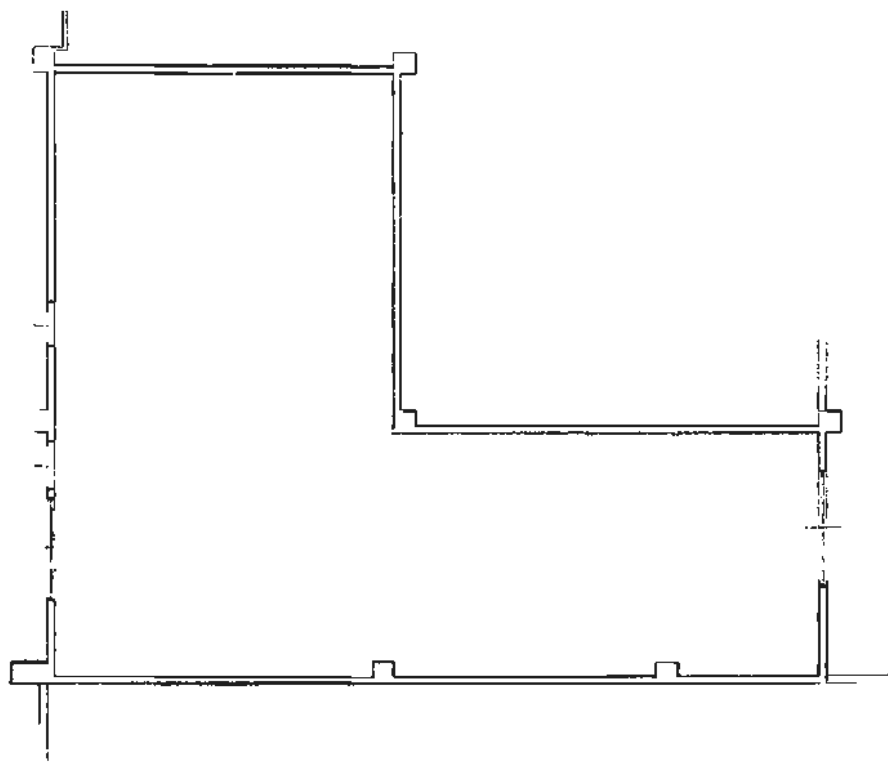
Data: 27/09/2016 - n. TR0060555 - Richiedente

Scheda 1 di 3 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO TERRA

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di Terni (TR) - Foglio: 101 Particella: 817 - Elaborato planimetrico - SUD

PLANIMETRIA DEI SOLI MURI PERIMETRALI
F. 101 PART. 617 SUB 72



PIANO TERRA



1:200

Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione sito in Terni

Località Sabbione Via Bartocci n°. 10.

L'anno duemilasette, il giorno trenta del mese di marzo (30/03/2007) in Terni,
con la presente scrittura privata redatta in triplice originale, a valere ad ogni effetto di
legge, tra le parti:

locatrice o, per brevità, ... è titolare dei diritti sulla porzione di terreno
ricadente nel P.A.T.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in
forza degli atti:

1
17



-atto di acquisto n. 100 del 18.1.1997 a ministero del
Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n. 358 vol.161);

-atto di acquisto n. 4320, raccolta 5299 per notaio
Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la
certificazione comunale prot.97 del 2002;

- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:

- o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle
aree da destinare ad insediamenti produttivi approvato con delibera del
C.C. n. 81 del 07.04.1986;
- o con la normativa di rinvio;
- o con la concessione edilizia n. 57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune
di Terni;
- o con l' "autorizzazione unica" n. 350 adottata in data 19.11.2004 e
rilasciata il 25.11.2004;
- o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del
Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al
prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
- o con la Determinazione Dirigenziale n. 70 del 06.03.2006, del Comune di
Terni – Direzione Patrimonio – Gestione aree PAIP, recante
l'autorizzazione, a favore di PS Costruzioni S.r.l., alla locazione della
porzione immobiliare sub. 72 + altre;
- o con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 399 del 13.07.2006 di
adesione alla proposta di Variante Urbanistica presentata dalla
a. con nota prot. 103461 del 16.06.2006,
- o con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 363 del 20.11.2006 di
adozione della variante parziale al P.A.I.P. – Via Bartocci – F.101 P.IIa
617 richiesta dalla

Servizio

- o con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 05/03/2007 di approvazione della Variante parziale al PAIP – Via Bartocci – F.101 P.la 617 (16.16). Richiesta di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e s.m.i. della

gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto,

- PS ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso artigianale-commerciale, per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004;
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e

quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso,

- la conduttrice, per poter svolgere la propria attività bancaria, ha presentato al Comune di Terni una richiesta di variante allo strumento urbanistico in data 16 giugno 2006 prot. 103461 approvata con la delibera 65/2007 di cui sopra.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

----- concede in locazione alla società -----

-----, che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, Via Bartocci 10 e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso commerciale, posta al piano terreno fronte strada, avente una consistenza pari a circa mq. 250 (duecentocinquanta).

Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al foglio 101, particella 617, subalterno n. 72, così come indicato nell'allegata planimetria e nella "Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0072975 del 10.11.2005

Vk

1

Articolo 3

L'unità immobiliare locata sarà destinata a sede di una nuova agenzia bancaria della
- - - - - * , allo scopo il locatore assicura e garantisce che tale
utilizzazione è compatibile con la destinazione d'uso urbanistica e condominiale
dell'unità immobiliare in oggetto, per la quale è già stata adottata la necessaria
variante urbanistica e conseguentemente alla quale è possibile presentare domanda
per il Titolo Unico allo Sportello SUAP.

I lavori necessari per adattare l'unità immobiliare ad agenzia bancaria, secondo la
progettazione esecutiva fornita dalla Banca, sia progettuali che esecutivi, saranno a
totale carico del conduttore.

Resta inteso che gli oneri per l'ottenimento del cambio di destinazione d'Uso dei
locali e per il nuovo accatastamento, restano a totale carico del locatore.

Il Locatore garantisce, a servizio dei locali in questione, un allaccio elettrico per una
potenza minima idonea alla superficie dei locali, l'allaccio alle reti del gas metano,
idrica e fognaria, la possibilità di avere nei locali idonea canna fumaria con scarico a
copertura, autorizzandone l'uso al conduttore, nonché la possibilità di poter
allacciare l'unità immobiliare alla rete telefonica e la possibilità di ottenere l'allaccio
elettrico per 50 Kw – 220/400 V.; l'eventuale richiesta di aumento di potenza ed i
conseguenti contributi saranno a carico della Banca.

Il locatore riconosce che tali condizioni sono da ritenersi essenziali per la Banca
delle Marche e pertanto il mancato ottenimento delle autorizzazioni o concessioni
necessarie per dar corso ai lavori di adattamento ad agenzia bancaria o il mancato
ottenimento delle forniture di cui sopra comporteranno la risoluzione di diritto del
presente atto.

Articolo 4

La locazione avrà decorrenza dal giorno **01/04/2007**.

La durata della locazione viene stabilita in anni 8 (sei) e si rinnoverà tacitamente di

sei anni in sei anni se non sopravverrà disdetta che, per ciò che concerne il locatore, dovrà essere comunicata con lettera raccomandata e ricevuta di ritorno almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Il locatore fin da ora rinuncia, per sé e per i suoi aventi causa, al diritto di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

E' comunque facoltà della _____ in base all'art. 27 della legge 392/78, di recedere in qualsiasi momento dal contratto, senza alcun onere aggiuntivo, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avvenire.

Per il resto valgono le norme di cui agli articoli 28, comma 2, e seguenti della legge 392/78.

Articolo 5

L'importo del canone annuo di locazione è concordato pari ad € 36.000,00 (trentaseimila/00) + I.V.A., da corrispondersi in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate, pari ad € 3.000,00 (tremila/00) + I.V.A., da versare entro il decimo giorno di ogni mese mediante accredito dell'importo a favore del conto corrente intestato al locatore acceso presso una filiale della _____ * * * * * previa presentazione di regolare fattura.

A tal fine _____ hiara, ai sensi e per gli effetti del D.L. n° 223 del 04/07/2006, di potere effettuare la detrazione dell'imposta sul valore aggiunto in misura non superiore al 25%.

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% (settantacinqueper cento) della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Articolo 6

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto e non potrà far valere alcuna eccezione o azione prima di aver pagato le rate scadute. Il mancato rispetto di detti termini sarà elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 3 (tre) mesi.

Articolo 7

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di € 9.000,00 (novemila/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 8

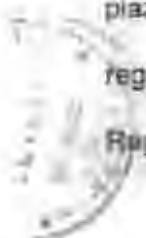
I locali, peraltro già ultimati sia all'interno che all'esterno, verranno consegnati alla parte conduttrice, come di seguito specificato:

- pavimenti in ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate a tempera;
- infissi in alluminio con vetro antisfondamento;
- punti presa per utenze telefono, energia elettrica, gas metano, tv-satellite, citofono;
- realizzazione bagni.

Articolo 9

Il locatore consente inoltre e si impegna ad ottenere l'approvazione degli altri proprietari di unità immobiliari che si trovano nello stabile, che la

p.A. ponga all'esterno dei locali mostre e tabelle con pubblicità anche luminose, bancomat e cassa giano, griglie di aerazione, unità esterne delle macchine di condizionamento, nella posizione e della forma indicata nella bozza progettuale allegata al presente contratto (Allegato "A"), posizioni un totem pubblicitario nei



piazzale antistante la filiale, salvo che ciò non contrasti con quanto previsto nel regolamento condominiale che regola l'utilizzo delle facciate e con le norme del Regolamento Edilizio.

Articolo 10

Il conduttore si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento condominiale che viene consegnato dal locatore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali che in copia vengono consegnate al conduttore.

Articolo 11

Fermo restando il necessario rispetto del vincolo di presentare ulteriore richiesta al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla sublocazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986, il locatore consente alla _____ sì quanto di propria spettanza, la sublocazione della porzione immobiliare in oggetto e la facoltà di cedere il contratto di locazione, ai sensi e nei limiti di cui all'art 36 della L. 392/78, ad altro Istituto di Credito o similare.

Articolo 12

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose.

Articolo 13

Il Locatore consente che la Banca apporti le modifiche e realizzi gli interventi, così come indicato nella specifica bozza progettuale che, controfirmata per accettazione

da parte del locatore, viene allegata al presente contratto per formarne parte (Allegato A) Per tutte le modifiche e gli interventi ivi indicati e così accettati dal locatore, la Banca non assumerà alcun obbligo, al termine della locazione, di ripristino della situazione preesistente.

La Banca avrà facoltà al termine della locazione di asportare quanto di sua proprietà e cioè, a mero titolo esemplificativo: i mobili, i banconi, le paratie, i controsoffitti, le casseforti di qualsiasi genere, gli impianti per cassette di sicurezza, di cassa continua, di condizionamento, telefonici, elettrici, di illuminazione, le insegne e simili, anche se infissi al muro, con l'obbligo, in ogni caso, del ripristino della situazione preesistente.

Qualora la banca non abbia interesse a recuperare tramezzature e impianti di condizionamento, telefonici, elettrici e di illuminazione, tali beni, previo accordo tra le parti, potranno diventare di proprietà del locatore, escludendo in questo caso l'obbligo per il conduttore di ripristinare la situazione esistente.

Articolo 14

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 15

Tutte le riparazioni ordinarie di cui all'art. 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta corredata dai relativi giustificativi.

Articolo 16

Il conduttore è responsabile, sia verso il locatore sia verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, in particolare per incendio, spandimento di acque, fughe di gas, atti colposi. A tal fine il conduttore

Corvino (firma)

provvederà ad assicurare l'unità immobiliare presso una primaria compagnia di assicurazione contro i suddetti rischi.

Articolo 17

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi

Articolo 18

Le parti convengono che il contratto dovrà intendersi risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, al ricorrere di una delle seguenti circostanze

- mancato ottenimento dell'autorizzazione da parte degli altri proprietari di cui al precedente articolo 9;
- nel caso in cui il conduttore accerti, successivamente alla consegna dei locali, l'esistenza di vizi strutturali dell'immobile o di altra natura, tali da impedire il godimento anche parziale dell'immobile in relazione all'uso convenuto.

Articolo 19

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n.223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 04.08.2006 n.248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto, rientrando nella fattispecie prevista dagli artt. 3 e 4 del Dpr n. 633/72, è soggetto ad I.V.A. Le spese, gli oneri, anche fiscali, e le formalità del presente atto e conseguenti, ivi compresa la registrazione iniziale, i rinnovi annuali e le eventuali proroghe, sono a carico dei contraenti in parti uguali.

Le parti concordano che il pagamento dei canoni rimane sospeso fino alla consegna al conduttore della copia del contratto registrata.

Articolo 20

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e segg. della Legge n.392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

Elaborato

Articolo 21

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che la sottoscrizione del presente contratto è stata già rimessa al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986, ricevendone il favorevole accoglimento, mediante Determinazione Dingenziale n. 70 del 06.03.2006, del Comune di Terni – Direzione Patrimonio – Gestione aree PAIP

Articolo 22

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 23

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il Sig. Picchio Siro, riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 24

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 25

Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura le parti si rimettono alle disposizioni di Legge in materia di locazione ad uso non abitativo, vigenti od emanande.

In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 30 marzo 2007.

Il presente contratto si compone di n. 12 (dodici) pagine e n. 1 foglio allegato.

la parte locatrice:

la parte conduttrice
[Signature]
Servizio Acquisti

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:
[Signature]

UFFICIO DELLE ENTRATE DI TERNI

ATTO REGISTRAIO IL 20 APR. 2007

AL N° 2364 MOD. III

ESATTI E - 382,00 -

L'IMPIEGATO ADDETTO ALLO SPEDIMENTO

L'IMPIEGATO

BROCCUCCI S. MARINO





LOTTO N. 11

Dichiarazione protocollo n. TR0076907 del 24/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

VIA BARTOCCI

civ. 10-12

1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 90

Compilata da:

VIALI SIMONE
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

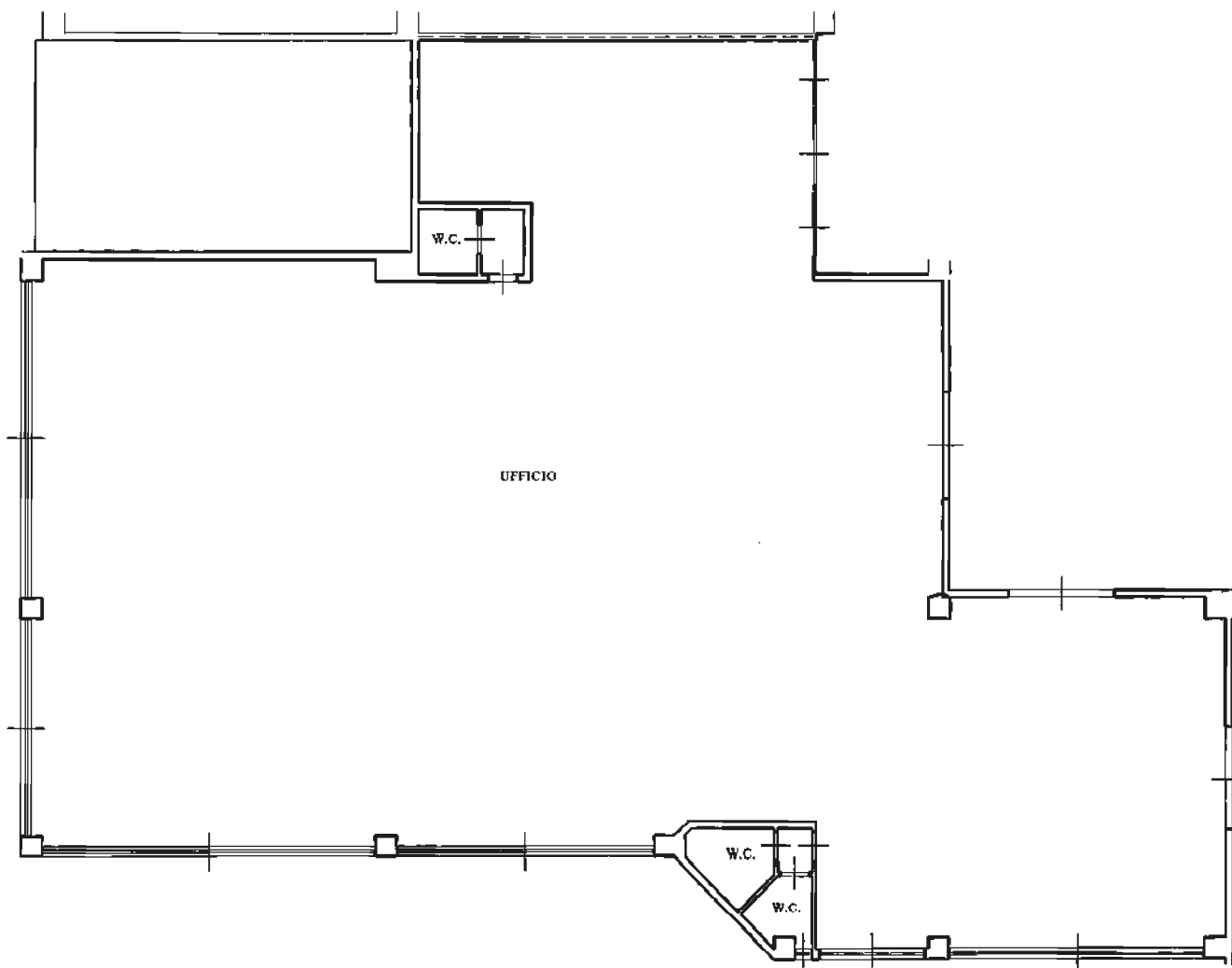
N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H = 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI(LTT7) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 90 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.g. in Comune di Terni

VIA BARTOCCI A.

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 101
Particella: 617
Subalterno: 120

Compilata da:
LONDO RICCARDO

Iscritto all'albo:
Geometri

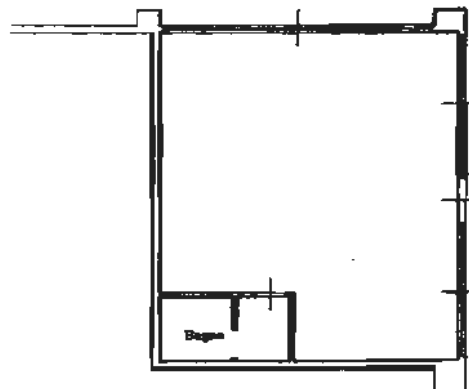
Prov. Terni

N. 637

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI(D117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 120 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: 1;

PIANO PRIMO
H = 3.00



Ultima Planimetria in atti

Data: 02/02/2016 - n. TR0012156 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

N. **832**

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di **Terni**

Protocollo n. TR0037755 del 20/05/2016

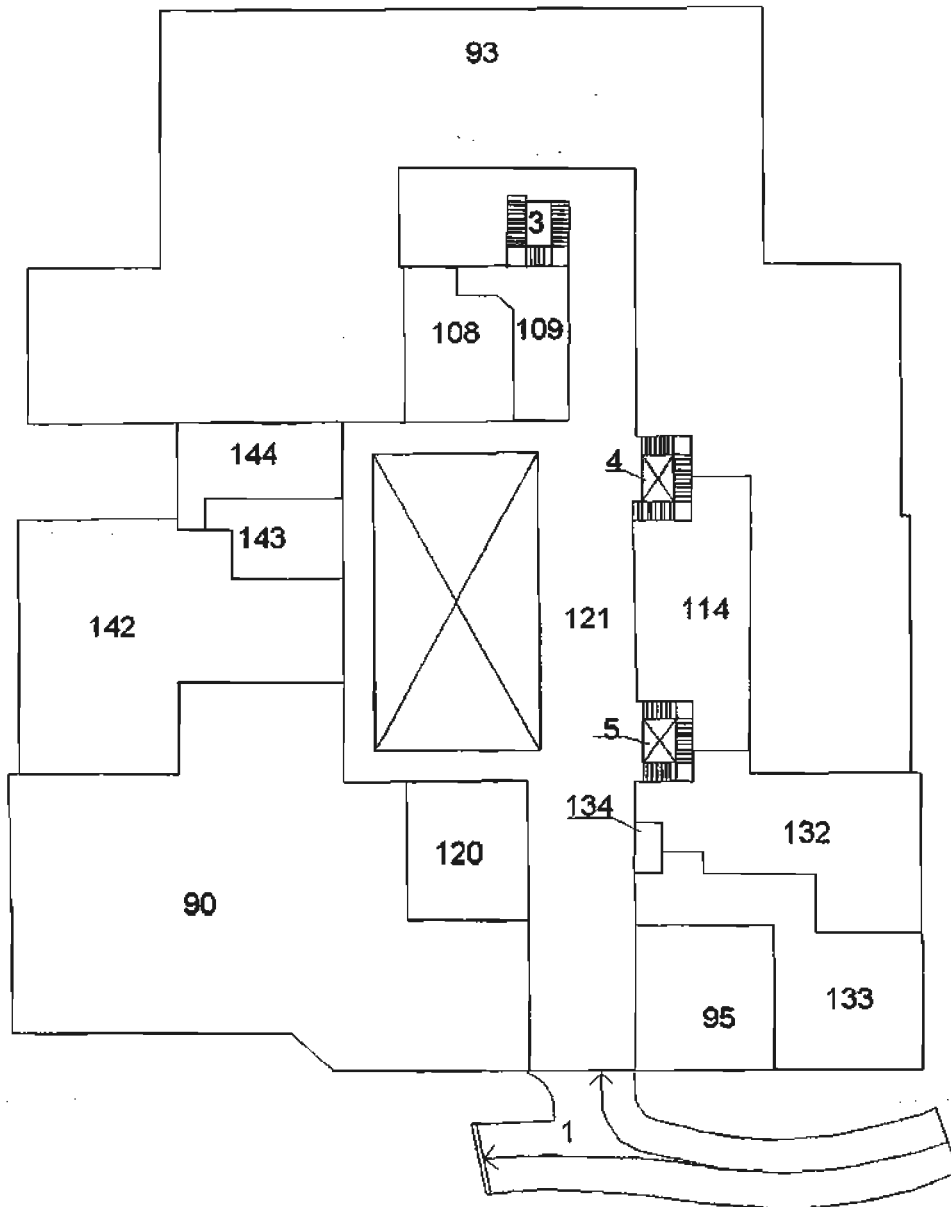
Sezione: **Foglio: 101**

Particella: **617**

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : **500**



PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE AL 27/09/2016 - Comune di TERNI (TR17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico Sub.

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA
F. 101 PART. 617 SUB 90 + 120



ANO PRIMO

1:100

4

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2015 (duemilaquindici) il giorno 11 del mese di novembre (11/11/2015) in Terni, con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, a valere ad ogni effetto di legge, tra fe

- titoliare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:
- atto di acquisizione n. 33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n. 358 vol. 161)
 - atto di acquisto da Picchio Siro (rep. 14320, racc. ta 5299 per notaio Gallucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot. 97 del 2002; gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati;
 - con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - con la normativa di rinvio;
 - con la concessione edilizia n. 57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - con l' "autorizzazione unica" n. 350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot. gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
 - gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;
- la S.r.l. ha realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
- in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, S.r.l. ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;

43

- la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
- la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, **si conviene e si stipula** quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

La conduttrice prende in locazione alla società che in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile destinata ad uso direzionale, posta al piano primo. Detta porzione, insistente su rata di terreno, identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune al foglio 101 particelle n. 467 e 534, è censita al Catasto Urbano al foglio 101, numero 617, subalterno 90 e subalterno 120 così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbricato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuovi classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

- pari ad € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) oltre I.V.A. mensili, per un importo di € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) oltre I.V.A. annuali.

Le prime due mensilità (gennaio e febbraio 2016) verranno pagate entro il 05/01/2016.

Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario IBAN: IT 60 D 06220 14406 00000 2000530 a favore della la CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO ag. di Via Turati Terni. A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito preautorizzato.

Il canone verrà aggiornato a decorrere dall'inizio del secondo anno in base al 75% dell'indice ISTAT, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e così successivamente di anno in anno.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/01/2016.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali, salvo gli aumenti di canone previsti dalla legge.

qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento.

Articolo 6

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la conduttrice versa alla locatrice la somma di €7.000,00 (eurosettemila/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, compreso il mancato pagamento dei canoni. La somma potrà essere adeguata su richiesta della parte locatrice in relazione agli aumenti ISTAT applicati al canone.

Articolo 7

La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati ed i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo l'usura dovuta al normale uso delle cose. A fine contratto di locazione o al recesso anticipato di esso, tutte le migliorie e/o addizioni apportate dalla parte conduttrice nel corso degli anni saranno lasciate alla parte proprietaria del locale senza la richiesta di alcuna indennità.

Articolo 8

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dalla data odierna. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore alla sottoscrizione del presente contratto. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 9

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 10

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 11

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 12

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile e/o di terzi.

Articolo 13

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e – nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 14

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 15

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 16

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono a carico della parte conduttrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 17

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 18

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 19

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 20

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

13/11/2011

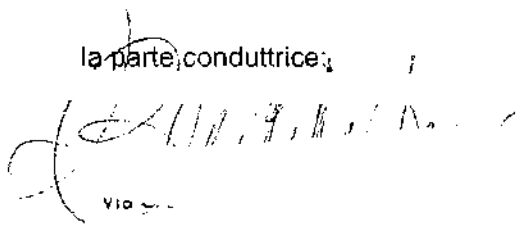
Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 11/11/2015.

Il presente contratto si compone di n° 05 (cinque) pagine.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:



Via ...

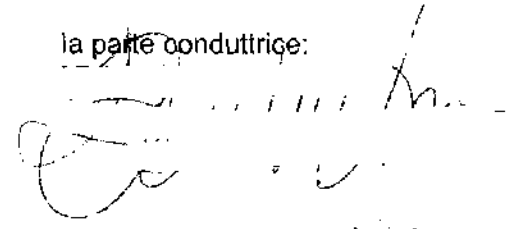
Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli artt. 3, 5, 8, 9, 10, 15, 16, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

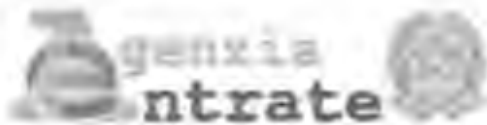
In ottemperanza al D.Lgs 196/03 sul trattamento dei dati personali, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti unicamente connessi al rapporto di locazione.

la parte locatrice:



la parte conduttrice:



**SERVIZIO TELEMATICO INTERNET****RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
(mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO**

Ufficio territoriale di TERNI

Codice Identificativo del contratto T3K15T006322000CC

In data 26/11/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15112633550128971 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 06037311005

Il contratto e' stato registrato il 26/11/2015 al n. 006322-serie 3T
e codice identificativo T3K15T006322000CC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente

Durata dal 01/01/2016 al 31/12/2022 Data di stipula 11/11/2015

Importo del canone 42.000,00 n.pagine 5 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTON. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO001_06037311005 A 001_13447061006 B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 420,00 Imposta di bollo 64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 4500,00

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di TERNI Prov. TR

VIA BARTOCCI 10

Codice di riscontro del documento:

2D4A4CE2690E678F677EE257E6F06205B54BE18A

Codice di riscontro della presente ricevuta:

4151EBCF4CF7F53E54E9921286722DE77ED3FC87

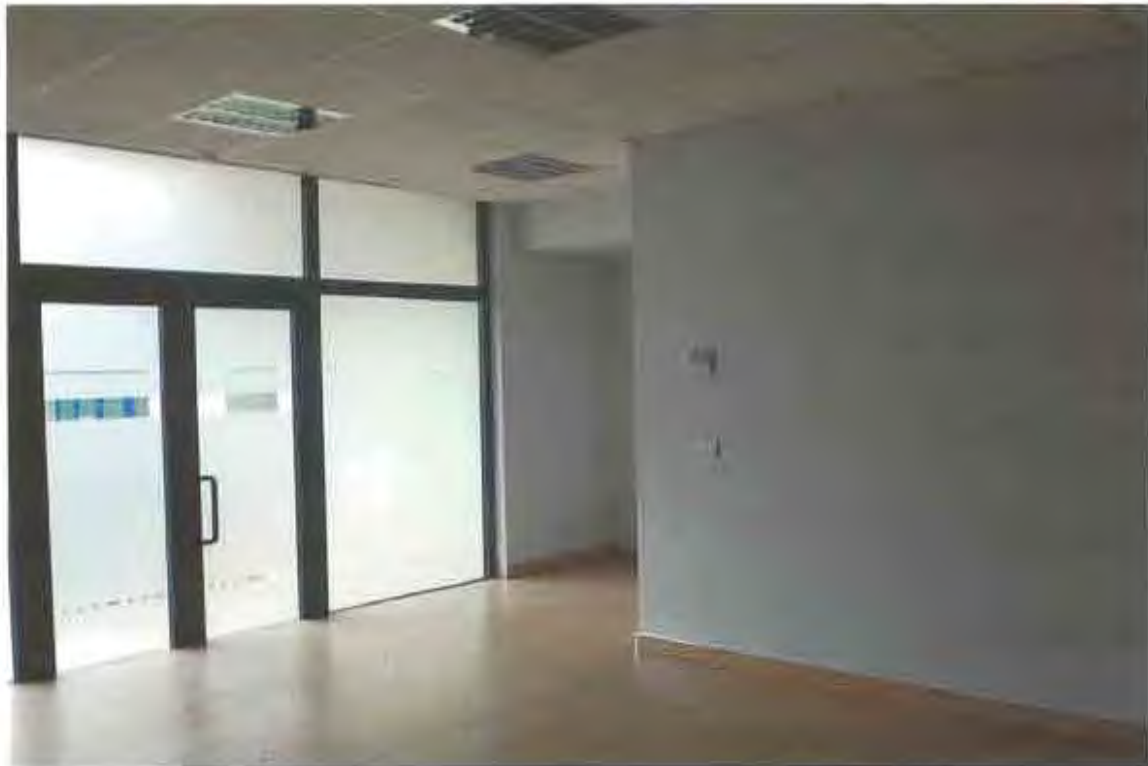
Li, 26/11/2015



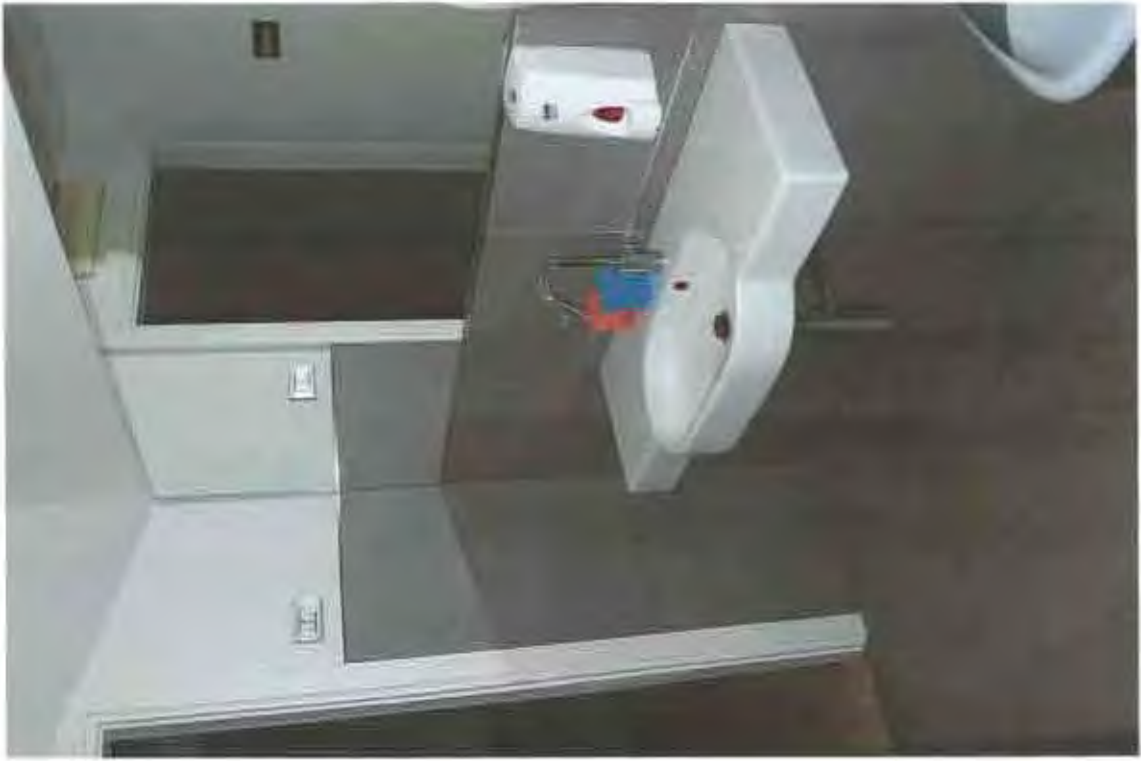














COMUNE di TERNI

Sportello Unico Attività Produttive

Cod. Fisc./ Part. IVA 00175660554



7

Riferimento a nota N. 214949 in data 17/11/2008 Codice Istanza SUAP N. 2052

Protocollo N. (da citare nella risposta) Allegati N.

OGGETTO: Autorizzazione Unica – Procedimento semplificato

Terni, 11 AGO. 2009

Autorizz. N° 2052/09/S



Spett.le
KEY FOR UP S.r.l.
Via Bartocci 12
05100 TERNI TR

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
Prot. **0145644** del 11/08/2009 ore 08:56
Tit. 010.010.009
Documento P - Registri: Partenza

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

VISTA l'istanza, inoltrata dalla ditta _____ nella persona del legale rappresentante _____ avente sede legale in Terni, Via Bartocci 12, volta ad ottenere il **provvedimento unico** di autorizzazione all'insediamento dell'attività produttiva "call center", mediante esecuzione opere interne, sita in via Bartocci (foglio cat. 101, par.lla 617, sub 90) con *procedimento semplificato* (ai sensi dell'art. 4 del DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00);

PRESO ATTO che in base alla dichiarazione del progettista l'intervento in oggetto attiva i seguenti procedimenti e/o adempimenti:

2	1^ fase	Denuncia di inizio attività
27	1^ fase	Parere preventivo igienico-sanitario art. 20/f L. 833/78
59	2^ fase	Dichiarazione sostitutiva dell'agibilità (D.A.G.)
61	2^ fase	Denuncia di accatastamento
70	2^ fase	Deposito impianti elettrici L. 46/90

VISTA la relazione istruttoria del 26/05/09 con la quale il Responsabile del procedimento edilizio ha comunicato che, in riferimento alla denuncia di inizio dell'attività, sono state verificate le condizioni di ammissibilità della D.I.A., e sono state restituite copie vidimate degli elaborati a corredo, che comprovano la sussistenza del titolo ai sensi dell'art. 21, comma 5, della L. R. 18/02/2004, n° 1;

CONSIDERATO che detta nota opera esclusivamente all'interno del procedimento unico, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis, del D.P.R. n° 447/98 e succ. mod.;

VISTO il parere preventivo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 20/f L. 833/78, favorevole, rilasciato in data 05/01/09 n° prot. ASL 652/6287 dai responsabili del Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene e Sanità Pubblica e U.O. Prevenzione e Sicurezza Ambiente di Lavoro dell'ASL n° 4, nell'ambito del procedimento unico;

VERIFICATA la insussistenza di elementi ostativi all'esecuzione di opere interne in questione;
VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
VISTA la L.R. 18/02/2004, n. 1;
VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
VISTA la vigente disciplina urbanistico-edilizia;
VISTE le norme del vigente Regolamento Edilizio;
VISTO il D.Lgs. n. 112 /1998;
VISTO l'art. 4 DPR n° 447/98 come modificato dal DPR n° 440/00;
VISTI gli artt. 2 e 9 del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 130/01;

A U T O R I Z Z A

la ditta
all'esecuzione di opere interne nell'Attività Produttiva in oggetto, sita in via Bartocci n. 12 (foglio cat. 101, par.lla 617, sub 90).

Il presente provvedimento unico **tiene luogo**:

- 1) della **presa d'atto relativa alla denuncia di inizio attività** ai sensi dell'art. 20 della L. R. Umbria 18/02/2004, n° 1, in riferimento a modifiche interne, oggetto dell'intervento;
- 2) del **parere preventivo igienico sanitario ai sensi dell'art. 20/f L. 833/78.**

E' stata versata la somma di € 406,94 così suddivisi:

€ 92,09 per diritti di segreteria ed istruttori SUAP (D.G.C. n. 512/22.11.01);

€ 36,15 per diritti di segreteria relativi all'endoprocedimento "D.I.A.";

€ 278,70 competenze Azienda ASL per rilascio parere preventivo igienico-sanitario, stabilite in base al Tariffario Regionale di cui alla D.G.R. n. 785/2008.

Prescrizioni speciali

Si evidenzia che l'esercizio dell'attività è subordinato all'attivazione dei seguenti procedimenti e/o adempimenti :

- 1) Dichiarazione sostitutiva dell'agibilità (D.A.G.);
- 2) Denuncia di accatastamento.

Provvedimento adottato in data 11 AGO. 2009

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(Arch. A. Tarquini)
IL FUNZIONARIO AMMINISTRATIVO
(Dr. M. G. Fattore)



Allegati:

- 2 elab. relativi alla D.I.A. + n. 1 elab. relativo alla L. 13/89
- 2 elab. relativi al parere ASL



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. 0214949 del 17/11/2008 ore 17:34

Tel. 010.010.009

Dissesto P - Registro Arvo



PRESENTARE IN DUPLICE COPIA

AL COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA -

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DI (barrare ciò che interessa)

Riservato all'ufficio:

- DA** INTERVENTO NON RICONDUCEBILE ALL'ELENCO DI CUI ALL'ART. 7 (attività edilizia senza titolo abilitativo) E DI CUI ALL'ART. 13 (interventi subordinati a permesso di costruire) DELLA L.R. 01/2004;
- IP** INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 specificatamente disciplinato da piano attuativo o dal PRG ai sensi dell'art. 20, comma 1, lett. a) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- VRP** VARIANTE 4 PERMESSO DI COSTRUIRE già rilasciato che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (art. 20, comma 1, lett. b) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
- PA** OPERE DI CUI ALL'ART. 9, COMMA 1, DELLA L. 122/88, che non comportano deroghe agli strumenti urbanistici; (art. 20, comma 1, lett. c) della L.R. 18/02/2004, n. 1).
- BA** ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE (limitatamente nei casi previsti nell'art. 20, comma 1, lett. d) della L.R. 18/02/2004, n. 1
- IS** IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI DI MODESTE DIMENSIONI AL SERVIZIO DELLE ABITAZIONI O DELLE ATTIVITÀ DI TIPO RICETTIVO O AGRITURISTICO, che non comportino nuove volumetrie urbanistiche (art. 20, comma 1, lett. e) della L.R. 18/02/2004, n. 1)
- IT** INSTALLAZIONE O REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI E CHE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NON RIENTRANO TRA GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 20, comma 1, lett. f) della L.R. 18/02/2004, n. 1);
- RC** INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 01/2004 PER REDIZIONI, MURII DI CINTURA CANCELLATE, disciplinati dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigenti;
- VRD** VARIANTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA';
- MU** VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO O DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE SENZA OPERE EDILIZIE (art. 33, comma IV, L.R. 18/02/2004, n. 1);

Il Dirigente

Responsabile del procedimento

Forziere

Pratica n°

prev. in data

NOTE
(riservato all'ufficio)

Cod. 2052/

SUAS

COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA

Il presente progetto è allegato alla
Autorizzazione Unica n° 2052/08/1
Cod. Is. 2052 prot. 214.343
del 17/11/2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Genn. L. Genn. Genn.)

Il Sottoscrittore:

Nome/Cognome

[Redacted signature area]

Residente a

Terni Via BARTOCCI

Codice Fiscale:

Tel.:

E-mail:

avente titolo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 01/2004, in qualità di (1) *Autorizz. dal Promotore*

dell'immobile situato nel Comune di Terni, via

BARTOCCI, 12

folio catastale n.

101

particelle nn.

617 sub. 90

PRESENTA

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 01/2004

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

PER LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE:

MODIFICHE INTEGRATIVE



tal fine, e per l'approvazione ai sensi di legge e del vigente Regolamento Edilizio, allega in duplice copia il progetto, redatto
L. Ing./Arch./Geom. UANO MORICA iscritto con il n° 238 all'Ordine/Albo degli/delle
professionisti della Provincia di TR C.F.: n° MCCRRALIA09C4170, con studio in
Terni via Redipuglio, 5 tel. n° 0744 276151

Allegata tutta la documentazione necessaria come individuata dal progettista nell'elenco riiepilogativo dei documenti allegati a corredo della
presente domanda riportato nella pagina successiva e nell'allegata autocertificazione all. n. 1 al mod. D.I.A.

IL SOTTOSCRITTO INOLTRE,

è consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art.
del D.P.R. 445 del 28/12/2000,

DICHIARA:

che ha titolo alla presentazione della D.I.A. in quanto (1)

AUTORITÀ DEL PROPRIETARIO

che sull'area e/o sull'edificio relativi alla presente D.I.A.

- non sono state realizzate opere sprovviste di titolo abilitativi edificio;
 sono state realizzate opere abusive per le quali è stata presentata domanda di condono n. in data

che l'area asservita a scopo edificatorio (in base all'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria) all'intervento oggetto della
presente D.I.A. non è stata già utilizzata allo stesso scopo per precedenti interventi;

che l'area e/o l'immobile oggetto della presente D.I.A. non è (2) interessata da titoli abilitativi edilizi validi alla data odierna; (in caso
affermativo indicare gli estremi

che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 21, comma 2, della L.R. 18/02/2004, n. 1, per le opere oggetto della presente D.I.A. è stato
nominato DIRETTORE DEI LAVORI il Geom./Ing./Arch. UANO MORICA con studio in
Terni via Redipuglio, 5, il quale provvederà, con separato atto, alla
comunicazione di effettivo inizio dei lavori, all'indicazione dell'impresa esecutrice ed ai relativi obblighi informativi di cui all'art. 3,
comma 8, del D.Lgs. 494/96 e s.m.i.

che, infine, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno
trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

in data
Terni

Il dichiarante



KEY FOR UP s.r.l.
Il Presidente C.P.A.

Secondo l'art. 38 del D.P.R. 445/00, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero
iscritta e presentata all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta insieme alla fotocopia, non
autenticata, di un documento di identità del dichiarante.

COMUNE DI TERNI

DITTA:
Amm.re/Tito.re:
Sede in: VIA BARTOCCI,12
Ubicazione Interv.: VIA BARTOCCI,12

PROGETTISTA
Ing. Mario Meucci
Via Redipugli,6
05100 Terni

QUADRO RIEPILOGATIVO TECNICO-GIURIDICO

DESCRIZIONE INTERVENTO

MODIFICHE INTERNE DI UN LOCALE
DIREZIONALE



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE ASSCITO DEL TERRITORIO - EDILIZIA
Il presente progetto è allegato alla
Autorizzazione Unica n° 2052/09/1
Cod. Ist. 2252..... prot. 214243
del 17/11/2009

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Marina Garzoglie)



RELAZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO

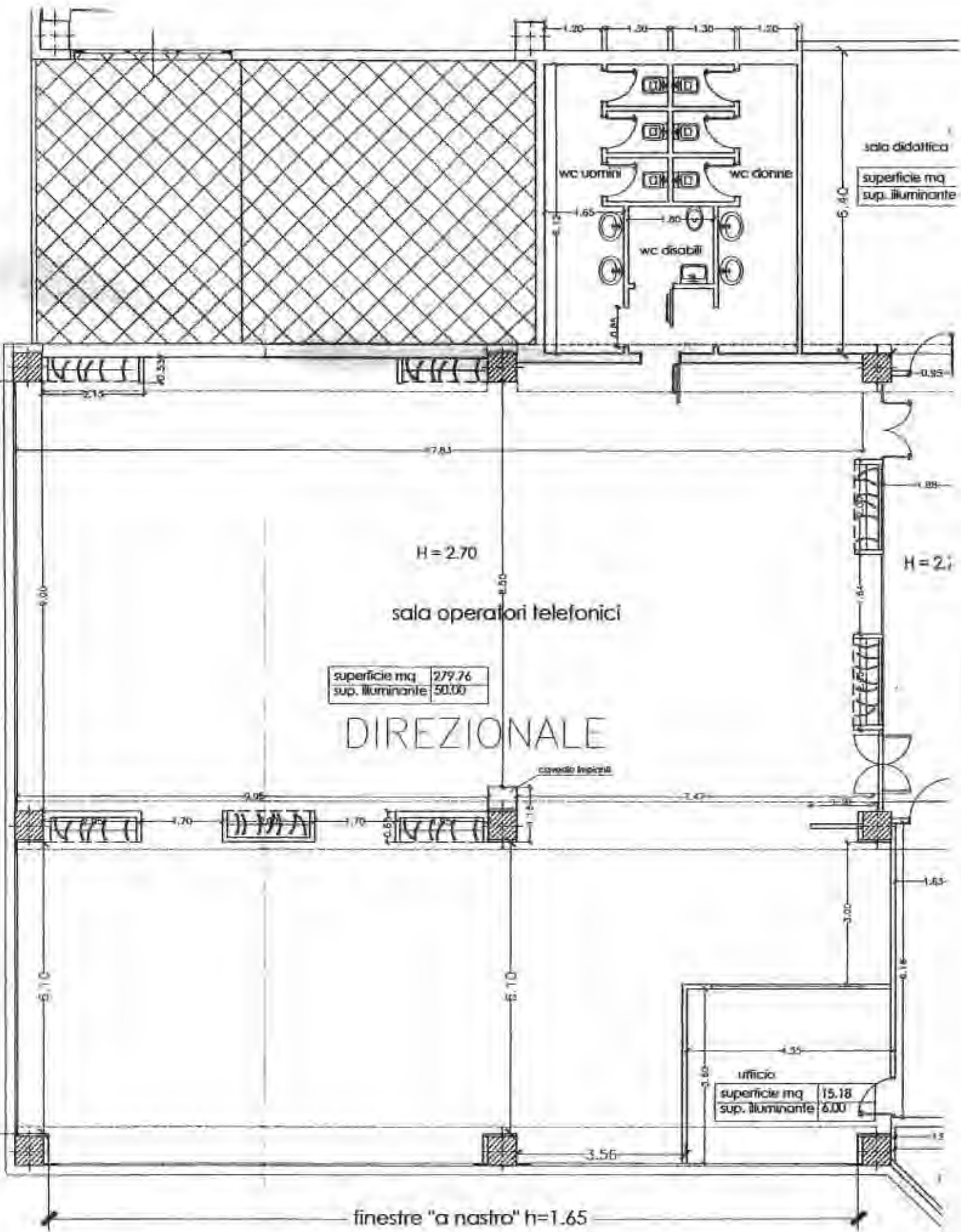
L'INTERVENTO OGGETTO D'ISTANZA EDILIZIA, RIGUARDA INTERVENTI DEFINITI MODIFICHE INTERNE DI UN LOCALE DIREZIONALE CENSITO AL N.C.E.U. DI TERNI AL F. 101, P.LLA 617 SUB. 90.

LE OPERE DI CHE TRATTASI RIGUARDANO LA DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI NUOVI PARTE IN MURATURA E PARTE IN PARETI ATTREZZATE AL FINE DI DETERMINARE ALCUNI VANI SINGOLI.

L'INTERVENTO NON ALTERA LA DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE, NE LE SUPERFICI E PROSPETTI E QUANTO MENO LE VOLUMETRIE.

Il Tecnico:
(Ing. Mario Meucci)





sala didattica
superficie mq
sup. illuminante

wc uomini
wc donne
wc disabili

H = 2.70
sala operatori telefonici

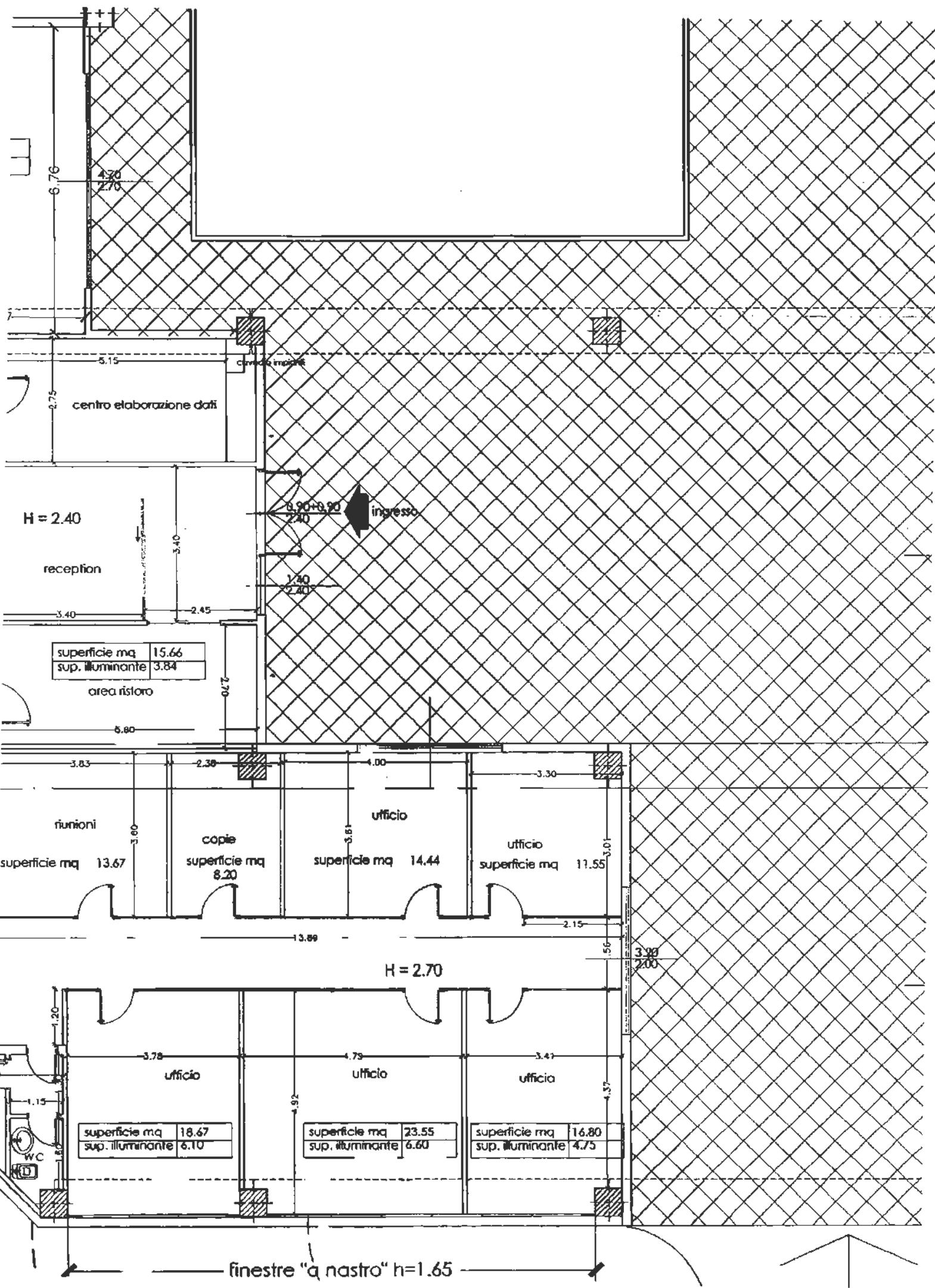
superficie mq	279.76
sup. illuminante	50.00

DIREZIONALE

H = 2.00

ufficio	
superficie mq	15.18
sup. illuminante	6.00

finestre "a nastro" h=1.65



LOTTO N. 12

1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 93

Compilata da:

VIALI SIMONE

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 93 >
VIA ALDO BARTOCCI piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/02/2016 - n. TR0012138 - Richiedente ING CARDAIO LUCIO

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Formichetti Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Terni**

N. **832**

Comune di **Terni**

Sezione: **Foglio: 101**

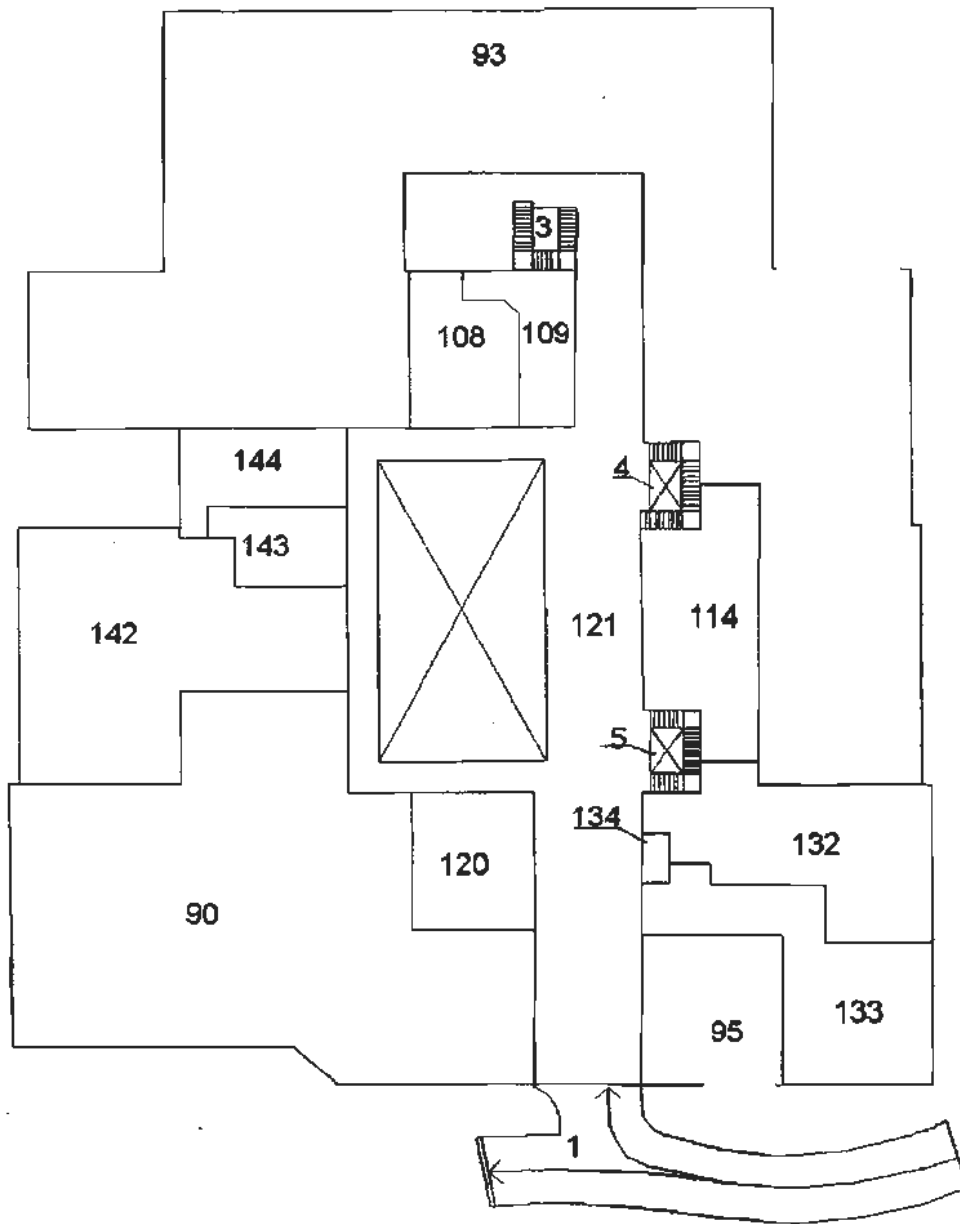
Particella: **617**

Protocollo n. **TR0037755** del 20/05/2016

Tipo Mappale n. **del**

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala **1 : 500**



PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/09/2016 - Comune di TERNI (TR) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Elaborato planimetrico

SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 93



h=2.70 mt



PIANO PRIMO

1:200



























LOTTO N. 13

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

VIA BARTOCCI ALDO

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 617

Subalterno: 102

Compilata da:

LOMOBO RICCARDO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

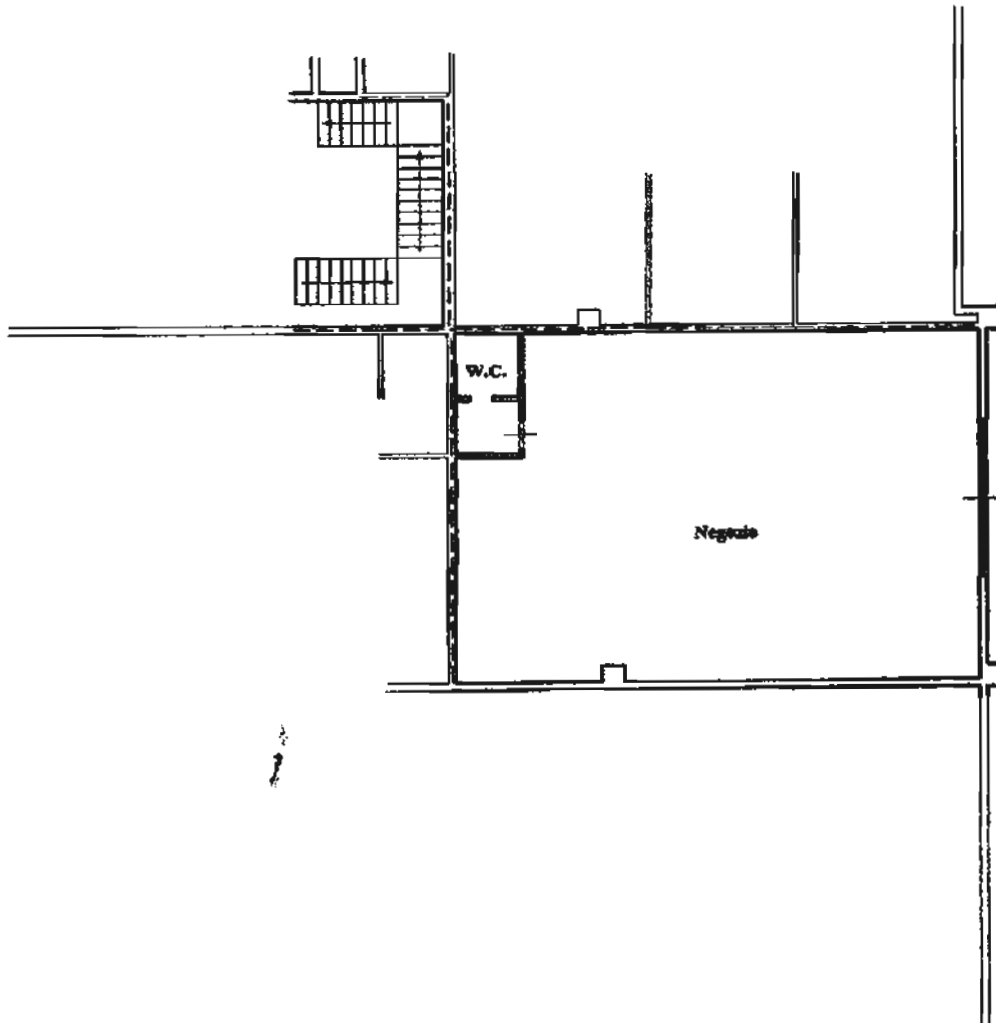
N. 637

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H=4.00



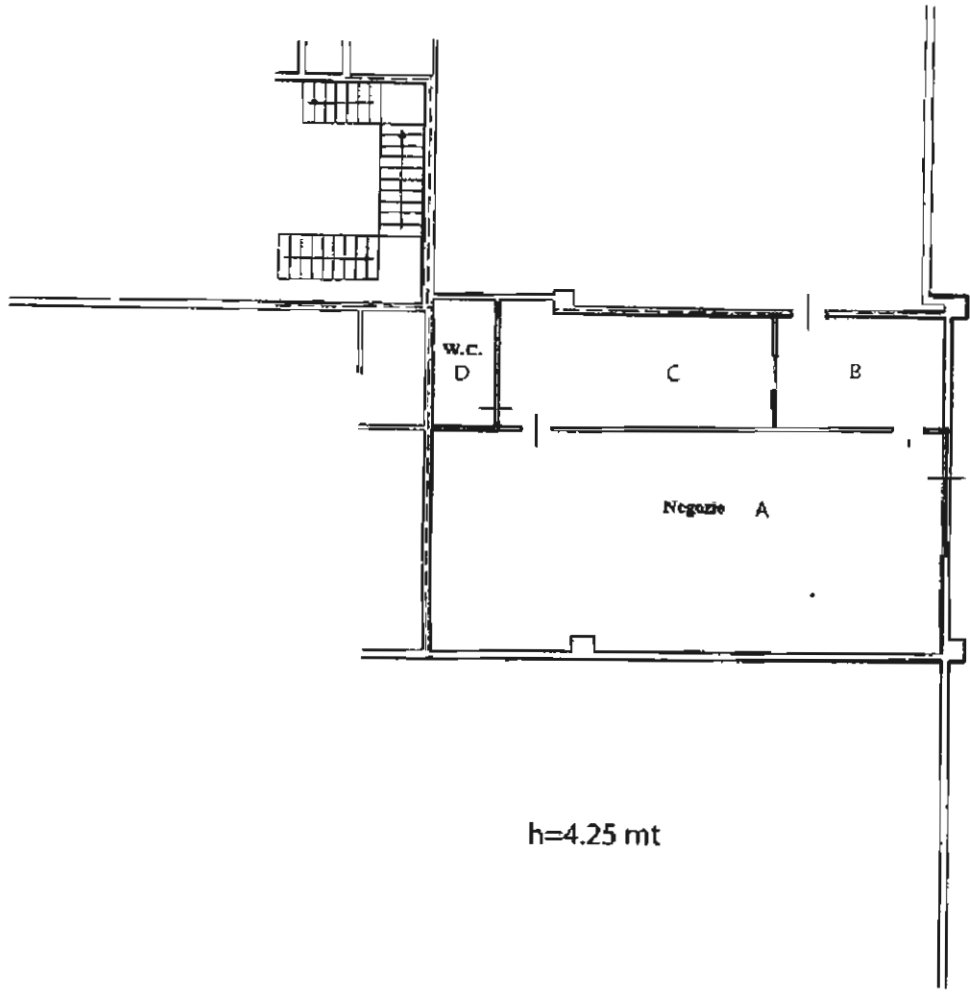
Catastro dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2016 - Comune di TERNI (LT17) - < Foglio: 101 Particella: 617 - Subalterno 102 >
VIA ALDO BARTOCCI n. 10 n. 12 piano: T;

Ultima Planimetria in atti



SITUAZIONE DI FATTO - LEGENDA

F. 101 PART. 617 SUB 102



PIANO TERRA



1:200

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

* * *

L'anno 2014 (duemilaseicquattordici) il giorno 13 (sedici) del mese di ottobre in Terni,
con la presente scrittura privata redatta in duplice esemplare

- il/la _____ di seguito anche indicata quale parte locatrice o, per brevità, _____ è titolare dei diritti sulla porzione di terreno ricadente nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sita in località Sabbione di Terni, in forza degli atti:
 - atto di acquisto di _____ (rep.33749 del 18.1.1997 a ministero del Segretario comunale, registrato a Terni il 4.2.1997 al n.358 vol.161)
 - atto di acquisto di _____ (rep.14320, racc.ta 5299 per notaio Galliucci di Roma, del 25.2.2002, cui è allegata, in copia fotostatica, la certificazione comunale prot.97 del 2002;
- gli atti di cui sopra debbono intendersi integrati:
 - o con il Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" approvato con delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986;
 - o con la normativa di rinvio;
 - o con la concessione edilizia n.57227 del 25.9.2001 rilasciata dal Comune di Terni;
 - o con l' "autorizzazione unica" n.350 adottata in data 19.11.2004 e rilasciata il 25.11.2004;
 - o con l'attestazione, rilasciata dal Comune di Terni – Direzione Assetto del Territorio – Edilizia – in data 20.01.2005, a fronte della richiesta di cui al prot.gen. del Comune di Terni n. 7646 del 18.01.2005;
 - o Conformità CE ascensore Schindler del 14/11/2006
- gli atti e documenti tutti, di cui è cenno, che le parti espressamente dichiarano di aver prima d'ora esaminato e quindi di ben conoscere, così come la normativa di rinvio, debbono intendersi tutti costituire parte prima, integrante e sostanziale di questo atto;



- ... a realizzato, sull'area acquistata, un edificio destinato ad uso commerciale direzionale e servizi per il quale è stata in precedenza presentata "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, assunta al protocollo n° TR0084984 del 09.12.2004; e successive variazioni per nuove classamenti:
- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)
 - DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
 - DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
 - DIA del 04/09/2009 prot. 141816 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
 - DIA del 05/11/2009 prot. 198671 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)
 - in considerazione delle proprie mutate prospettive industriali, commerciali e di investimento, ... è intenzionata a concedere in locazione una porzione dell'immobile, parte dell'edificio di maggior consistenza realizzato, e la società ... ha manifestato il suo interesse a rendersi conduttrice di detta porzione immobiliare;
 - la conduttrice dichiara di svolgere (e che nella porzione di immobile da dedursi in questo contratto si svolgerà) una attività non in contrasto con le indicazioni del Piano, segnatamente come previsto dall'art. 5 del citato Regolamento (che in quest'atto si intende, per tale specifica finalità e dichiarazione, per intero espressamente richiamato);
 - la conduttrice (che ha esaminato direttamente ed autonomamente detta porzione, e quanto con la stessa connesso, anche a mezzo di tecnici di propria fiducia) dichiara di aver trovato tutto di suo pieno ed incondizionato gradimento, e così lo ha accettato e lo accetta, ogni eccezione o riserva definitivamente rimossa, e quindi si è dichiarata interessata e pronta a ricevere in locazione la porzione di immobile nello stato nel quale lo stesso attualmente si trova, ai patti ed alle condizioni di cui appresso.
 - l'immobile oggetto del presente contratto di locazione è concesso solamente per uso di centro revisioni.

Viste le premesse ed in conformità a tutto quanto previsto nei documenti e negli atti tutti, già più sopra indicati come costituenti parte prima, integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Le premesse, con la documentazione e gli atti tutti ivi richiamati, costituiscono parte prima, integrante e sostanziale del presente contratto e costituiscono patto per quanto in esse previsto e disposto.

Articolo 2

... concede in locazione alle società ... che riceve in locazione, l'immobile di cui appresso ricompreso nel P.A.I.P. del Comune di Terni, sito in Via Bartocci 10 - località Sabbione di Terni, e precisamente:

- porzione di immobile per uso di centro revisioni, sita al piano terra ed identificato al N.C.E.U. di Terni con foglio 101, particella 617, sub 102 categoria catastale C/1-rendita catastale euro 2.702,31. Detta porzione, insistente su rata di terreno identificata ed individuata all'U.T. di detto Comune, così come indicato nella "Dichiarazione di Fabbicato Urbano" presentata presso la competente Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Terni, di cui al protocollo n°TR0084984 del 09.12.2004 e successive variazioni per nuove classamenti:

- DIA del 26/09/2005 prot. 158494 (cambio destinazione d'uso piano primo)

- DIA del 15/11/2005 prot. 189455 (frazionamento piano terra)
- DIA del 19/08/2008 prot. 157433 (chiusura porzione portico piano primo)
- DIA del 04/08/2009 prot. 141813 (frazionamento piano terra per due nuovi locali)
- DIA del 05/11/2009 prot. 198871 (frazionamento piano secondo per due nuovi locali e cambio destinazione d'uso)

Articolo 3

L'importo del canone annuo di locazione è concordato come segue:

in Euro 10.200,00 (Euro diecimiladuecento/00) annue oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 850,00 (Euro ottocotocinquanta/00) oltre IVA a partire dal 01/11/2014; Il pagamento dell'importo di ciascuna rata del canone mensile di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, esclusivamente mediante bonifico bancario presso Casca di Risparmio di Orvieto - ag. di Via Turati - Terni - Riferimenti Bancari per Bonifico: IBAN: IT 60 D 09220 14406 00000 290053.

A tale effetto la conduttrice si obbliga a dare disposizione alla propria Banca di effettuare i pagamenti dei canoni mensili alle scadenze previste mediante disposizione di addebito pre-autorizzato.

Articolo 4

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dal 01/11/2014.

Alla sua naturale scadenza il presente contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore ed eguale periodo di tempo, alle stesse condizioni attuali qualora una delle parti non comunichi all'altra formale disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata A/R.

Articolo 5

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini stabiliti nel presente contratto. Il mancato rispetto di detti termini sarà già di per sé elemento tale da consentire alla parte locatrice la risoluzione del presente contratto, da comunicare comunque per iscritto alla parte conduttrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni. Nel caso di ritardato pagamento dei canoni oltre la scadenza pattuita, resta comunque ferma la facoltà per il locatore di applicare gli interessi, senza bisogno di messa in mora della parte conduttrice, pari al prime rate ABI maggiorato del 2%, con maturazione a decorrere dalla data di scadenza delle singole somme dovute e fino alla data di effettivo pagamento;

Articolo 6

Il canone di locazione verrà aggiornato a decorrere dal sesto anno in accordo tra le parti

Articolo 7

La parte conduttrice viene immessa nella piena disponibilità dei locali e degli impianti ad essi relativi, a decorrere dal 01/11/2014. Contestualmente passano a totale ed esclusivo carico della parte conduttrice tutti gli oneri condominiali.

Il conduttore inoltre si impegna a rispettare le norme previste nel regolamento che viene consegnato dal locatore insieme alla certificazione energetica. Sono a carico del conduttore le spese condominiali opportunamente documentate dal locatore e/o dal condominio, limitatamente alle voci di spesa di cui all'art. 9 della Legge 392/78, secondo le percentuali di compartecipazione alle spese previste dalle tabelle millesimali.

Articolo 8

Restano a carico della parte conduttrice tutti gli interventi per riparazioni e sostituzioni di piccola ed ordinaria manutenzione, ed in particolare quelle relative a impianti di acqua, gas, energia elettrica, sanitari e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti ed alla pavimentazione. La parte locatrice si farà invece carico delle opere e degli interventi di straordinaria manutenzione.

Articolo 9

Ogni miglioria, addizione, modifica ed adeguamento, eccedente gli interventi per l'ordinaria manutenzione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere realizzata dalla conduttrice senza il preventivo consenso del locatore.

Articolo 10

La parte conduttrice non potrà modificare in alcun modo la destinazione d'uso dell'immobile ricevuto in locazione.

Articolo 11

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.

Articolo 12

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli da fatti o omissioni da altri inquilini dello stabile a/o di terzi.

Articolo 13

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il presente contratto dovrà essere rimesso al Comune di Terni per il rilascio dell'autorizzazione alla locazione, nei termini e nei modi, così come tutti previsti dal Regolamento di cui alla delibera del C.C. n. 81 del 07.04.1986.

In proposito, le parti convengono che l'eventuale esercizio, da parte del Comune, del diritto di prelazione (se ed in quanto allo stesso effettivamente spettante), costituirà condizione risolutiva del presente e - nel caso - nessun onere dovrà gravare sull'una o sull'altra delle parti qui comparenti che provvederanno, nel caso, alle dovute restituzioni o rimborsi di quanto versato o ricevuto, senza oneri aggiuntivi di sorta. Il tutto da considerarsi, per ambedue, quale indennizzo onnicomprensivo di ogni e qualsivoglia pretesa, corrispettivo o voce di danno asseritamente subito da ciascuna delle parti.

Articolo 14

Il corrispettivo previsto e pattuito per la locazione è bilateralmente riconosciuto congruo, in specie dalla parte conduttrice, rispetto ai valori medi di mercato vigenti, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 10 della Convenzione di cui in premessa.

Articolo 15

Le parti contraenti si obbligano sin d'ora al rispetto di tutti i patti previsti nella convenzione di cui in premessa, Rep. n°33749, originariamente stipulata fra l'Amministrazione Comunale di Terni ed il _____ riconoscendone la validità ed efficacia ed assumendosi (anche per sé ed aventi causa) l'onere del rispetto dei vincoli da essa previsti.

Articolo 16

Ogni onere, anche fiscale, e tutte le spese, dovute per legge, conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto, sono al 50% a carico della parte conduttrice e della parte locatrice così come pure tutte le formalità da essa dipendenti.

Articolo 17

Le parti dichiarano, anche per gli effetti di cui al D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L.04.08.2006 n. 248, contestualmente esercitando la prevista opzione, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A..

Articolo 18

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, o dai contratti da esso derivati e comunque da esso nascenti, derivanti o connessi o collegati, sarà competente unicamente ed in via esclusiva il Foro di Terni.

Articolo 19

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali in materia di contratto di locazione di immobili.

Articolo 20

Contestualmente alla firma del presente contratto è stato consegnato alla parte conduttrice l'attestato di certificazione energetica "APE".

Letto, confermato e sottoscritto a Terni il 16/10/2014.

Il presente contratto si compone di n°5 (cinque) pagine.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:

Ad ogni buon fine di legge, ed oltre che ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 1341 e succ. Cod. Civ. i sottoscritti componenti dichiarano che questo contratto è stato stipulato a seguito di articolata trattativa, ogni clausola o previsione ha formato oggetto di concorde definizione, sì che i componenti lo accettano nella sua interezza ed in ogni sua parte ed in particolare in relazione a quanto previsto negli art. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 19, 20, riconoscendo altresì che le condizioni tutte ivi contenute sono determinanti della prestazione dei rispettivi consensi.

la parte locatrice:

la parte conduttrice:



REGISTRATO A TERMI IL 17 OTT. 2014

AL N° 3985

ATT. 21 € 102,00



IL DIRETTORE PROVINCIALE
(Dott.ssa Liana Felgrosso)
L'ADDETTO
(Annalisa Rotini)



