

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ORGANA SPV s.r.l. P.I. 05277610266**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Chiara Pennacchi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Ing. Caporali Claudio  
**Codice fiscale:** CPRCLD55H20G478M  
**Studio in:** Via Magenta, 5 - 05100 Terni  
**Pec:** Claudio.caporali@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene sito in Terni, Via Gabelletta, 207.

#### **Lotto: Unico**

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 2

VIA GABELLETTA n. 207 Piano T-S1

Rendita: Euro 16.794,00

Zona censuaria 2,

Categoria D/7

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 3

VIA GABELLETTA n. 207 Piano T

Rendita: Euro 612,00

Zona censuaria 2,

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,0 vani

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 4

VIA GABELLETTA n. 209 Piano T

Rendita: Euro 189,80

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 8, Consistenza 3,5 vani

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 5

VIA GABELLETTA n. 209 Piano T

Rendita: Euro 540,11

Zona censuaria 2,

Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 249 m2

Intestati catastali



Creditori iscritti:

(precedente) ORGANA SPV società unipersonale a responsabilità limitata, sede legale in Conegliano Veneto (TV), via V. Alfieri n° 1, rappresentata in forza di procura da Intrum Italy SpA, con sede legale in Milano, via Bastioni di Porta Nuova n° 19.

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali: NO

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in Terni (TR)  
Via Gabelletta, 207

## Considerazioni

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile. Detta relazione risale sino ad un atto di acquisto antecedente almeno 20 anni prima della trascrizione del pignoramento, ed i dati catastali indicati risultano corretti

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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** Artigianale

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

I beni in via di trattamento sono siti nella zona artigianale di Terni in Via Gabelletta.

### 1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 1.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 1.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 1.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 1.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 1.2.1 Iscrizioni:

1 - Nota di iscrizione

Registro generale n. 5950

Registro particolare n. 1372 Presentazione n. 2 del 18/05/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 16/05/2005 Numero di repertorio 11506/4589

Notaio CLERICO' VINCENZO Codice fiscale CLR VCN 70H24 L117 H

Sede TERNI (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

*Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Capitale € 1.500.000,00 Tasso interesse annuo 3.4% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 3.000.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni*

*Unità negoziale n. 1*

*Immobile n. 1*

*Comune L117 - TERNI (TR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 2*

*Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -  
PER ESIGENZE ARTIGIANALI*

*Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207*

*Immobile n. 2*

*Comune L117 - TERNI (TR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 3*

*Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 3 vani*

*Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207*

*Immobile n. 3*

*Comune L117 - TERNI (TR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 4*

*Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3.5 vani*

*Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207*

*Immobile n. 4*

*Comune L117 - TERNI (TR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 5*

*Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 249 metri quadri  
DEPOSITO*

*Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207*

*Immobile n. 5*

*Comune L117 - TERNI (TR)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 44 Particella 553 Subalterno -*

*Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 28 are 3 centiare*

*Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico -207*

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

*Comune L117 - TERNI (TR)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 44 Particella 506 Subalterno -*

*Unità negoziale n. 2*

*Immobile n. 1*

Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 1  
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -28 are 3 centiare  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico -207

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.  
Sede TERNI (TR)  
Codice fiscale 00627710551 Domicilio ipotecario eletto TERNI CORSO TACITO  
N.49

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale TOI ITALIA S.R.L.  
Sede TERNI (TR)  
Codice fiscale 01271760553

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di -

2 - Nota di iscrizione

Registro generale n. 10103  
Registro particolare n. 2548 Presentazione n. 25 del 07/08/2007  
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 02/08/2007 Numero di repertorio 4931/3093  
Notaio CLERICO' FILIPPO Codice fiscale CLR FPP 72E25 L117 P  
Sede TERNI (TR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 5.85% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 1.000.000,00

Importi variabili - Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 2  
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -  
PER ESIGENZE INDUSTRIALI  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 2  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 3  
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 3 vani  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 3  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 4  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3.5 vani  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 4  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 5  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO  
Consistenza 249 metri quadri  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 5  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 44 Particella 553 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 3 centiare  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico -

Unità negoziale n. 2  
Immobile n. 1  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 1  
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico -

A favore  
Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A.  
Sede TERNI (TR)  
Codice fiscale 00627710551 Domicilio ipotecario eletto TERNI - CORSO TACITO 49  
-Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di -

Contro  
Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale ██████████  
██████████  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

*Per la quota di 1/1*

*- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di -*

**1.2.2 Pignoramenti:**

Registro generale n. 8686

Registro particolare n. 6467 Presentazione n. 4 del 31/07/2023

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/07/2023 Numero di repertorio 1398/2023

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI  
TERNI

Codice fiscale 800 060 70553

Sede TERNI (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 2

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI

PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Consistenza -

Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 2

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 3

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza -

Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 3

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza -

Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 4

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 5

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Consistenza -

Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 1  
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale ORGANA SPV S.R.L.  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 05277610266  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
[REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di -

### 1.2.3 Altre trascrizioni:

Nota di iscrizione  
Registro generale n. 12610  
Registro particolare n. 1644 Presentazione n. 7 del 20/12/2018  
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 08/11/2018 Numero di repertorio 2565/2018  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 069 30558  
Sede TERNI (TR)  
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio  
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale € 180.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 180.000,00

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 3  
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza -  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 2  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 2

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI  
PER ESIGENZE INDUSTRIALI  
Consistenza -  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 207

Immobile n. 3  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 4  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Consistenza -  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 209

Immobile n. 4  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 44 Particella 553 Subalterno 5  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO  
Consistenza -  
Indirizzo VIA GABELLETTA N. civico 209

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 72 Particella 458 Subalterno -  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO  
Consistenza -  
Indirizzo STRADA DI PIEDIMONTE N. civico –

Immobile n. 2  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 72 Particella 319 Subalterno 3  
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -  
Indirizzo STRADA DI PIEDIMONTE N. civico 205

Immobile n. 3  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 72 Particella 319 Subalterno 2  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza -  
Indirizzo STRADA DI PIEDIMONTE N. civico 205

Immobile n. 4  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 72 Particella 322 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza –

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 136 Particella 122 Subalterno 12  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza -  
Indirizzo VIA DEI TULIPANI N. civico –

Immobile n. 2  
Comune L117 - TERNI (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 136 Particella 18 Subalterno 15  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Consistenza -  
Indirizzo VIALE TRIESTE N. civico 43

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
Sede SIENA (SI)  
Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto CORSO ITALIA 8A  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

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

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

[REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

1.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**1.3 Misure Penali**

Nessuna.

**2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

STORIA catastale,

Comune di TERNI Foglio 44 Particella 103

Dall'Impianto meccanografico al 28/06/1990

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Comproprietario

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Comproprietario

dal 28/06/1990 al 11/04/2000

1. [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]

Diritto di: Da verificare

Atto del 28/06/1990 Pubblico ufficiale LUCIANO CLERICO' Sede TERNI (TR) Repertorio n. 52111  
– UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 50 n. 1719 registrato in data 18/07/1990 - Voltura  
n. 1216.2/1991 in atti dal 30/11/1991

Comune di TERNI Foglio 44 Particella 506

FRAZIONAMENTO del 11/04/2000 Pratica n. 105180 in atti dal 11/04/2000

dal 11/04/2000 al 30/01/2001

1. [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]

Diritto di: Da verificare

Atto del 28/06/1990 Pubblico ufficiale LUCIANO CLERICO' Sede TERNI (TR) Repertorio n. 52111  
– UR Sede TERNI (TR) Registrazione Volume 50 n. 1719 registrato in data 18/07/1990 - Voltura  
n. 1216.2/1991 in atti dal 30/11/1991

dal 30/01/2001 al 27/01/2005

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Atto del 30/01/2001 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 115678 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 753.1/2001 Reparto PI di TERNI - Pratica n. 27582 in atti dal 12/03/2001

Comune di TERNI Foglio 44 Particella 553 sub 1, 2, 3, 4, 5.

dal 05/04/2005 al 16/05/2005

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

COSTITUZIONE del 05/04/2005 Pratica n. TR0022329 in atti dal 05/04/2005 COSTITUZIONE (n. 1056.1/2005)

dal 16/05/2005 ad oggi

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Atto del 16/05/2005 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 11505 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3599.1/2005 Reparto PI di TERNI in atti dal 19/05/2005

### 3. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1.

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Prot. 62479 del 17/03/2003

Realizzazione edificio.

Numero pratica: 2.

Intestazione: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività  
del 03/03/2005

4 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - D
<p>Norme tecniche di attuazione: DCC 435 del 12/10/2015 OP-Art.80 Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)</p> <p>1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1.000 mq</p> <p>2. Gli interventi si attuano di mediante PA esteso ad un intero nucleo salvo quanto disposto dall'art.101 del RR n.2/2015; nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.</p> <p>3. Ai sensi dell'art. 95 c.6 della LR n.1/2015, sono altresì consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per servizi di cui all'articolo 7, c.1, lettera l della LR n.1/2015. Le attività commerciali devono avere una superficie minima complessiva di 200 mq.</p> <p>4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:</p> <p>a) Attività assistenziali (ambulatori);</p> <p>b) Istruzione, formazione, convegnistica;</p> <p>c) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali).</p> <p>5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:</p> <p>a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;</p> <p>b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale come previsto dall'art.25 del RR n.2/2015. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992;</p> <p>c) dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015</p> <p>d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq ; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra; nei lotti inferiori a mq 1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150; qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.</p> <p>6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art.23 del RR n.2/2015</p> <p>7. E consentita, nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine; nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml 5.</p> <p>8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dagli artt.33 e 34.</p> <p>9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc(2) sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.</p> <p>10. Dotazioni territoriali e funzionali minime come previsto agli artt.86 (edifici ed insediamenti per servizi e produttivi) ed 87 (attività commerciali) del RR n.2/2015.</p> <p>11. Nelle zone non comprese nel PAIP, il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml 1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.</p> <p>12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.</p>	

13. L'attuazione delle zone D2F e delle adiacenti zone C e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

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

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### 5 Criterio di stima:

Per cio' che concerne la parte estimativa il sottoscritto ha provveduto a ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente. Pertanto, vengono di seguito esposti i criteri adottati per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni trattati. Al fine di operare nel migliore dei modi, in considerazione del tipo di bene oggetto di stima e della non ordinarietà dello stesso, nonché possibilità di reperimento di dati inerenti transazioni avvenute in zona, si può procedere ad eseguire il giudizio di stima seguendo il criterio sintetico-comparativo rispetto a beni analoghi venduti, adottando come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale s'intende quello definito dall'art. 3 dall'allegato C al DPR 138/98, e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici le opportune correzioni al fine di ragguagliarle. Ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato ed attribuito. Per la ricerca del predetto valore unitario, sono state esperite indagini conoscitive al fine di rintracciare i prezzi di beni simili di recente compravendita. Il sottoscritto dopo il reperimento di tali valori, attendibili in quanto già verificati in transazioni prive di vizi, ha provveduto a correggere e mediare gli stessi al fine di adattarli al caso in esame eseguendo aggiunte e/o detrazioni sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva edilizia, la consistenza, le rifiniture, lo stato di vetustà. Le diverse destinazioni d'uso delle varie porzioni dell'edificio ed il fatto che siano ubicate tutte all'interno dello stesso pur se con accessi indipendenti una volta oltrepassata la recinzione comune.

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per

valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire i seguenti valori all'opificio (D7) al piano strada €/mq 1.000,00 mentre al piano sottostrada verrà effettuata una decurtazione del 10% per il laboratorio (€/mq 900,00) e del 30% (€/mq 700,00) per il magazzino; all'Ufficio /A10) €/mq 1.150,00 all'abitazione (A3) €/mq 1.100,00 ed al magazzino (C2) ubicato al piano terra €/mq 750,00

In considerazione: dei prezzi di edifici simili; della tipologia di immobile, dall'analisi del mercato, dello stato di conservazione, della vetustà e dell'ubicazione dei locali. Il Valore della corte bene comune è ricompreso in quello degli immobili.

## 6 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico del Comune di Terni; Camera di Commercio di Terni; agenzie immobiliari presenti in zona.

## 7 Regime fiscale della vendita

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

### **Lotto: Unico** **Opificio P.Ila 553 sub 2**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Immobile sito in Terni Via Gabelletta 207**

### **Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Classificazione catastale:

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 2

VIA GABELLETTA n. 207 Piano T-S1

Rendita: Euro 16.794,00

Zona censuaria 2,

Categoria D/7

Conformità catastale: SI

**2. STATO DI POSSESSO: Occupato: SI**  
**In forza di contratto di affitto e successive modifica**  
Foglio 44 P.Ila 553 sub 2, Cat. D/7

Inizio locazione 10/02/2014, fine locazione 09/02/2020, rinnovato tacitamente sino al 02/02/2026

Canone annuo 36.000,00 euro piu' IVA da pagare con rate trimestrali di 9000,00 euro piu' IVA

Il canone sar  rivalutato in base all'indice dei prezzi

Locatore [REDACTED]

Conduttore [REDACTED]

Contratto di locazione n. 1575 registrato alla serie 3 a Terni il 06/03/2014

Modifica contrattuale

Modifica contrattuale del 18/05/2023, registrata all' Agenzia delle Entrate di Terni al n. 446 serie 3 in data 13/06/2023 al contratto di locazione n. 1575 registrato alla serie 3 a Terni il 06/03/2014.

Con cui viene modificata la durata e portata ad otto anni a partire dal 01/06/2023 al 31/05/2031

Il canone annuo viene modificato in euro 19 800,00 piu' IVA da corrispondere in rate trimestrali di 4 950,00 euro piu' IVA.

Le unit  concesse in locazioni subivano una modifica ed erano Foglio 44 P.Ila 553 **sub 2**, Cat. D/7 e **sub 5** Cat. C/2

**VALUTAZIONI IN MERITO ALL'ESSERE IL CANONE DI LOCAZIONE VILE OPPURE NO**

La valutazione   stata richiesta al sottoscritto Esperto alla Stima dal Custode Avv. Chiara Penacchi, fornendo le risultanze dell'indagine esperita presso l' Agenzia delle Entrate sede di Terni.

**PREMESSE**

Il contratto di affitto viene definito a canone vile, quando   stato stipulato ad un prezzo inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

Tale principio viene applicato ad ogni vendita forzata, eseguita dal Curatore della procedura fallimentare o dal Giudice dell'esecuzione. Nelle procedure fallimentari l'attivit  di liquidazione del Curatore ha lo stesso carattere della procedura esecutiva immobiliare, in quanto posta in essere a tutela del ceto creditorio.

Se il canone viene ritenuto vile, il lotto deve essere immediatamente liberato a favore dell'aggiudicatario.

All'accertamento della vilt  del canone pu  procedere direttamente il Giudice o essere incaricato un perito estimatore, che procede alla valutazione.

**Il percorso analitico perseguito   stato quello del confronto tra la durata dei contratti di locazione oggi in essere, il loro importo annuale/frazionato da corrispondere ed il valore**

medio di mercato alla data della stipula.

**Contratti:**

- in data: 10/02/2014 – scadenza 02/09/2020 proroga scadenza 02/09/2026 – Durata 6/12 anni, relativo a Fg. 44, p.IIa 553, sub. 2 cat D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Canone annuo €. 36.000,00 + IVA.
- integrazione al precedente contratto stipulata in data 13/06/2023 – scadenza 31/05/2031 – Durata 8 anni, relativo a Fg. 44, p.IIa 553, sub. 2 cat D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e Fg. 44, p.IIa 553. Sub. 5 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Canone annuo €. 19.800,00 + IVA.
- In data 01/06/2023 – scadenza 31/05/2027 – Durata 4 anni, relativa a Fg. 44, p.IIa 553, sub 4, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), Canone annuo €. 2.160,00 + IVA.

#### **DETERMINAZIONE CANONE DI AFFITTO SECONDO I VALORI MEDI DI MERCATO ALLA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Per quanto sopra riportato l'immobile e/o le porzioni dello stesso, prese in considerazione sono le seguenti:

- Fg. 44, p.IIa 553, sub. 2 cat D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e Fg. 44, p.IIa 553. Sub. 5 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), con contratto di locazione stipulato in data 13/06/2023.

Per quanto attiene la porzione sub. 2 cat. D/7 il canone medio annuo di mercato a quella data, per locali similari, per superficie, ubicazione, stato di conservazione, conformità impiantistiche, ecc era pari a circa €. 22.600,00 + IVA

Per quanto attiene la porzione sub. 5 cat. C/2 il canone medio annuo di mercato a quella data, per locali similari, per superficie, ubicazione, stato di conservazione, conformità impiantistiche, ecc era pari a circa €. 4.000,00 + IVA

Da cui il complessivo canone medio annuo di locazione aveva un importo pari a €. 28.600,00 + IVA.

Confrontando il canone di contratto €. 19.800,00 + IVA con quello medio di mercato, come sopra determinato, €. 28.600,00, quello di contratto risulta inferiore del 30,77%, il limite è il 33,33%, quindi

**Il canone NON risulta vile**

- Fg. 44, p.IIa 553, sub 4, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico),

Per quanto attiene la porzione sub. 4 cat. A/3 il canone medio annuo di mercato a quella data, per locali similari, per superficie, ubicazione, stato di conservazione, conformità impiantistiche, ecc era pari a circa €. 2.800,00 + IVA

Confrontando il canone di contratto €. 2.160,00 +IVA con quello medio di mercato, come sopra determinato, €. 2.800,00, quello di contratto risulta inferiore del 22,86%, il limite è il 33,33%, quindi

**Il canone NON risulta vile**

**3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è presente condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non presenti**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:****Attestazione Prestazione Energetica:** Da valutare**Indice di prestazione energetica:****Note Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**4 CONFORMITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità.

Descrizione di dettaglio
--------------------------

**Laboratorio, Magazzino e Locali vari P.Ila 553 sub 2**

La porzione di immobile oggetto di stima si sviluppa su due livelli. Il primo livello (**piano interrato S1**), individuato catastalmente come sub. 2, ha accesso sia da una scala interna con accanto un ascensore, sia da due rampe carrabili, una a destra ed una a sinistra lungo i lati maggiori dell'edificio. In tale livello sono presenti: un laboratorio che occupa circa 2/3 della superficie, a servizio dello stesso vi sono un piccolo ufficio, spoiatoi e wc distinti per uomini e donne, perfettamente funzionanti; un magazzino, che occupa la restante superficie con a servizio due locali ripostiglio, ad esso si accede sia da una scala interna, sia da una passaggio carrabile munito di saracinesca metallica. Le finiture del laboratorio e dei locali a servizio dello stesso sono in buono stato, i pavimenti sono in gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici hanno le pareti rivestite in maiolica, i sanitari sono integri e funzionanti, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, quelli interni sono in legno. Le finiture del magazzino sono costituite da pavimenti in cemento, infissi interni in legno, quelli esterni sono in alluminio con vetro camera.

Il secondo livello (**piano terra**), individuato catastalmente come sub. 2, ha accesso dal piazzale esterno fronte via Gabelletta, sono inoltre presenti due scale interne ed un ascensore che lo pettono in comunicazione con i locali al livello S1 già descritti. In tale livello sono presenti, partendo dall'ingresso: spazi per la reception, l'attesa, sala consultazione, ripostiglio e due uffici; nella parte retrostante due uffici, due wc, sala riunioni con due ripostigli, sala moda/composizione. Le finiture di tutti i locali sono in ottimo stato, i soffitti di alcune stanze sono controsoffittate; i pavimenti sono in gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici hanno le pareti rivestite in maiolica, i sanitari sono integri e funzionanti, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, quelli in corrispondenza delle esposizioni sono in acciaio con vetro antisfondamento, quelli interni sono in legno.

In tutti i locali sopra descritti i vari impianti sono a norma e perfettamente funzionanti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A VENTILAZIONE FORZATA CON CENTRALE TERMICA UNICA
Stato impianto	FUNZIONANTE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Opificio P.T.	Sup. Lorda	600,00	1	600,00
Laboratorio S1	Sup. Lorda	680,00	0,8	544,00
Magazzino S1	Sup. Lorda	320,00	0,8	256,00
<b>TOTALE</b>		<b>1600,00</b>		<b>1400,00</b>

**Ufficio P.IIa 553 sub 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Immobile sito in Terni Via Gabelletta 207**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Classificazione catastale:

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 3

VIA GABELLETTA n. 207 Piano T

Rendita: Euro 612,00

Zona censuaria 2,

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,0 vani

Conformità catastale: SI

**2. STATO DI POSSESSO:** Occupato: No

**3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è presente condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Da valutare

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**4 CONFORMITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità.

Descrizione di dettaglio

L'immobile oggetto di stima si sviluppa su unico piano, ha accesso dall'ingresso principale e successivamente da un ballatoio posto sul lato sinistro dell'edificio principale, quindi non vi è un accesso autonomo. L'unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio, è composta da un ampio locale destinato ad ufficio, da un locale archivio e da quello adibito a bagno. L'ingresso è munito di portoncino blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, quelli interni son in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato. Nel servizio igienico le pareti sono rivestite in ceramica, i servizi igienici son integri e perfettamente funzionanti, come gli impianti. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma.

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A RADIATORI
Stato impianto	FUNZIONANTE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Ufficio	Sup. Lorda	79,00	1	79,00
<b>TOTALE</b>		<b>79,00</b>		<b>79,00</b>

## Abitazione P.IIa 553 sub 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile sito in Terni Via Gabelletta 209

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Classificazione catastale:

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 4  
VIA GABELLETTA n. 209 Piano T

Rendita: Euro 189,80

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 8, Consistenza 3,5 vani

Conformità catastale: SI

### 2. STATO DI POSSESSO: **Occupato:** SI

Foglio 44 P.IIa 553 **sub 4** Pianta Terra, Cat. A/3 cl 8 Rendita 189,80 €

Inizio locazione 01/06/2023, fine locazione 31/05/2027

Canone annuo 2.160,00 euro da pagare con rate mensili di 180,00 euro

Il canone sarà rivalutato in base all'indice dei prezzi

Locatore [REDACTED]

Conduttore [REDACTED]

Contratto registrato alla Agenzia delle Entrate di Napoli al n. 5153 serie 3T

Contratto registrato con codice, TES23T005153000NE il 30/06/2023

Il canone NON risulta vile

### 3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è presente condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Da valutare

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

#### 4 CONFORMITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità.

##### Descrizione di dettaglio

La porzione di immobile oggetto di stima si sviluppa su unico piano (piano terra). Ha accesso dall'ingresso principale e successivamente da un ballatoio posto sul lato sinistro dell'edificio principale, quindi non vi è un accesso autonomo. L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione economica, è composta da tre locali tra cui la cucina, dai servizi e da piccolo disimpegno. L'ingresso è munito di portoncino blindato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, quelli interni sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato. Nel servizio igienico le pareti sono rivestite in ceramica, i servizi igienici sono integri e perfettamente funzionanti, come gli impianti. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma.

#### **Impianti:**

##### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A RADIATORI
Stato impianto	FUNZIONANTE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Abitazione	Sup. Lorda	59,00	1	59,00
TOTALE		59,00		59,00

### Magazzino P.Ila 553 sub 5

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile sito in Terni Via Gabelletta 209

##### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Classificazione catastale:

Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 44 Particella 553 Subalterno 5

VIA GABELLETTA n. 209 Piano T

Rendita: Euro 540,11

Zona censuaria 2,

Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 249 m2

Conformità catastale: SI

2. STATO DI POSSESSO: **Occupato:** Si

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è presente condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Da valutare

**Indice di prestazione energetica:**  
**Note Indice di prestazione energetica:**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

#### 4 CONFORMITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità.

##### Descrizione di dettaglio

La porzione di immobile sub. 5 oggetto di stima si sviluppa su unico livello ed è composto da un ampio locale al piano terra, con annesso servizio igienico. L'accesso avviene dall'ingrasso carrabile principale e successivamente da una porta scorrevole carrabile ubicata sul prospetto destro dell'edificio principale. È il locale dove sono stoccati i prodotti finiti pronti per la consegna. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, quelli interni sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato. Nel servizio igienico le pareti sono rivestite in ceramica, i servizi igienici sono integri e perfettamente funzionanti, come gli impianti. L'impianto di riscaldamento è centralizzato.  
interrato.

#### **Impianti:** **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A VENTILAZIONE FORZATA
Stato impianto	FUNZIONANTE
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Magazzino	Sup. Lorda	261,00	1	261,00
TOTALE		261,00		261,00

**5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario €	Valore Complessivo €
Opificio P.T.	600	1.000,00	600.000,00
Laboratorio S1	680	900,00	612.000,00
Magazzino S1	320	700,00	224.000,00
Ufficio	79	1.150,00	90.850,00
Abitazione	59	1.100,00	64.900,00
Magazzino P.T.	261	750,00	195.750,00
TOTALE	999		1.787.500,00

Valore Corpo	1.787.500,00
--------------	--------------

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% )	268.125,00
---	------------

Spese Regolarizzazione	
------------------------	--

Spese Redazione APE	1.200,00
---------------------	----------

Prezzo base d'asta del lotto	1.518.175,00
------------------------------	--------------

**Aegati:**

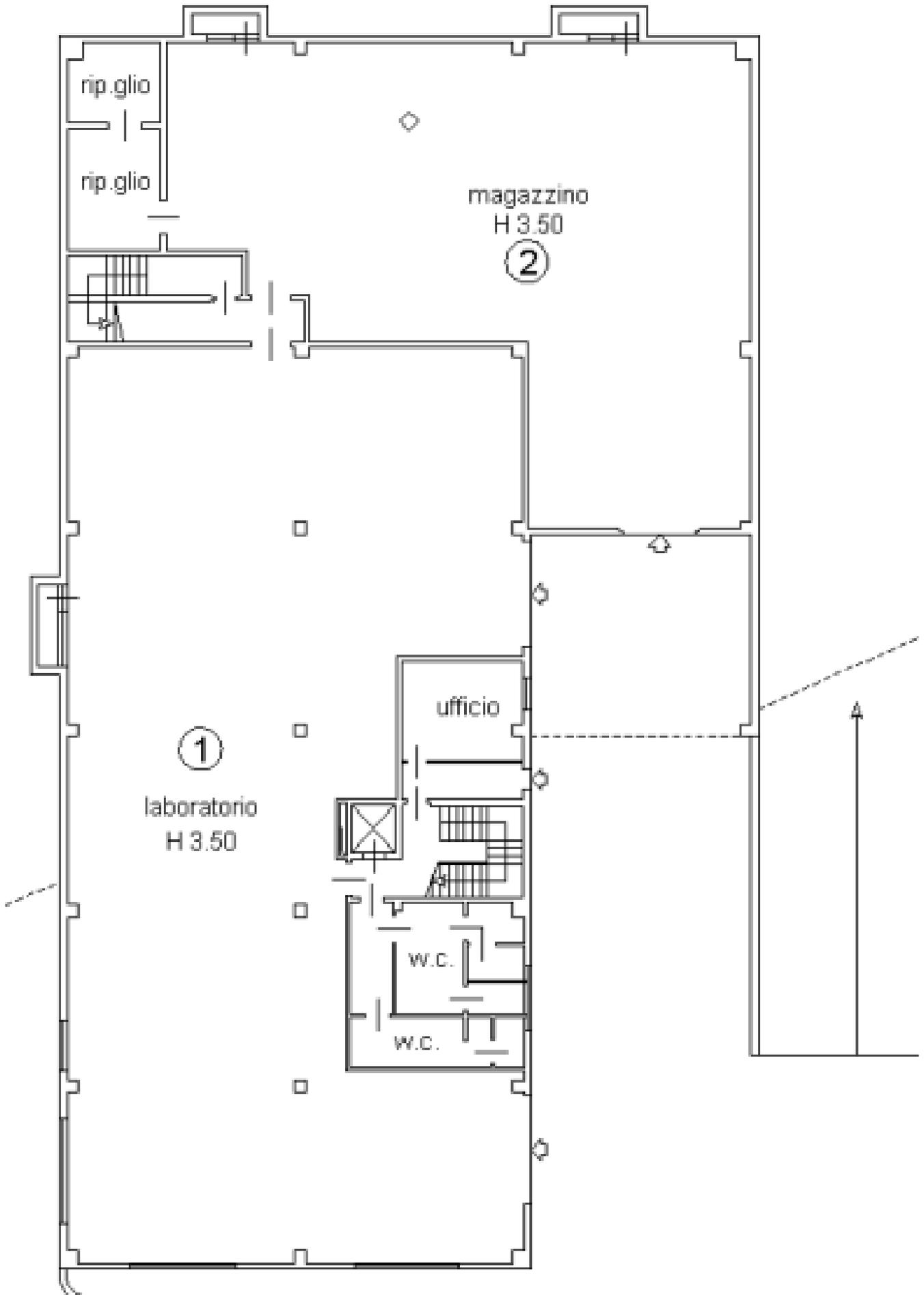
- A\_Doc\_Foto
- B\_Doc\_Catasto
- C\_Doc\_Edilizia
- D\_Doc Urbanistica
- E Locazioni
- G\_Doc Ipotecaria
- I\_Titolo\_Proprietà
- L\_Planimetrie

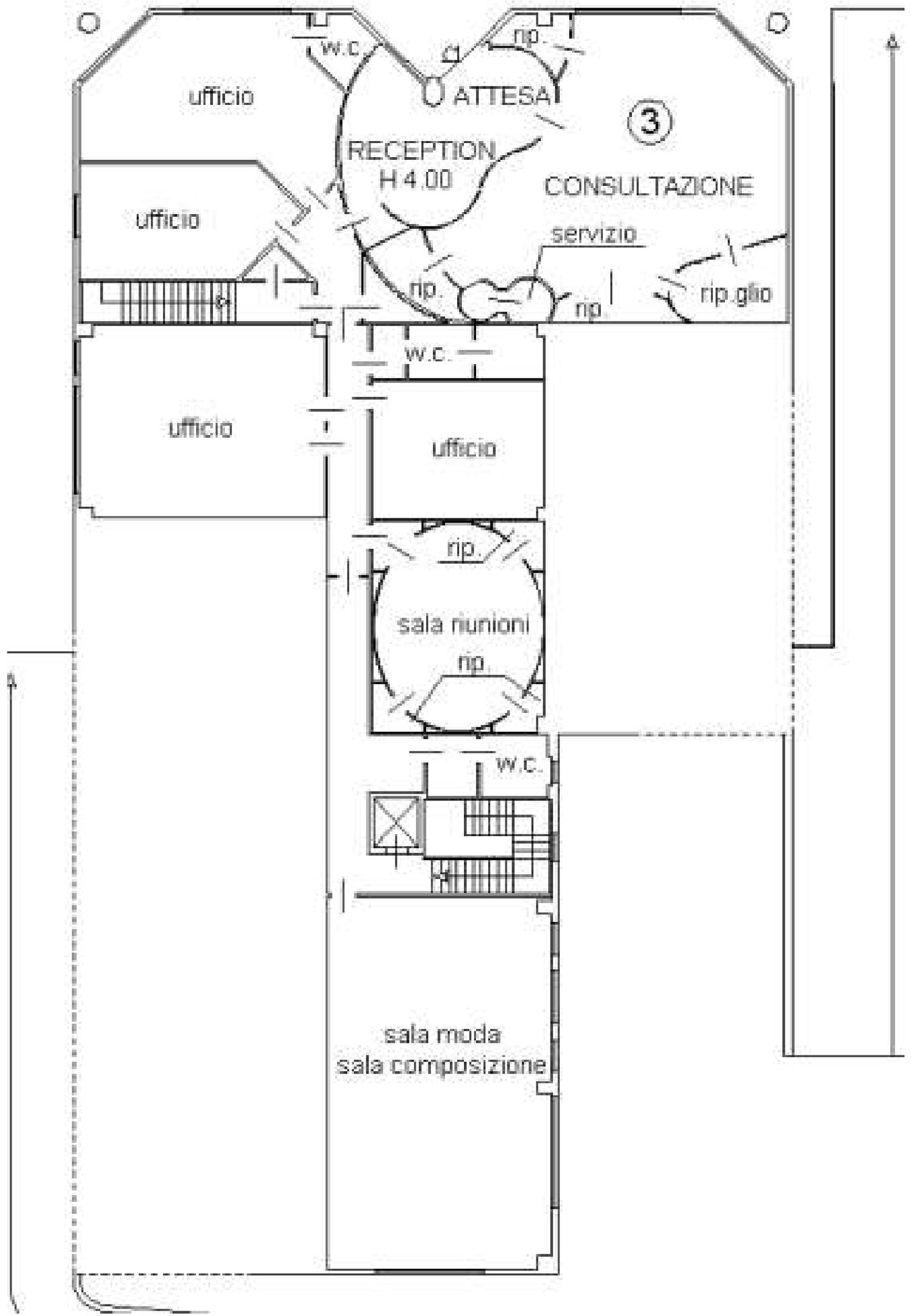
Data generazione:

Maggio 2024

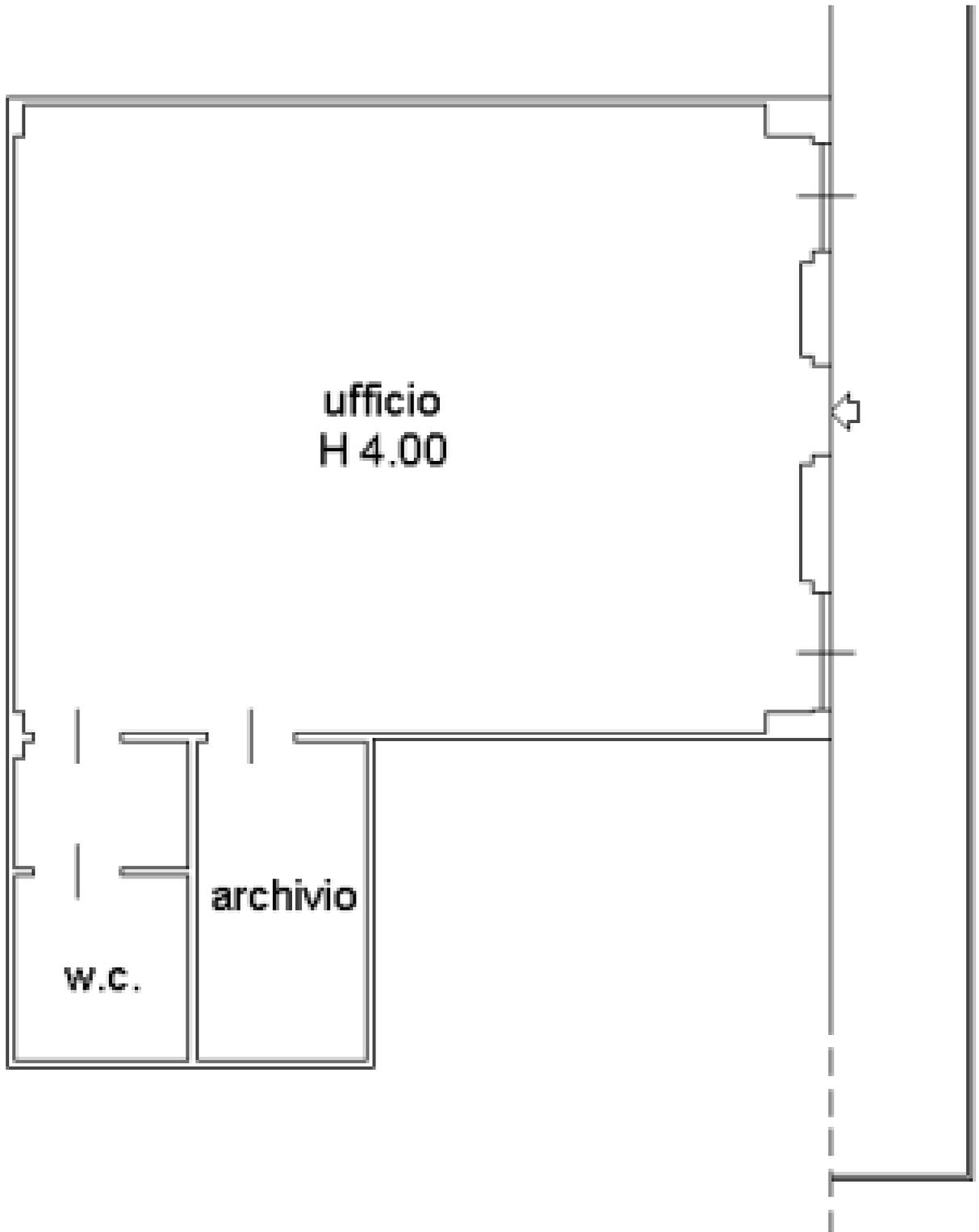
L'Esperto alla stima  
**Ing. Caporali Claudio**

# SUB 2





# SUB 3



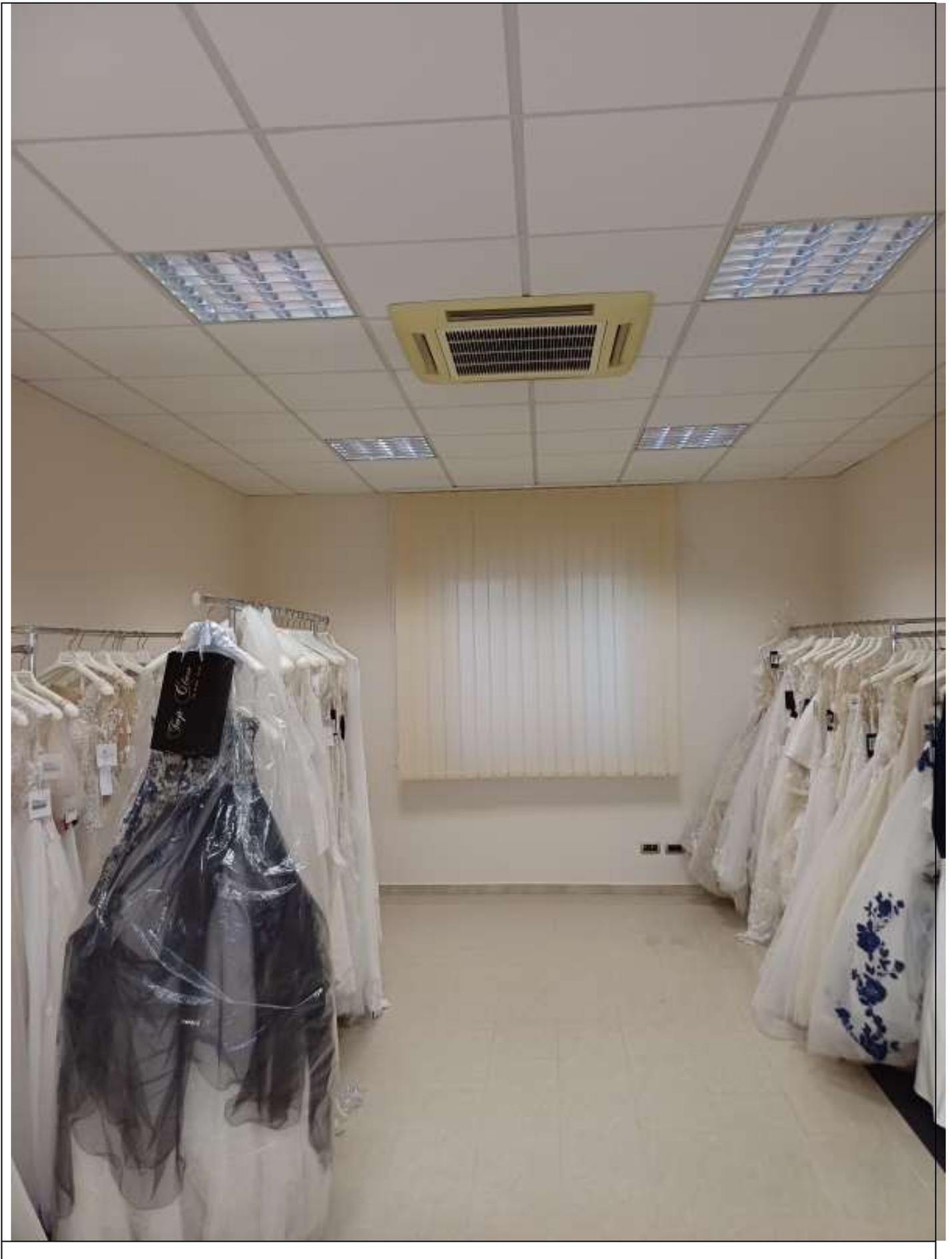
# SUB 4



# SUB 5

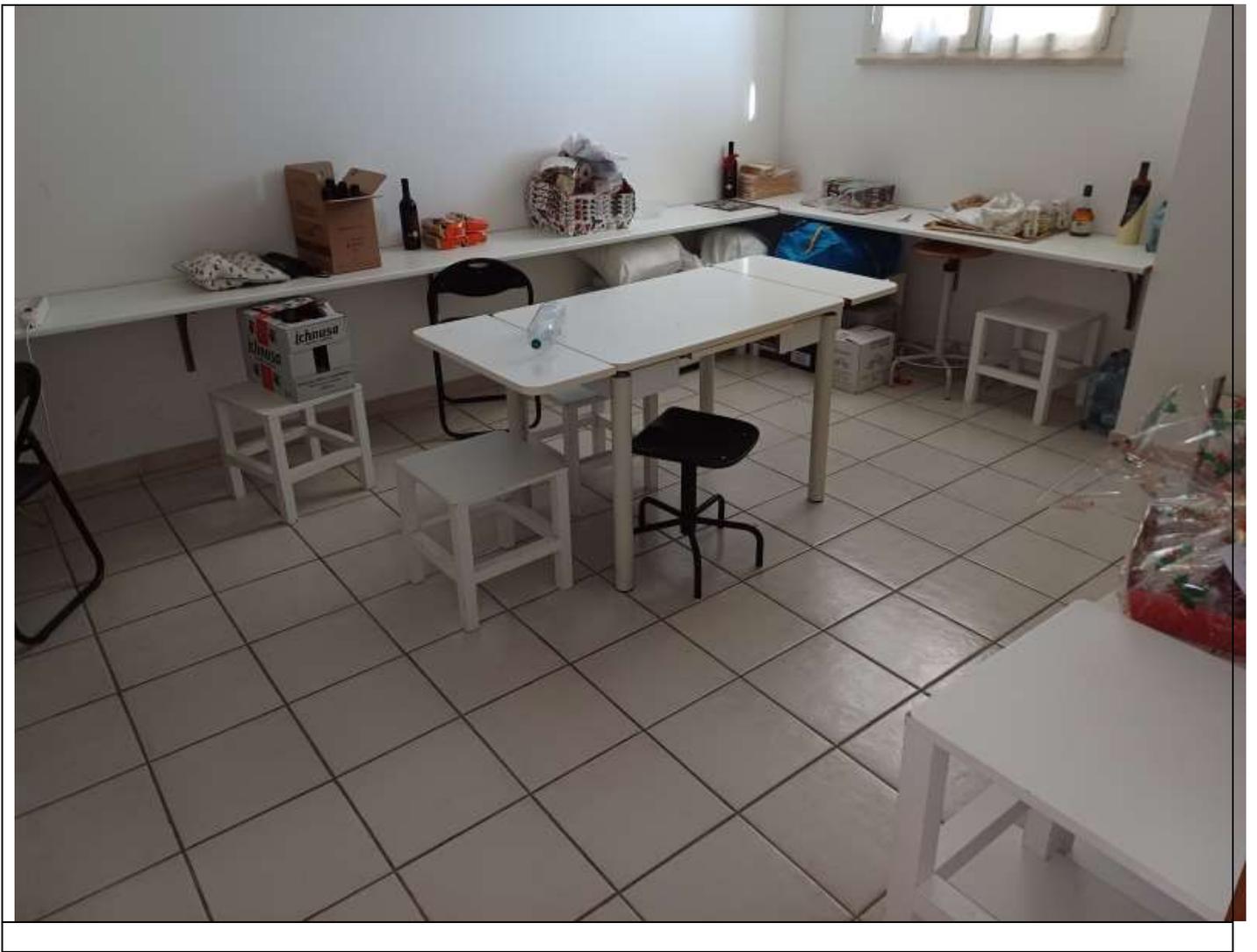


## ***SUB 2 – OPIFICIO***









## SUB 3 – UFFICIO



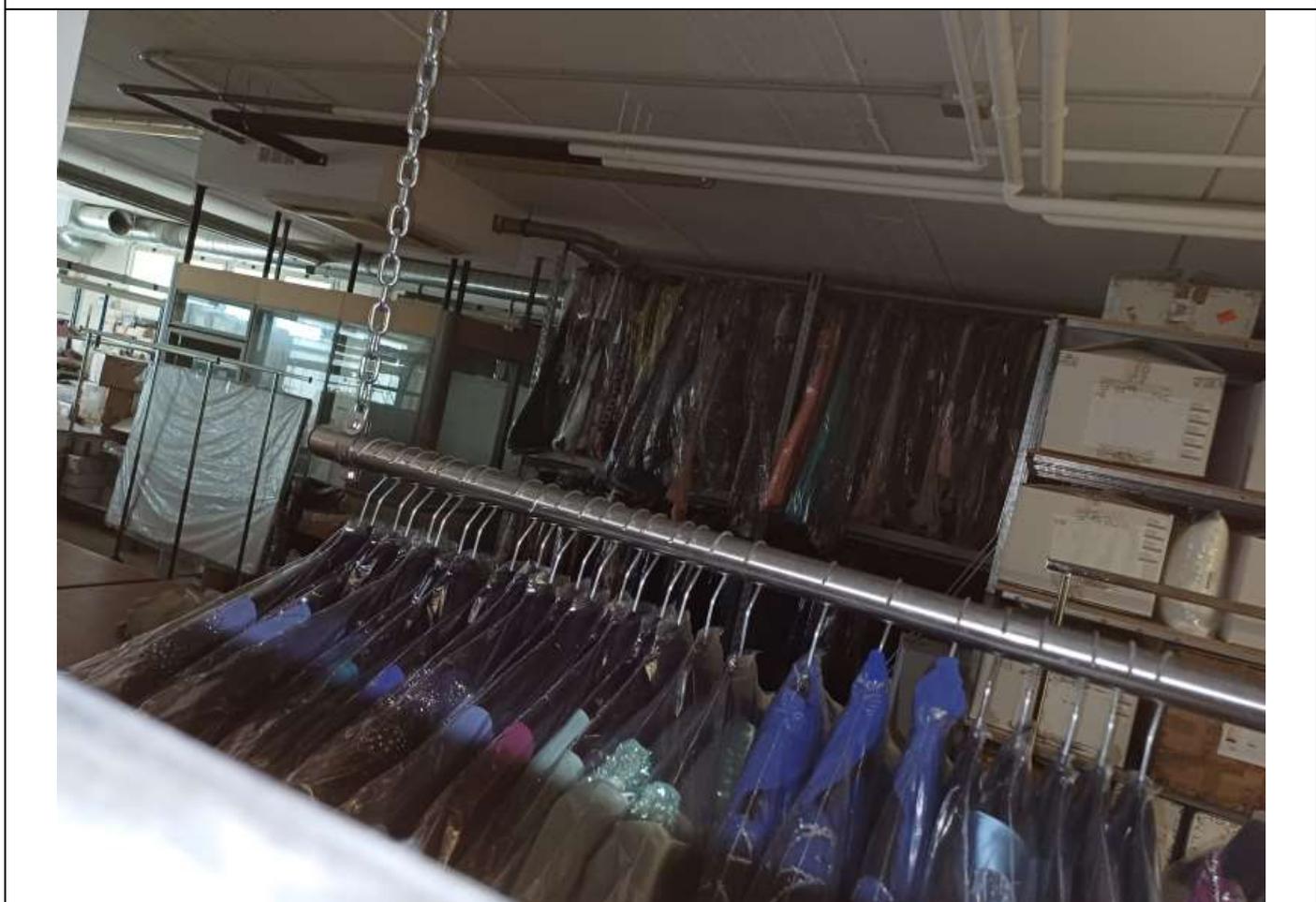


## SUB 4 – APPARTAMENTO



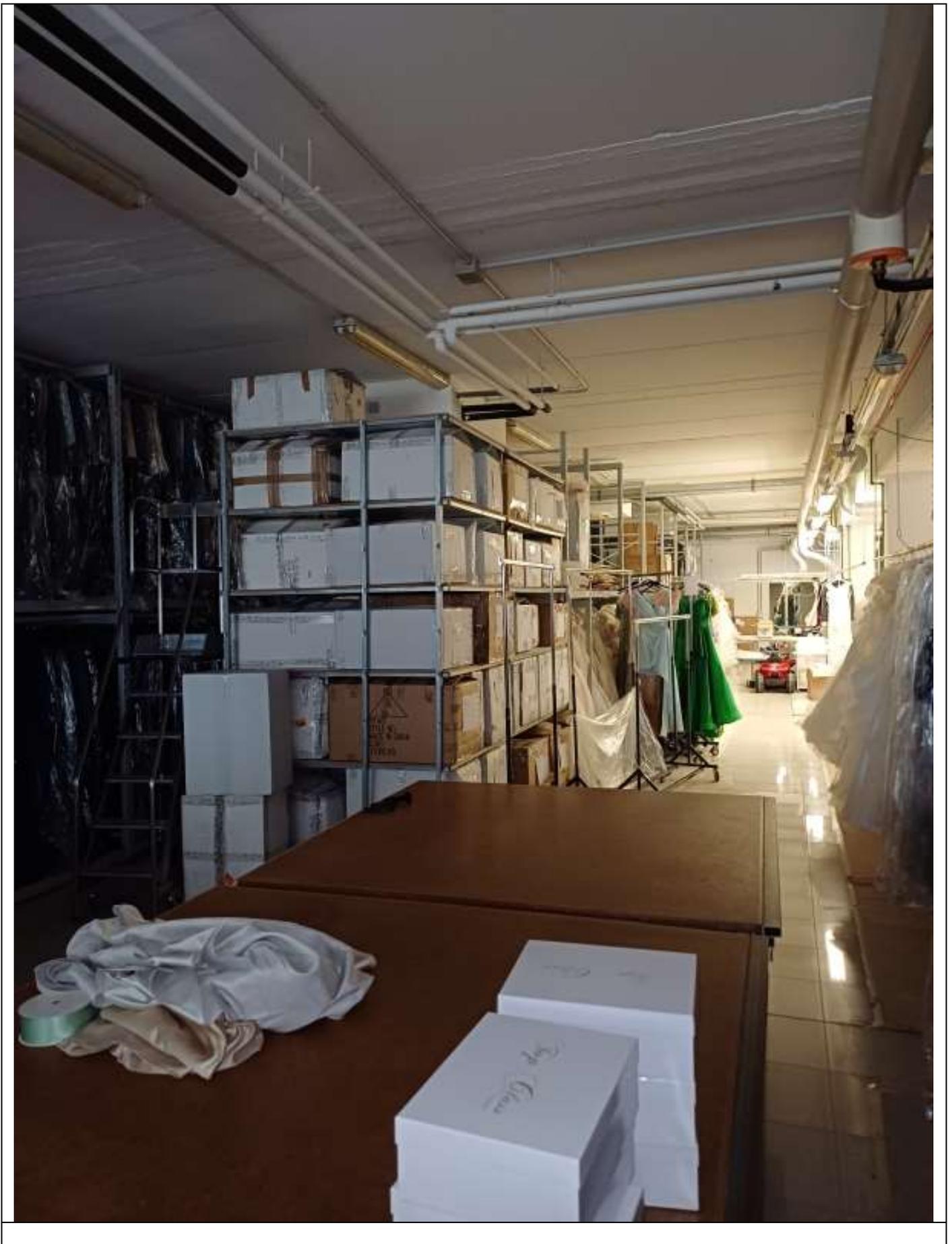


## ***SUB 5 – MAGAZZINO***









# ESTERNI









