

---

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

promossa da: **BPER Credit Management S.C. p.A. P. IVA 03667810364**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **89/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Salvini**

**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 Stroncone, Voc. Vascigliano.

#### **Lotto: 001**

– D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni -

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2022

Dati identificativi: Comune di STRONCONE (I981) (TR)

Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 2.346,00

Categoria D/7 a)

Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5

Indirizzo: VOCABOLO VASCIGLIANO Piano T

#### **Lotto: 002**

-D/2 – Magazzino

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/12/2022

Dati identificativi: Comune di STRONCONE (I981) (TR)

Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6

Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 190,88

Categoria C/2 a) , Classe 3, Consistenza 112 m 2

Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4

Indirizzo: VOCABOLO VASCIGLIANO Piano 1

Dati di superficie: Totale: 119 m 2

Intestati catastali

XX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Creditori iscritti:

(precedente) BPER Credit Management S.C. p.A. P. IVA 03667810364

(Intervenuto) AGENZIA delle Entrate–Riscossione, P. IVA 13756881002, Agente della Riscossione per le Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina, Frosinone, con sede in Roma, Via G. Grezar,14 - 00142

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali: NO

Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in Stroncone (TR)  
Voc. Vascigliano

### Considerazioni Comuni a tutti i lotti

**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 - Industriale

**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 industriale di Stroncone in Loc. Vascigliano.

**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. 3228*

*Registro particolare n. 595 Presentazione n.30 del 17/03/2008*

*Sezione A - Generalità*

*Dati relativi al titolo*

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO*

*Data 14/03/2008 Numero di repertorio 166476/31216*

*Notaio SBROLLI FULVIO Codice fiscale SBR FLV 55H10 I726 A*

*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 € 140.000,00 Tasso interesse annuo 5.6% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 280.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Immobile n. 1

Comune I981 - STRONCONE (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5  
Consistenza - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI  
PER ESIGENZE INDUSTRIALI  
Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO N. civico -

Immobile n. 2 Gruppo graffati 1

Comune I981 - STRONCONE (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6  
Consistenza 112 metri quadri Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
DEPOSITO  
Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO

Immobile n. 3 Gruppo graffati 1

Comune I981 - STRONCONE (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4  
Consistenza 112 metri quadri Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
DEPOSITO  
Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO N.

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale UNIPOL BANCA S.P.A.  
Sede BOLOGNA (BO)  
Codice fiscale 03719580379 Domicilio ipotecario eletto BOLOGNA - PIAZZA  
DELLA COSTITUZIONE 2

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

Contro

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)  
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

2 - Nota di iscrizione

Registro generale n. 1079

Registro particolare n. 103 Presentazione n.22 del 30/01/2019



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 29/01/2019 Numero di repertorio 13069/9719

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da 0424 RUOLO

Capitale € 1.391.975,50 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 2.783.951,00

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

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE

Codice fiscale 137 568 81002

Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 – ROMA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO

Consistenza 112 metri quadri

Immobile n. 2

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI

PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Consistenza –

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale XX

Sede XXXXXXXXXX (XX)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Per la quota di 1/1



## 1.2.2 Pignoramenti:

1 - Nota di trascrizione  
 Registro generale n. 9876  
 Registro particolare n. 7277 Presentazione n.6 del 12/08/2022  
 Sezione A - Generalità  
 Dati relativi al titolo  
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
 Data 07/07/2022 Numero di repertorio 1391  
 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI Codice fiscale 800 060 70553  
 Sede TERNI (TR)  
 Dati relativi alla convenzione  
 Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Voltura catastale automatica NO  
 Altri dati  
 Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
 Richiedente GEOM. GIACOMO FRATICELLI PER  
 AVV. ROBERTO CORDISCO  
 Indirizzo VIALE AMENDOLA, 44 – CHIETI  
 Unità negoziale n. 1  
 Immobile n. 1  
 Comune I981 - STRONCONE (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5  
 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI  
 PER ESIGENZE INDUSTRIALI  
 Consistenza -  
 Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO N. civico -  
 Piano T  
 Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:  
 Comune I981 - STRONCONE (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 3  
 Comune I981 - STRONCONE (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 2  
 Immobile n. 2  
 Comune I981 - STRONCONE (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6  
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
 DEPOSITO  
 Consistenza 112 metri quadri  
 Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO N. civico -  
 Piano 1  
 Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:  
 Comune I981 - STRONCONE (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 3  
 Comune I981 - STRONCONE (TR)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 2  
 A favore  
 Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE



Denominazione o ragione sociale BPER BANCA S.P.A.  
Sede MODENA (MO)  
Codice fiscale 01153230360  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
Contro  
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Sede XXXXXXXXX (XX)  
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

2 - Nota di trascrizione  
Registro generale n. 12317  
Registro particolare n. 9083 Presentazione n.2 del 26/10/2022  
Sezione A - Generalità  
Dati relativi al titolo  
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 30/09/2022 Numero di repertorio 1882  
Autorità emittente UNEP 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 IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO  
Altri dati  
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente FRATICELLI STUDIO TECNICO STP  
PER AVV. CORDISCO  
Indirizzo VIALE AMENDOLA, 44 – CHIETI  
Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1  
Comune I981 - STRONCONE (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
DEPOSITO  
Consistenza 112 metri quadri  
Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO N. civico -  
Piano 1  
Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:  
Comune I981 - STRONCONE (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 3  
Comune I981 - STRONCONE (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 2  
A favore  
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale BPER BANCA S.P.A.  
Sede MODENA (MO)  
Codice fiscale 01153230360



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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXX (XX)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Per la quota di 1/1

1.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3227

Registro particolare n. 2015 Presentazione n.29 del 17/03/2008

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 14/03/2008 Numero di repertorio 166475/31215

Notaio SBROLLI FULVIO Codice fiscale SBR FLV 55H10 I726 A

Sede TERNI (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica NO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Fondo Dominante Gruppo graffati 1

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6

Consistenza 112 metri quadri Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 2

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 3

Immobile n. 2 Fondo Dominante Gruppo graffati 1

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4

Consistenza 112 metri quadri Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 2

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 3

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Fondo Servente

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI





Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 3

Consistenza - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI

PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Immobile n. 2 Fondo Servente

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 4

Consistenza - Natura EU - ENTE URBANO

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXX (XX)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di SERVITU' DI CONDUZIONE TUBATURE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI CONDUZIONE TUBATURE

*1.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**1.3 Misure Penali**

Nessuna.

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16016

Registro particolare n. 9933 Presentazione n.38 del 23/12/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 21/12/2009 Numero di repertorio 39485/14215

Notaio CIRILLI PAOLO Codice fiscale CRL PLA 71R16 H501 D

Sede TERNI (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 142 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I981 - STRONCONE (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI

PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Consistenza -

Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO N. civico -



Immobile n. 2  
Comune I981 - STRONCONE (TR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6  
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI  
DEPOSITO  
Consistenza 112 metri quadri  
Indirizzo VOCABOLO VASCIGLIANO N. civico -

A favore

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

Contro

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

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

STORIA catastale,  
Comune di STRONCONE (I981)(TR) Foglio 19 Particella 223

Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

COSTITUZIONE del 22/03/2000 Pratica n. 102396 in atti dal 22/03/2000

Comune di STRONCONE (I981)(TR) Foglio 19 Particella 223 sub 5 e 6

Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) fino al 14/03/2008

VARIAZIONE del 18/01/2008 Pratica n. TR0009853 in atti dal 18/01/2008 DIVISIONE-FUSIONE-  
RISTRUTTURAZIONE

Comune di STRONCONE (I981)(TR) Foglio 19 Particella 223 sub 5 e 6

Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) fino al 21/12/2009

Atto del 14/03/2008 Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Sede TERNI (TR) Repertorio n.  
166475 -COMPRAVENDITA



Comune di STRONCONE (I981)(TR) Foglio 19 Particella 223 sub 5 e 6

Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) ad oggi

Atto del 21/12/2009 Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 39485  
-MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

### 3. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1.

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

N. 27 del 08/Giu/1993

Realizzazione recinzione lotto edificabile in loc. Vascigliano zona industriale.

Numero pratica: 2.

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione edilizia

N. 929/1993 Concessione n. 24 del 19/Giu/1993

Costruzione edificio industriale

Numero pratica: 3.

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Concessione edilizia

N. 3407/1994 Concessione n. 28 del 25/05/1994

Variante in corso d'opera per la costruzione di edificio industriale (Gruppo "B")

Numero pratica: 4.

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Richiesta di agibilità

N. 1712 del 11/03/1999

Richiesta di agibilità.

Tale pratica non risulta perfezionata con le integrazioni richieste dal Comune di Stroncone con protocollo 426 del 19/06/2000, per tanto non è stata rilasciata agibilità.

Numero pratica: 5.

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività

N. 5101 del 31/05/2006

Frazionamento dei fabbricati industriali e della palazzina uffici.

Numero pratica: 6.

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività

N. 10714 del 21/11/2007

Frazionamento del capannone industriale fgl 19 p.lle 223 seb 3 variante a DIA N. 5101 del 31/05/2006

### 4 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - D1
<p>Norme tecniche di attuazione:  <b>ARTICOLO 39 – ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - D1</b>  Nelle zone industriali è consentito, mediante piano Attuativo convenzionato, l'impianto stabile di costruzioni ad uso artigianale ed industriale, anche per produzioni legate all'agricoltura.  E' consentita inoltre l'installazione di magazzini, con vendita diretta aventi una superficie destinata alla vendita non superiore al 30% della superficie coperta destinata all'industria/artigianato, depositi, ricoveri per camper, rimesse, uffici, esposizioni, mostre connesse alle attività di produzione locale, silos, ecc..  E' consentita la costruzione di edifici di abitazione per il personale di custodia e per i titolari delle aziende.  Tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra per una superficie massima di mq 300 se sviluppati su un piano, o di mq 150 per piano se sviluppati su due piani, misurata all'esterno dei muri perimetrali, esclusa l'eventuale scala condominiale.  In aggiunta a tale superficie è consentito o un piano seminterrato destinato a pertinenze (cantine, magazzini, garage, parcheggi, ecc.) dell'ingombro massimo del fabbricato ad uso abitazione, o un piano pilotis di altezza netta non superiore a m 2.50.  In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie graveolenti, moleste o nocive definite tali per legge.  Gli scarichi di fognatura o simili sono consentiti solo dopo preventiva depurazione secondo le disposizioni sanitarie impartite dagli organi competenti e riflettenti le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.  Gli edifici industriali o artigianali non hanno limiti di cubatura, altezza e numero dei piani ma dovranno rispettare i limiti di distanza dai confini e dalle strade nonché le prescrizioni sui parcheggi pubblici, come indicato nei seguenti paragrafi c), d) ed f).  Nelle zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico è consentita un'altezza massima di mt.6,50.  All'interno delle proprietà dovranno, altresì, essere previsti gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico di materiali dagli automezzi senza arrecare intralcio ed ingombro nelle strade di servizio della zona industriale. In tali zone il piano si attua mediante Piani Attuativi con una superficie minima di intervento di mq 30000, quando la superficie di intervento non sia già individuata nelle tavole di P. R.G. Parte Operativa, come comparto a se stante.  Nell'attuazione dell'intervento, di norma, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:  a) indice di utilizzazione territoriale: 4500 mq/ha;  b) aree per urbanizzazione secondaria: 10% della superficie territoriale;  c) parcheggi pertinenziali privati: 1 mq. ogni 3 mq. di superficie utile coperta, esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza,  d) distanza dai confini e dal confine stradale: pari alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 5.00;  e) distanza tra i fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10.00;  f) distanza dai fossi: vale quanto previsto dalla normativa vigente.  Per quanto riguarda le dotazioni di standard di parcheggi e verde esse saranno dimensionate in funzione delle specifiche destinazioni d'uso, così come previsto</p>	



dall' art. 12 del R.R. 25 marzo 2010 n. 7, e precisamente:

Attività industriali e artigianali

Aree a parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale o fondiaria destinata all'insediamento.

Aree a verde in misura non inferiore al 5% dell'intera superficie territoriale o fondiaria destinata all'insediamento.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e, nella quantità prescritta al paragrafo b), le aree relative alla urbanizzazione secondaria, in alternativa il Comune potrà monetizzare il valore di parte di dette aree che rimarranno in proprietà ai proprietari.

Il P.R.G., parte Operativa, potrà prevedere ristrutturazioni urbanistiche di comparti già edificati per adeguamenti della viabilità principale e secondaria o per riqualificazioni ambientali e potrà prevedere incrementi premiali dei diritti edificatori.

Il PRG, Parte Operativa, definirà in maniera adeguata le superfici coperte e le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie; indicherà gli eventuali elementi di interesse paesaggistico e/o ambientale da salvaguardare e/o da riqualificare.

Farà carico ai proprietari anche una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o delle opere di allacciamento ai pubblici servizi come prescritto dalla Convenzione.

Di norma nel comparto dovrà essere garantita una "permeabilità" minima dei terreni pari al 30 % della superficie territoriale, tale percentuale potrà essere aumentata dal P.R.G. Parte operativa per motivi di salvaguardia degli acquiferi e dell'ambiente in generale.

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 ciò 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 stima. 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 dell'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.

Dall'indagine effettuata, in considerazione dei prezzi rilevati e degli adattamenti effettuati per valutare le peculiarità dei beni in oggetto, si ritiene congruo attribuire all'opificio ed al magazzino, un valore di mercato a mq compreso tra i 250,00 ed i 300,00 euro al metro quadrato. In considerazione: dei prezzi di edifici simili; della tipologia di immobile, dall'analisi del mercato e dell'ubicazione dei locali, appare adeguato attribuire un valore al metro quadro lordo: Per l'opificio di € 270,00, per il magazzino di € 280,00 e per la corte del dieci per cento rispetto al locale principale.

## 6 Fonti di informazione:

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

## 7 Regime fiscale della vendita

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

## **Lotto: 001 – Capannone P.Ila 223 sub 5**

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

#### **Immobile sito in Stroncone Loc. Vascigliano**

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Sede in XXXXXXXXXXXX (XX) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Classificazione catastale:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/12/2022

Dati identificativi: Comune di STRONCONE (I981) (TR)

Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5

Rendita: Euro 2.346,00

Categoria D/7

Foglio 19 Particella 223 Subalterno 5

Indirizzo: VOCABOLO VASCIGLIANO Piano T



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:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica:

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 ed è composto da un ampio locale al piano terra e dalla limitrofa corte pertinenziale. Ha accesso carrabile. La struttura portante è metallica come le tamponature realizzate con pannelli metallici.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Da verificare - Incompleto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Opificio	Sup. Lorda	505,00	1	505,00
Corte	Sup. Lorda	290,00	0,1	29,00
<b>TOTALE</b>		<b>795,00</b>		<b>534,00</b>

**5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario €	Valore Complessivo €
Opificio	534	270,00	144 180,00
<b>TOTALE</b>	<b>534</b>		<b>144 180,00</b>
Valore Corpo			144 180,00
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% )			21 627,00
Spese Regolarizzazione			
Spese Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			122 553,00





**Lotto: 002 – Magazzino P.Ila 223 sub 6 P.Ila 224 sub 4**

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

**Immobile sito in Stroncone Loc. Vascigliano**

**Quota e tipologia del diritto**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Sede in XXXXXXXXXXX (XX) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Classificazione catastale:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/12/2022

Dati identificativi: Comune di STRONCONE (I981) (TR)

Foglio 19 Particella 223 Subalterno 6

Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4

Rendita: Euro 190,88

Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 112 m2

Foglio 19 Particella 224 Subalterno 4

Indirizzo: VOCABOLO VASCIGLIANO Piano 1

Conformità catastale: NO

Planimetricamente l'immobile non risulta conformi perché privo delle divisioni interne.

Sanabile con presentazione pratica Docfa

Costo 600 euro

**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:**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:**

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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



#### 4 CONFORMITA' EDILIZIA

Per l'edificio identificato come "palazzina uffici p.lla 224 sub 2" con destinazione catastale magazzino, non si è reperita la pratica edilizia originaria relativa all'edificazione.

Sono stati reperiti elaborati inerenti la divisione delle unità immobiliari.

#### Descrizione di dettaglio

L'immobile oggetto di stima si sviluppa su unico piano ed è composto da un ampio locale al piano primo e dalla limitrofa corte pertinenziale. Ha accesso pedonale dalla pubblica via attraverso una scala esterna. La struttura portante è metallica come le tamponature realizzate con pannelli sandwich. La pavimentazione se pur in piccola parte incompleta è realizzata con piastrelle in ceramica.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Sostanzialmente inesistente
Impianto a norma	Incompleto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	

Destinazione	Parametro	Superficie Reale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Magazzino	Sup. Lorda	112,00	1	112,00
Corte	Sup. Lorda	30,00	0,1	3,00
<b>TOTALE</b>		<b>142,00</b>		<b>115,00</b>

#### 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario €	Valore Complessivo €
Opificio	115	280,00	32 200,00
			0,00
			0,00
<b>TOTALE</b>	<b>115</b>		<b>32 200,00</b>

Valore Corpo 32 200,00

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% ) 4 830,00

Spese Redazione APE

Prezzo base d'asta del lotto 27 370,00

#### Allegati:

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

Data generazione:  
Aprile 2023

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







# EDIFICIO – “A”









# EDIFICIO – “B”









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

Dichiarazione protocollo n. TR0009853 del 18/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone

Vocabolo Vascigliano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 223  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Francioli Gian Luca  
Iscritto all'albo:  
Geometri

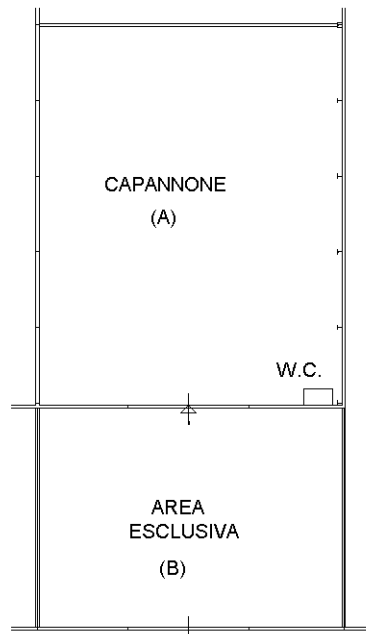
Prov. Terni

N. 776

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA hm=10.00



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TR0009853 del 18/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone

Vocabolo Vascigliano

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 223

Subalterno: 6

Compilata da:

Francioli Gian Luca

Iscritto all'albo:

Geometri

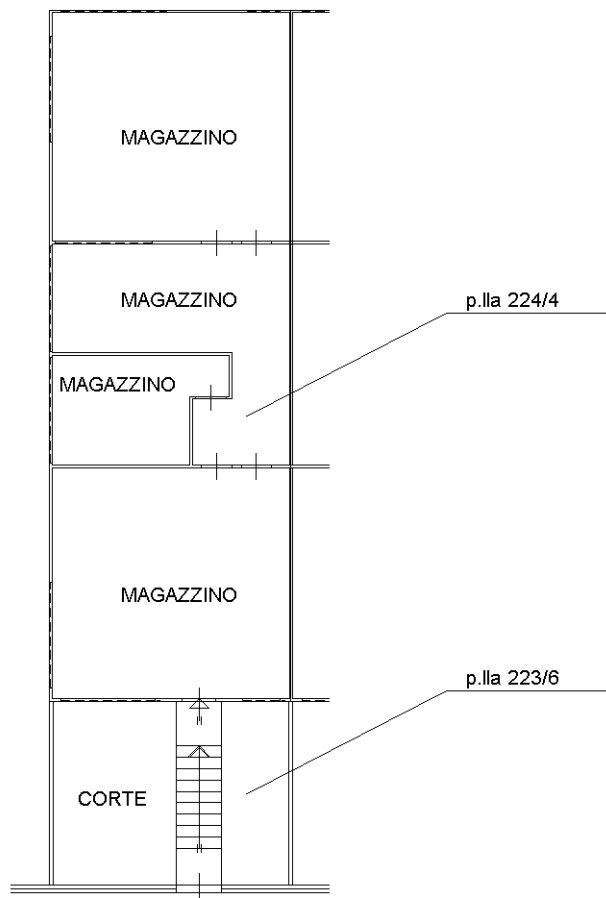
Prov. Terni

N. 776

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO** h=2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2022 - Comune di STRONCONE(1981) - < Foglio 19 - Particella 223 - Subalterno 6 > - Uiu graffiata  
VOCABOLO VASCIGLIANO Piano 1

Ultima planimetria in atti

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Francioli Gian Luca	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 776
Comune di Stroncone	Sezione: Foglio: 19	Particella: 223	Protocollo n. TR0009853	del 18/01/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**

