
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Neprix S.r.l.**
Nella sua qualità di procuratrice mandataria di **Aporti S.r.l.**

contro:
-o-#y u° u\

N° Gen. Rep. **26/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. FRANCESCO ANGELINI**
Custode Giudiziario: **avv. STEFANIA ROSSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - compendio immobiliare

Esperto alla stima: arch. DANIELE SECCO
Codice fiscale: SCCDNL77T30D786I
Studio in: Via Palmucci 21 - 05100 Terni
Email: danielesecco@gmail.com
Pec: daniele.secco@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: COMPENDIO IMMOBILIARE sito in Orvieto (TR), loc. Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n° 8 - 10

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Il lotto è suddiviso in 5 corpi:

Corpo A - foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Categoria: terreno artigianale

intestato a: ESECUTATO

PARTICELLA 614:

Catasto terreni sezione censuaria Comune di Orvieto (G148) foglio 87, particella 614, qualità ente urbano, indirizzo Via dei Fabbri 8-10 superficie catastale 1900 Mq.

PARTICELLA 614 SUB. 7

Catasto fabbricati comune Orvieto (G148) foglio 87, particella 614, subalterno 7, indirizzo Via dei Fabbri 8-10, Bene Comune Non Censibile con servitù ai sub 4-8-9.

Corpo B: - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

intestato a: ESECUTATO

, Diritto di proprietà per 1/1.

Catasto fabbricati Comune Orvieto (G148) Foglio 87, particella 614, subalterno 8, indirizzo Via dei Fabbri 8, piano terra-primo, categoria A2, classe 6, consistenza 5,5 VANI, superficie 134 Mq, rendita € 426,08

Corpo C: - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

intestato a:

Diritto di proprietà per 1/1.

Catasto fabbricati Comune Orvieto (G148) foglio 87, particella 614, subalterno 4, indirizzo Via dei Fabbri 10, piano terra, comune Orvieto (G148), categoria D7, rendita € 864.00

Corpo D: - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

intestato a: ESECUTATO

,Diritto di proprietà per 1/1.

Catasto fabbricati Comune Orvieto (G148) foglio 87, particella 614, subalterno 9, indirizzo via dei Fabbri 8, piano terra, comune Orvieto (G148), categoria C2, classe 14, consistenza 107 Mq, superficie 112 Mq, rendita € 292,88

Corpo E: - terreno foglio 87 particella 621

Categoria: terreno agricolo-edificabile

intestato a: ESECUTATO

, Diritto di proprietà per 1/1.

sezione censuaria Orvieto (G148) foglio 87, particella 621, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 2800 Mq, reddito dominicale: € 10.85, reddito agrario: € 10.12

2. Stato di possesso

Bene: COMPENDIO IMMOBILIARE via dei Fabbri 8-10 - Fontanelle di Bardano - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Corpo A: - foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Possesso: Occupato da OMISSIS In forza di contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto a rogito dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Terni, stipulato in data 23/03/2022, rep. N° 6805, raccolta n° 5291, registrato a Terni in data 06/04/2022 serie 1-T, trascritto a Terni in data 07/04/2022R.G. N° 4009 R.P. N° 2857. Data di rilascio: 31/03/2032.

Corpo B: - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Possesso: Occupato da OMISSIS in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/04/2022, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Orvieto in data 08/04/2022 al n° 000429-serie 3T. Data di rilascio: 31/03/2031.

Corpo C: - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Possesso: Occupato da OMISSIS In forza di contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto a rogito dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Terni, stipulato in data 23/03/2022, rep. N° 6805, raccolta n° 5291, registrato a Terni in data 06/04/2022 serie 1-T, trascritto a Terni in data 07/04/2022R.G. N° 4009 R.P. N° 2857.Data di rilascio: 31/03/2032.

Corpo D: - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Possesso: Occupato da OMISSIS In forza di contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto a rogito dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Terni, stipulato in data 23/03/2022, rep. N° 6805, raccolta n° 5291, registrato a Terni in data 06/04/2022 serie 1-T, trascritto a Terni in data 07/04/2022R.G. N° 4009 R.P. N° 2857.Data di rilascio: 31/03/2032.

Corpo E: - terreno foglio 87 particella 621

Possesso: Occupato da OMISSIS In forza di contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto a rogito dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Terni, stipulato in data 23/03/2022, rep. N° 6805, raccolta n° 5291, registrato a Terni in data 06/04/2022 serie 1-T, trascritto a Terni in data 07/04/2022R.G. N° 4009 R.P. N° 2857.Data di rilascio: 31/03/2032.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Fabbri 8-10 - Fontanelle diBardano - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Corpo A:- foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo B: - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo C: officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo D: magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo E: terreno foglio 87 particella 621

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Compendio Immobiliare via dei Fabbri 8-10 - Fontanelle diBardano - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Corpo A: - foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.,con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: Terni, Corso Tacito n° 2

Corpo B: - appartamento civile abitazione foglio 87 particell 614 sub 8

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.,con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: Terni, Corso Tacito n° 2

Corpo C: - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.,con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: Terni, Corso Tacito n° 2

Corpo D: - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.,con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: Terni, Corso Tacito n° 2

Corpo E: - terreno foglio 87 particella 621

Creditori Iscritti: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.,con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: Terni, Corso Tacito n° 2

5 Comproprietari

Beni: Compendio immobiliare via dei Fabbri 8-10 - Fontanelle di Bardano - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Corpo A – foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Comproprietari: Nessuno

Corpo B: - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Comproprietari: Nessuno

Corpo C: - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Comproprietari: Nessuno

Corpo D: - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Comproprietari: Nessuno

Corpo E: - terreno foglio 87 particella 621

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Compendio immobiliare via dei Fabbri 8-10 - Fontanelle di Bardano - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Corpo A: – foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Misure Penali: NO

Corpo B: - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Misure Penali: NO

Corpo C: - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Misure Penali: NO

Corpo D: - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Misure Penali: NO

Corpo E: - terreno foglio 87 particella 621

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Compendio immobiliare via dei Fabbri 8-10 - Fontanelle di Bardano - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Corpo A: – foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo B: - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo C: - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo D: - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo E: - terreno foglio 87 particella 621

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via dei Fabbri 8-10 - Fontanelle di Bardano - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001 - compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale.

Valore complessivo intero: € € 174.170,00

Beni in Orvieto (TR)
Località/Frazione **Fontanelle diBardano**
via dei Fabbri 8-10

Lotto: 001 - compendio immobiliare

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

Si, Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili, costituenti lotto unico, ubicati nel territorio del Comune di Orvieto, località Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n° 8-10, consistenti in un compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni aventi prevalentemente destinazione sia artigianale-industriale che residenziale, cui si accede tramite via dei Fabbri, traversa della S.P. 44.

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone industriale e le sue pertinenze ed è suddiviso in tre unità immobiliari (officina meccanica, appartamento ad uso abitazione e magazzino), dal terreno su cui il capannone insiste e da un terreno adiacente che risulta in parte agricolo ed in parte edificabile.

Il lotto di vendita è stato suddiviso in 5 corpi:

CORPO A

- terreno artigianale identificato al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614, qualità Ente Urbano, superficie 1900,00 Mq
- stradina di accesso interna al lotto costituente Bene Comune Non Censibile-Partita Speciale A, ai sub. 4-8-9, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub 7

Confini:

Nord:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 695
e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 136
sud:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 553
e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 118
est:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 694
e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 134
ovest:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 621
e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 622

CORPO B

- porzione di fabbricato in via dei Fabbri n° 8 , costituita da un appartamento ad uso abitazione (alloggio del custode), disposto su due livelli, piano terra e piano primo con annessa corte, confinante con magazzino e officina meccanica su più lati, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al

foglio 87, particella 614 sub. 8, rendita € 426,08, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 134 Mq, con diritto al Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-8-9 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub 7. Confini: vano scale, proprietà Supertractor s.r.l. Su più lati

CORPO C

– porzione di fabbricato in via dei Fabbri n° 8, costituita da un capannone artigianale-industriale, in cui attualmente è allestita un'officina meccanica per la vendita e riparazione di macchine agricole, posta al piano terra, con annesso tettoie pertinenziali e corte di pertinenza esclusiva, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub 4, rendita € 864,00, categoria D/7, confinante a sud con via pubblica, ad ovest con terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 621, a nord con terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particelle 136-695.

Con diritto al Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-8-9 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub 7.

CORPO D

– Porzione di Fabbricato in via dei Fabbri n° 10, costituito da un magazzino posto al piano terra, con annessa tettoia pertinenziale e corte di di pertinenza esclusiva, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub. 9, rendita € 292,88, categoria C/2, classe 14, consistenza 107 Mq, superficie 112 Mq, confinante a sud con via pubblica, ad ovest con terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 621, a nord con terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particelle 136-695.

Con diritto al Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-8-9 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 614 sub 7.

CORPO E

- Rata di terreno adiacente e pertinenziale alle unità immobiliari sopra descritte, avente superficie di Mq 2800,00, in parte ricadente in zona edificabile, confinante con proprietà Supertractor su due lati e confinante con proprietà Cinti, censito al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al foglio 87 particella 621, reddito dominicale € 10,85 – reddito agrario € 10,12.

L'intero fabbricato è stato costruito in virtù di Concessione a Costruire n° 5/259 del 05/11/1981 e successiva variante Concessione a costruire n° 5/437/85 del 20/11/1985.

L'intero fabbricato ha una superficie complessiva pari a 310 Mq ed altezza di circa 7 M.

Lo stato assentito riporta una suddivisione interna dell'intero fabbricato in tre unità immobiliari:

1 - officina meccanica (sub. 4) sviluppata su un unico livello, con superficie pari a Mq 205,00 e altezza interna pari a 6.85 M; dotata di pertinenze costituite da tettoia esterna adiacente al capannone e manufatto isolato con struttura in acciaio.

2- magazzino posto al piano terra (sub 9), accessibile e comunicante con l'officina avente superficie pari a Mq 66,15 e altezza interna pari a M 3,00.

3 - appartamento di civile abitazione (sub 8) posto al primo piano con ampio ingresso indipendente e un bagno al piano terra. In origine l'immobile era destinato a uffici. Il cambio di destinazione d'uso e alcune modifiche interne risultano essere state sanate tramite Concessione in Sanatoria n° 595 del 15/04/2003 e Concessione in Sanatoria n° 0087 del 23/10/2007.

I sopraelencati immobili insistono sul terreno identificato al catasto terreni di Terni al foglio 87 particella 614 (ente urbano - superficie 1900 Mq), Su tale particella insiste altresì il subalterno 7

costituito da una stradina di accesso e distribuzione interna al lotto costituente Bene Comune Non Censibile con servitù ai sub 4-8-9.

Nel compendio è compreso il terreno identificato al foglio 87 particella 621, avente superficie pari a 2800 Mq, cui si accede dalla particella 614.

Si precisa che alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 11/07/2023, il sottoscritto CTU ha riscontrato uno stato di fatto diverso da quello assentito e dal quello risultante dalle visure e dalle planimetrie catastali, precisamente:

-l'officina meccanica (sub 4) è stata divisa in due zone, in una delle quali è stato realizzato un appartamento adibito a civile abitazione che si sviluppa su due livelli;

-il magazzino (sub 7) è stato trasformato in appartamento adibito a civile abitazione.

Le difformità sopra elencate non sono sanabili, pertanto andrà ripristinato lo status quo ante, i cui costi relativi agli interventi di ripristino verranno detratti dal valore dei corpi di riferimento.

Identificativo corpo: corpo A – foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7.

terreno artigianale sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri 8-10

La particella 614 (ex particella 164) ha qualità di ente urbano con superficie pari a 1900 Mq e costituisce pertinenza delle unità immobiliari identificate ai subalterni 4-8-9 che insistono su di essa.

Il foglio 87 particella 614 è stato originato in forza di Tipo Mappale del 26/07/2002 pratica n° 62872 in atti dal 26/07/2002 (n° 1414.2/2002) dalla soppressione e fusione della particella 544 di Mq 1050.

Il sub. 7 (ex sub 1-3), stradina di accesso interna all'azienda, è indicato in Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile ai sub 4-8-9 - partita speciale A. Variazione del 18/03/2003 pratica n°24834, in atti dal 18/03/2003, divisione (n°663.1/2003).

Indirizzo: via dei Fabbri n° 8-10 piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - o - #y u° u\ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01508350558 - Residenza: via Palombara n°10 BASCHI (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ESECUTATO

, sezione censuaria Orvieto (G148), foglio 87, particella 614, qualità ente urbano, superficie catastale 1900 Mq.

Derivante da: impianto meccanografico del 05/04/1971

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 87, particella 614, subalterno 7, indirizzo Via dei Fabbri 8-10 , piano TERRA, comune Orvieto (G148)

Derivante da: variazione del 18/03/2003 pratica n. 24834 in atti dal 18/03/2003 DIVISIONE (N.663.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: bene comune non censibile - partita speciale A

Confini:

Nord:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 695 e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 136 sud:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 553 e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 118 est:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 694 e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 134 ovest:

proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 621 e proprietà ricadente nel Comune catastale di Orvieto – G148 al foglio 87 particella 622

Note: lotto di terreno identificato al catasto terreni della Provincia di Terni al foglio 87 particella 614 con qualità di ente urbano, superficie pari a 1900,00 Mq, è stato originato in forza di Tipo Mappale del 26/07/2002 pratica n. 62872 in atti dal 26/07/2002 (n.1414.2/2002) dalla soppressione e fusione della particella 544 di Mq 1050.

Annotazione di Immobile: comprende il foglio 87 n° 554

Il subalterno 7 è costituito da una stradina di accesso interna al lotto e rappresenta un Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-8-9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: corpo B - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n.8

Note: Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in via dei Fabbri n° 8, censita al NCEU al foglio 87, particella 614, sub. 8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Eo-#y u° u\ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01508350558 - Residenza: via palombara n°10 Baschi (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ESECUTATO

CF: 01508350558

Diritto di proprietà per 1/1, foglio 87, particella 614, subalterno 8, indirizzo Via dei Fabbri 8 ,

piano terra-primo, comune Orvieto (G148), categoria A2, classe 6, consistenza 5,5 VANI, superficie 134, rendita € 426,08

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/10/2005 pratica n° TR0070265

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: corpo C - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n° 10

Unità immobiliare adibita a locale artigianale/industriale sita in via dei Fabbri n° 10, censita al Catasto fabbricati Comune Orvieto (G148) al foglio 87, particella 614, sub.4, categoria D/7.

note:

Nell'officina è stato eretto un muro in pannelli prefabbricati e blocchi di calcestruzzo alleggerito atto a suddividere la stessa in due compartimenti: la porzione esposta a Ovest è stata adibita ad appartamento di civile abitazione, disposto su due piani previa realizzazione di un solaio alla quota di 2,95 M.

La superficie del piano terra della porzione adibita ad abitazione è pari a Mq 55,00; la superficie residua adibita a officina meccanica risulta essere pari a Mq 150,00.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - o - #y u° u\ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01508350558 - Residenza: via palombara n°10 BASCHI (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ESECUTATO

, foglio 87, particella 614, subalterno 4, indirizzo Via dei Fabbri 10, piano terra, comune Orvieto (G148), categoria D7, rendita € 864,00

Derivante da: VARIAZIONE del 1/03/2003 pratica n° 24834 in atti dal 18/03/2003 DIVISIONE (n° 663.1/2003)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'officina è stato eretto un muro in pannelli prefabbricati e blocchi di calcestruzzo alleggerito atto a suddividere la stessa in due compartimenti: la porzione esposta a Ovest è stata adibita ad appartamento di civile abitazione, disposto su due piani previa realizzazione di un solaio alla quota di 2,95 M.

La superficie del piano terra della porzione adibita ad abitazione è pari a Mq 55,00;

la superficie residua adibita a officina meccanica risulta essere pari a Mq 150,00.

Regolarizzabili mediante:

non regolarizzabile per incompatibilità degli abusi con la destinazione urbanistica della zona.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: corpo D - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n° 10

Note: Unità immobiliare adibita a magazzino censita al Catasto fabbricati Comune Orvieto (G148)
al Foglio 87 Particella 614 Sub. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ESECUTATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ESECUTATO

, foglio 87, particella 614, subalterno 9, indirizzo via dei Fabbri 8 , piano TERRA,
comune Orvieto (G148), categoria C2, classe 14, consistenza 107 Mq, superficie 112 Mq,
rendita € 292,88

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 27/10/2005 pratica n°TR0070265 in atti dal
27/10/2005 (n° 6193.1/2005)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale magazzino è stato adibito ad abitazione
mediante l'apertura dell'accesso sul prospetto Nord e la suddivisione in soggiorno con angolo
cottura, corridoio, ripostiglio, bagno e due camere da letto.

Regolarizzabili mediante:

non regolarizzabile per incompatibilità degli abusi con la destinazione urbanistica della zona.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: corpo E - terreno foglio 87 particella 621.

agricolo sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri 8-10

Note: ex particella 264

Quota e tipologia del diritto

1/1 di S-o-#y u\ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01508350558 - Residenza: via palombara n°10 BASCHI (TR)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ESECUTATO

, sezione censuaria Orvieto (G148), foglio 87, particella 621, qualità SEMIN
ARBOR, classe 3, superficie catastale 2800 Mq, reddito dominicale: € 10.85, reddito agrario:
€ 10.12

Derivante da: impianto meccanografico al 07/09/2023

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area urbanistica in cui il lotto ricade risulta essere artigianale-produttiva, è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la distanza degli accessi al compendio dall'innesto sulla S.P. 44 è di circa 150 M, la stazione ferroviaria dista circa 6 Km, il casello autostradale di Orvieto dista circa 8 Km, l'ospedale circa 10 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: ospedale circa 10 Km

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali - agricole

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: oasi naturalistica di Alviano.

Attrazioni storiche: centro storico di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 6 Km, casello autostradale 8 Km

DESCRIZIONE CORPO A:

terreno artigianale - foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7

Lotto di forma regolare, pianeggiante e delimitato da recinzione in muratura e rete metallica su cui è stato edificato un capannone artigianale-industriale e relative pertinenze.

L'accesso avviene tramite due cancelli carrabili in ferro da via dei Fabbri; uno consente l'accesso all'area di pertinenza dell'officina meccanica (sub 4), l'altro è posizionato in corrispondenza dell'accesso all'appartamento (sub 8).

Una parte dell'area è pavimentata in breccino, la superficie rimanente è terreno naturale con manto erboso.

L'accesso ai subalterni insistenti sul terreno è possibile tramite una stradina imbrecciata interna al lotto (sub. 7) Bene Comune Non Censibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -O- #yU° u\ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale:

sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data del sopralluogo il terreno risulta regolarmente mantenuto.

DESCRIZIONE CORPO B:**appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8**

Appartamento di civile abitazione distribuito su due livelli.

Si accede da via dei Fabbri da un cancello in ferro carrabile/pedonale su piazzale di pertinenza esclusiva.

Il piano terra è composto da ingresso, bagno, vano scala. Il primo piano è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

L'appartamento, così come allo stato attuale, risulta privo di vizi sia per quanto concerne le finiture che gli impianti.

fondazioni: in C.A.

strutture portanti: muratura in blocchi prefabbricati

solai: travetti prefabbricati in CLS e laterizio

copertura: solaio in laterizio e travetti in C.A.

infissi esterni: avvolgibili in PVC

infissi interni: finestre in PVC

pareti esterne: intonacate e tinteggiate color sabbia

pareti interne: intonacate e tinteggiate in bianco

pavimentazioni interne: monocottura al piano terra, parquet laminato al primo piano

portone d'ingresso: metallo rivestito in legno

impianto gas: sottotraccia, da verificare la rispondenza alla Normativa

impianto elettrico: sottotraccia a 220 V con salvavita, da verificare la rispondenza alla Normativa

fognatura: fronte strada comunale con recapito a depuratore pubblico

impianto idrico: sottotraccia alimentato da rete comunale

impianto termico: autonomo con termosifoni in metallo, da verificare la rispondenza alla Normativa

giudizio complessivo sul grado di rifinitura: sufficiente

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di -o-#y u° u\ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali : L'appartamento presente uno stato di conservazione sufficiente.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	21
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In base alle rilevazioni effettuate dal sottoscritto C.T.U. In data 11/07/2023 la Superficie Utile Calpestabile dell'appartamento risulta pari a Mq 113,50.

DESCRIZIONE CORPO C:**officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4**

L'intero capannone di cui l'officina meccanica costituisce la porzione principale è realizzato in muratura portante costituita da blocchi di tufo, intonacata e tinteggiata esternamente e internamente. Le fondazioni sono in calcestruzzo armato, la copertura è in lastre autoportanti di fibra di cemento, La superficie complessiva è pari a Mq 310,00, l'altezza è pari a M 7,00.

L'officina (sub 4) ha serramenti in ferro verniciato e vetro, la pavimentazione è in cubetti di porfido e autolivellante.

La superficie dello stato assentito del corpo officina meccanica è pari a Mq 205,00.

Lo stato di fatto non corrisponde allo stato assentito in quanto nella porzione ovest è stato eretto un muro atto a suddividere l'officina in due porzioni, in una delle quali è stato realizzato un appartamento.

Dalla superficie complessiva dello stato assentito occorre sottrarre il valore di Mq 55,00 corrispondente alla superficie della porzione in cui è stato ricavato l'appartamento, disposto su due livelli, pertanto la superficie residua adibita a officina meccanica è pari a Mq 150,00.

Della suddetta trasformazione edilizia non esistono riscontri documentali di alcun tipo.

L'officina è dotata di impianto elettrico, d'impianto pneumatico di distribuzione dell'aria compressa, è presente un carro ponte.

All'esterno è stato realizzato un manufatto in struttura di acciaio e lamiera grecata destinato alla rimessa di mezzi meccanici avente superficie coperta pari a Mq 83,50.

In aderenza al fabbricato, lungo il prospetto Nord, è stata realizzata una tettoia in struttura di acciaio e copertura in lastre ondulate di fibro-cemento, avente superficie coperta pari a Mq 123,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -O-#yU° u\ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,85

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di conservazione della porzione residua adibita a officina meccanica risulta mediocre.

Dalle condizioni riscontrate alla data del sopralluogo effettuato in data 11/07/2023 si evince che l'attività lavorativa di riparazione attrezzature agricole non viene effettuata nei locali da alcuni mesi/anni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore è installato nella porzione di fabbricato in cui è stato ricavato un appartamento adibito a civile abitazione
Esistenza carri ponte	SI

Accessori**corpo C officina meccanica - Tettoia**

- tettoia in adiacenza composta da struttura in metallo e copertura in pannelli di fibro-cemento. Sviluppa una superficie complessiva di 123,00 mq

Valore a corpo: € 6.710,00

corpo C officina meccanica - manufatto in ferro

- manufatto isolato composto da struttura in metallo e copertura in lamiera grecata. Sviluppa una superficie complessiva di 83,5 mq

Valore a corpo: € 5010,00

DESCRIZIONE CORPO D:**Magazzini e locali di deposito foglio 87 particella 614 sub 9**

L'immobile è costituito da un magazzino con annessa tettoia pertinenziale e corte di di pertinenza esclusiva, adiacente e comunicante con l'officina meccanica (sub. 4), è posto al piano terra, confina a est con il piano terra dell'appartamento (sub.8) e a Ovest con l'officina meccanica (sub.4).

La Superficie Utile Calpestabile è pari a 66,00 Mq e l'altezza interna è di 3,00 M

L'accesso all' unità immobiliare è sul lato nord.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -o-#yU° u\ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: indeterminato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10, ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

Stato di manutenzione generale: non conforme

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è al servizio dell'appartamento adibito a civile abitazione che è stato ricavato nel magazzino

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	Non conforme alla Normativa
Note	L'impianto è al servizio dell'appartamento adibito a civile abitazione che è stato ricavato nel magazzino

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti:

s'ipotizza che I reflui generati dall'unità immobiliare vengano fatti confluire nell'adiacente impianto di raccolta dell'appartamento confinante (sub.8)

DESCRIZIONE CORPO E:**terreno agricolo foglio 87 particella 621**

Il terreno ha forma rettangolare ed è posto nella parte bassa di un versante collinare esposto a est, non è possibile accervi da via dei Fabbri in quanto questo si trova in parte dietro a un muro di sostegno a protezione del parcheggio pubblico, in parte dietro un lotto appartenente ad un'altra ditta. Vi si accede dalla particella 614, posta ad est rispetto al terreno agricolo, tramite un cancello in ferro. Nei lati ovest, nord e sud confina con appezzamenti aventi destinazione agricola, coltivati e non.

La superficie complessiva dell'appezzamento è pari a 2800,00 Mq;

il 77%, pari a 2156,00 Mq ricade in zona D1a - insediamenti produttivi esistenti,

il 23%, pari a 644,00 Mq ricade in zona agricola.

Considerata la sproporzione tra lunghezza e larghezza, la pendenza, le distanze dai confini dei fabbricati, si ritiene che l'edificazione in questa particella sia difficoltosa, pertanto questa risulta scarsamente apprezzata dal mercato.

Alla data del sopralluogo lo stesso risulta incolto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di -o- #y u° u\ - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia declive

Colture erbacee infestanti

Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale:

mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

alla data del sopralluogo effettuato il giorno 11/07/2023 l'appezzamento di terreno risulta incolto, l'accesso allo stesso risulta difficoltoso a causa della presenza di erbe e arbusti infestanti frutto dello stato di abbandono in cui il terreno versa.

Accessori

recinzione metallica e cancello carrabile sul confine con la p.lla 614

Valore a corpo: € 800,00

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 11/07/2023, è emerso che l'intero compendio pignorato risulta occupato da OMISSIS in forza di contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (ai sensi dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014 n° 133) stipulato con atto a rogito dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Terni, del 23/03/2022 rep. N° 6805 racc. n° 5291, registrato a Terni il 06/04/2022 R.G. 4009 e R.P. N° 2857.

La durata del contratto è di anni 10 a decorrere dal 01/04/2022 e, pertanto, fino al giorno 31/03/2032.

Si precisa che il suddetto contratto è stato stipulato prima del pignoramento (21/03/2023) ma dopo la concessione dell'ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2009 n° 2697 in favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.

Si precisa altresì che il creditore procedente, Aporti S.R.L., si è resa cessionaria pro soluto in blocco di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. giusta contratto stipulato in data 19/09/2019 ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli articoli 1,4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione.

Canone vile

Il contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto sopra detto fissa il canone mensile che la conduttrice deve alla parte concedente in € 1.000,00 mensili, di cui € 100,00 costituiscono la componente da imputare a corrispettivo della concessione in godimento e € 900,00 costituiscono la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell' esercizio del diritto all'acquisto.

Il confronto tra l'importo della quota di canone imputata al godimento di tutto il compendio pignorato, pari a € 100,00 ed i parametri relativi alle locazioni immobiliari nel Comune di Orvieto relativamente alla zona di riferimento (listino immobiliare Regione Umbria 1° trimestre 2022) pone il suddetto canone relativo al godimento del compendio immobiliare ben al di sotto dei corrispondenti prezzi di mercato.

Il canone è da quantificare in € 812,50 (di cui € 400,00 relativamente all'appartamento ed € 412,50 relativamente ai locali officina meccanica e magazzino).

Si rileva inoltre che in data 25/03/2022 la sola abitazione costituente il corpo B del compendio pignorato è stata subaffittata dalla conduttrice OMISSIS a OMISSIS, pochi giorni dopo la stipula del contratto di concessione del godimento con contratto di locazione abitativa stipulato il 25/03/2022 ad un canone mensile pari a € 200,00, ovvero ad un canone doppio rispetto a quello pattuito per l'intero compendio pignorato, pari a € 100,00 come risulta dai contratti allegati.

Pertanto il canone di affitto pattuito con il contratto di godimento...rogito alvi

è da considerarsi vile ai sensi ex art. 2923 C.C.

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:

Si rinvia al punto 3.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si rinvia al punto 3.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Su tutto il lotto oggetto di vendita grava la seguente ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva iscritta il 03/11/2009 al n° 2697 a favore UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Terni, Corso Tacito n.2) e contro OMISSIS

per euro 520.000,00 di cui euro 260.000,00 in linea capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, durata anni 15, giusta atto notarile a rogito Fulvio Sbroli in data 27/10/2009 ai nn. 173453/33773.

4.2.2 Pignoramenti:

Su tutto il compendio pignorato, costituente lotto unico, grava il seguente pignoramento:

pignoramento immobiliare trascritto a Terni il 21/03/2023 ai nn. 3266/2212 a favore di APORTI s.r.l. C.F.: 10444350960 con sede in Milano (richiedente: AREC NEPRIX S.P.A. codice fiscale: 10130330961 via Soperga 9 Milano, quale mandataria di Aporti S.R.L.) contro: ESECUTATO

derivante da verbale di pignoramento immobile, pubblico ufficiale UNEP presso c/o Tribunale di Terni in data 01/02/2023 rep. 147

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: corpo A- foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7 terreno artigianale sito in Orvieto (TR), via dei Fabbri 8-10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: corpo B - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8 sito in Orvieto (TR), via dei Fabbri 8-10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: corpo C officina meccanica foglio 87 particella sub 4 sito in Orvieto (TR), via dei Fabbri 8-10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G (ultimo indice attribuito all'u.i)
Note Indice di prestazione energetica: APE emessa 07/02/2022 scaduta il 31/12/2022
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

**Identificativo corpo: corpo D magazzino foglio 87 particella 614 sub 9
sito in Orvieto (TR), via dei Fabbri 8-10**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
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

**Identificativo corpo: corpo E terreno foglio 87 particella 621
agricolo sito in Orvieto (TR), via dei Fabbri 8-10**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
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: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CORPO A – CORPO B – CORPO D

Titolare/Proprietario: ESECUTATO

dal 20/05/2013 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto notarile pubblico di conferimento in società - a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 30/04/2013, ai nn. 189123/39086, registrato a Terni in data 07/05/2013, ai nn. 2822/1T; trascritto Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 20/05/2013, ai nn. 3643.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 30/03/2012 al 20/05/2013. In forza di atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 22/03/2012, ai nn. 184991/37682; trascritto all' Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 30/03/2012,

ai nn. 2815.

contro: OMISSIS per l'intera piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS.dal 24/05/2003 al 30/03/2012,

In forza di atto notarile pubblico di conferimento in società - a rogito di TERTULLIANO MAGNANINI, Notaio in Acquapendente, in data 28/04/2003, ai nn. 63501 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 24/05/2003 al n. 3787 di formalità, successivamente rettificato con Atto Notarile Pubblico di Conferimento in Società a rogito dott. Tertulliano Magnanini, notaio in Acquapendente, del 10/05/2005 rep. 72816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 08/06/2005 al n. 4246 di formalità

favore: OMISSISper l'intera piena proprietà;

contro: OMISSIS per l'intera piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario ante ventennio fino al **24/05/2003**, per essere ad esso pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto Pubblico Amministrativo di Compravendita emesso dal Segretario Comunale di Orvieto (TR) del 31/05/2002 rep. N° 8860, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 13/06/2002 al n. 4260 di formalità;
- atto pubblico amministrativo di compravendita; emesso dal segretario comunale Orvieto, in data 02/12/1981, ai nn. 1596; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 13/01/1982, ai nn. 208 di formalità

CORPO C

Titolare/Proprietario: ESECUTATO ad oggi

(attuale proprietario), In forza di atto notarile pubblico di conferimento in società - a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 30/04/2013, ai nn. 189123/39086; registrato a Terni, in data 07/05/2013, ai nn. 2822/1T; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 20/05/2013, ai nn. 3643, per l'intera piena proprietà.

Note: contro: OMISSIS, per l'intera piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/2012 al 20/05/2013 . In forza di atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 22/03/2012, ai nn. 184991/37682; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 30/03/2012, ai nn. 2815.

Note: Atto Notarile Pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito dott. Fulvio Sbroli, Notaio in Terni, del 22/03/2012 rep. 184991/37682, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 30/03/2012 al n. 2815 di formalità; favore: OMISSIS per l'intera piena proprietà; contro: OMISSIS _____
per l'intera piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS pieno proprietario per diritti pari a1/1 dal 28/09/2009 al 30/03/2012. In virtù di rinuncia da parte di

ai suoi diritti di usufrutto pari a 1/1, giusta atto notarile pubblico a rogito dott. Fulvio

Sbrolli, Notaio in Terni, del 24/09/2009 rep. 173084/33634, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 28/09/2009 al n° 7597 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS usufruttuario per 1/1 e OMISSIS per l'intera nuda proprietà dal 24/05/2003 al 28/09/2009 In forza di atto notarile pubblico di conferimento in società a rogito dott. Tertulliano Magnanini, Notaio in Acquapendente, del 28/04/2003 rep. 63501, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 24/05/2003 al n. 3787 di formalità, successivamente rettificato con Atto Notarile Pubblico di Conferimento in Società a rogito dott. Tertulliano Magnanini, Notaio in Acquapendente, del 10/05/2005 rep. 72816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 08/06/2005 al n. 4246 di formalità, favore: OMISSIS per l'intera nuda proprietà; contro: OMISSIS per l'intera nuda proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario ante ventennio al 28/04/2003.

In forza di Atto Pubblico Amministrativo di Compravendita emesso dal Segretario Comunale di Orvieto (TR) del 31/05/2002 rep. 8860, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 13/06/2002 al n. 4260 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario ante ventennio al 13/06/2002 . In forza di atto di compravendita; registrato a segretario comunale Orvieto, in data 02/12/1981, ai nn. 1596; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 13/01/1982, ai nn. 208.

CORPO E

Titolare/Proprietario: ESECUTATO dal 30/04/2013 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto notarile pubblico di conferimento in società - a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 30/04/2013, ai nn. 189123/39086; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 20/05/2013, ai nn. 3643.

Note: contro: OMISSIS per l'intera piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/2012 al 20/05/2013 . In forza di atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 22/03/2012, ai nn. 184991/37682; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 30/03/2012, ai nn. 2815.

Note: Atto Notarile Pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, del 22/03/2012 rep. 184991/37682, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 30/03/2012 al n. 2815 di formalità; favore: OMISSIS per l'intera piena proprietà; contro: OMISSIS per l'intera piena proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2009 al 21/03/2012 .

In forza di atto notarile pubblico di rinuncia a rogito di FULVIO SBROLLI, in data 24/09/2009, ai nn. 173084/33634; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 28/09/2009, ai nn. 7597

note: contro OMISSIS per I diritti di 1/1 di usufrutto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/04/2003 al 28/09/2009 . In forza di atto notarile pubblico di conferimento in società; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni, in data 24/05/2003, ai nn. 3787.
Note: Successivamente rettificato con Atto Notarile Pubblico di Conferimento In Società a rogito dott. Magnanini Tertulliano, Notaio in Acquapendente, del 10/05/2005 rep. 72816, trascritto presso l'Agenzia Del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 08/06/2005 al n° 4246 di formalità;
favore: OMISSIS per l'intera nuda proprietà;
contro:OMISSIS per l'intera nuda proprietà.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario ante ventennio al 27/04/2003, in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Pongelli Franco, Notaio in Orvieto (TR), del 03/05/1985 rep. 92776, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 31/05/1985 al n° 2825 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

corpo C - officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n° 10

Numero pratica: 5/259 del 05/11/1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: variante Concessione a Costruire n° 5/437/85 del 20/11/1985.

corpo D - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n° 10

Numero pratica: 5/259 del 05/11/1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: variante Concessione a Costruire n° 5/437/85 del 20/11/1985.

corpo B - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n.8

Presentazione in data 13/12/2004 al n. di prot. 0087

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:**corpo C officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

In data di sopralluogo, effettuato il giorno 11/07/2023, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'officina è stato eretto un muro in pannelli prefabbricati e blocchi di calcestruzzo alleggerito atto a suddividere la stessa in due compartimenti:

la porzione esposta a Ovest è stata adibita ad appartamento di civile abitazione disposto su due livelli, previa realizzazione di un solaio alla quota di 2,95 M.

La superficie lorda dei due livelli è pari a Mq 55,00 pertanto la superficie residua adibita a officina meccanica risulta essere pari a Mq 150,00.

La superficie lorda dello stato assentito del corpo officina meccanica (sub 4), secondo lo stato assentito, dovrebbe essere pari a Mq 205,00.

I due livelli sono collegati da una scala interna e da un ascensore, le pavimentazioni dei locali e le finiture in generale sono consone alla funzione residenziale, l'appartamento è dotato d'impianto elettrico autonomo con dispositivo di sicurezza, d'impianto idrico autonomo e dell'impianto di riscaldamento anch'esso autonomo.

Di tali dotazioni impiantistiche non risulta alcuna documentazione riguardante sia conformità d'installazione che le manutenzioni periodiche.

L'accesso all'appartamento è stato ricavato in prossimità dello spigolo posto a nord-ovest del capannone e conduce ad un ampio ambiente costituente il soggiorno, dotato di angolo cottura, da cui si usufruisce dei collegamenti verticali, oltre che del servizio igienico.

Al primo piano sono state ricavate due camere da letto ed un servizio igienico dotato di ausili per la fruizione da parte dei disabili.

Sulle pareti perimetrali del capannone sono state realizzate delle aperture necessarie a fornire illuminazione ed aerazione ai sopra elencati locali, ovvero:

- piano terra:
sul prospetto nord è stato ricavato l'accesso all'appartamento;
sul prospetto ovest sono state realizzate due aperture, una nel soggiorno e l'altra nel servizio Igienico.
- primo piano:
sul prospetto ovest sono state ridotte le due finestre esistenti, poste una nel corridoio e l'altra nella camera da letto;
sul prospetto sud è stata tamponata una delle due finestre esistenti.

Regolarizzabili mediante:

Non regolarizzabile in quanto la funzione residenziale non è contemplata dalla Normativa urbanistica del Comune di Orvieto nella zona omogenea in cui ricade il bene.

Note:

spese relative alla demolizione e smaltimento delle opere abusive ed al ripristino dei locali allo stato assentito quantificabili in euro 10.025,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

corpo D - magazzino foglio 87 particella 614 sub 9

Magazzini e locali di deposito [C2]

In data di sopralluogo, effettuato il giorno 11/07/2023, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il magazzino risulta essere stato separato dall'officina meccanica tramite la realizzazione di una parete in pannelli prefabbricati e blocchi di calcestruzzo alleggerito.

Il magazzino è stato trasformato in un appartamento di civile abitazione in cui le pavimentazioni dei locali e le finiture in generale sono consone alla funzione residenziale.

Nel locale ufficio è stato ricavato un servizio igienico, all'interno del magazzino sono state costruite tramezzature atte a suddividere lo stesso in un soggiorno dotato di angolo cottura con accesso ad un corridoio che conduce alle due camere ed al ripostiglio.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico autonomo con dispositivo di sicurezza, d'impianto idrico autonomo e dell'impianto di riscaldamento anch'esso autonomo.

Di tali dotazioni impiantistiche non risulta alcuna documentazione riguardante sia conformità d'installazione che le manutenzioni periodiche.

Non sono state modificate le aperture verso l'esterno rispetto a quelle riportate nello stato assentito.

Regolarizzabili mediante:

Non regolarizzabile in quanto la funzione residenziale non è contemplata dalla Normativa urbanistica del Comune di Orvieto nella zona omogenea in cui ricade il bene.

Note:

spese relative alla demolizione e smaltimento delle opere abusive ed al ripristino dei locali allo stato assentito quantificabili in euro 2.765,64

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

corpo B - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Fontanelle di Bardano, via dei Fabbri n.8

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è stato costruito con Concessione a Costruire n° 5/437/85 del 20/11/1985. In origine i locali erano adibiti a uffici; il cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione ed alcune modifiche esterne sono state sanate con Concessione in Sanatoria n° 595 del 15/04/2003 e Concessione in Sanatoria n° 0087 del 23/10/2007.

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 11/07/2023, lo stato di fatto dei locali risulta conforme alla planimetria assentita.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

corpo A- foglio particella 614 e particella 614 sub.7

lotto terreno artigianale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	delibera di C.C. n° 69 del 28/07/2017
Zona omogenea:	D1a - insediamenti produttivi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	art. 64 - NTA Strutturale

	art.10 - NTA Operativo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Sc = 0.5 Sf
Altezza massima ammessa:	15.00 Metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

corpo B - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	delibera di C.C. n° 69 del 28/07/2017
Zona omogenea:	D1a - insediamenti produttivi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	art.10 - NTA Operativo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

il cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione ed alcune modifiche esterne sono state sanate con Concessione in Sanatoria n° 595 del 15/04/2003 e Concessione in Sanatoria n° 0087 del 23/10/2007.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

corpo C officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	delibera di C.C. n° 69 del 28/07/2017
Zona omogenea:	D1a - insediamenti produttivi esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porzione di capannone adibita a officina (sub4) risulta suddivisa in due aree da un muro in blocchi di laterizio e pannelli in acciaio; all'interno della porzione che affaccia a sud-ovest è stato ricavato un appartamento distribuito su due livelli.

Regolarizzabili mediante:

non regolarizzabile

Note:

La destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile (D1a-insediamenti produttivi esistenti) rende incompatibile la funzione residenziale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

corpo D – magazzino foglio 87 particella 614 sub 9**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	delibera di C.C. n° 69 del 28/07/2017
Zona omogenea:	D1a - insediamenti produttivi esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare ha subito trasformazioni edilizie finalizzate ad adibire la stessa in civile abitazione

Regolarizzabili mediante:

non regolarizzabile

Note:

La destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile (D1a-insediamenti produttivi esistenti) rende incompatibile la funzione residenziale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

corpo E terreno agricolo foglio 87 particella 621

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	delibera di C.C. n° 69 del 28/07/2017
Zona omogenea:	D1a - insediamenti produttivi esistenti (77%) - area agricola (23%)
Norme tecniche di attuazione:	77%- percentuale della superficie che risulta inserita in zona "C Cons. - La città consolidata o in via di consolidamento" di cui all'art. 64 delle NTA - Strutturale D1a "insediamenti produttivi esistenti; la stessa percentuale della superficie risulta inserita in zona "D1a - Insediamenti produttivi esistenti di cui all'art. 10.1 delle NTA - Operativo 23% - percentuale della superficie risulta inserita in " area agricola" di cui all'art. 78 delle NTA - Parte Strutturale; la stessa percentuale della superficie risulta inserita in zona "Aree di particolare interesse agricolo confermate" di cui all'art. 55 delle NTA Strutturale. Le aree oggetto del citato art. 55 sono sottoposte alla norma sovraordinata di cui all'art. 20 del PUT (Legge Regionale 27/2000).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO-art.20 L.R.27/2000 Piano Urbanistico Territoriale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	art.20 L.R.27/2000 Piano Urbanistico Territoriale

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico comparativo, che si basa su comparazione mediante l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare.

Grazie al ricorso a dati storici di compravendita, il metodo sintetico consente di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti certi e obiettivi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, Catasto di Provincia di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di Orvieto, Terni

e/o osservatori del mercato immobiliare, Listino immobiliare dei prezzi degli immobili dell'Umbria - IV trimestre 2023, Bollettino Regione Umbria n° 6 del 30/01/2020 - supplemento ordinario n° 3 , i valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Terni, forniti dall'Agenzia del Territorio.

Altre fonti di informazione: Siti web riguardanti monitoraggio del mercato immobiliare e compravendite, sopralluoghi diretti in zone limitrofe.

Parametri medi di vendita per beni analoghi:

produttivo: min. 175,00 €/Mq - MAX 350,00 €/Mq

residenziale: min. 600,00 €/Mq - MAX 950,00 €/Mq

terreni edificabili: min. 10,00 €/Mq - MAX 25,00 €/Mq

terreni agricoli: min. 2500,00€/Ha - MAX 15000,00€/Ha

8.3 Valutazione corpi:

corpo A- terreno artigianale foglio 87 particella 614 e particella 614 sub.7 BCNC

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La particella 614 ricade nella zona urbanistica D1a, caratterizzata dal parametro SC = 0,5 SF. L'area residua libera da costruzioni è pari a Mq 1384 circa, di questa la quota residua di terreno edificabile è pari a Mq 150,00.

I valori Minimo e massimo per i terreni edificabili ricadenti nel territorio comunale di Orvieto sono rispettivamente 20€/Mc e 50€/Mc; ovvero 10€/Mq e 25€/Mq.

Considerata la conformazione del lotto, il rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati esistenti, la morfologia del terreno, di fatto si ritiene congruo assegnare alla suddetta particella il parametro unitario di € 10,00/Mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Quota edificabile residua	150 Mq	€ 10,00	€ 1.500,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO A: € 1500,00

corpo B - appartamento civile abitazione foglio 87 particella 614 sub 8. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica

giudizio:
abitabilestato di manutenzione:
sufficiente

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	129,00 Mq	€ 750,00	€ 96.750,00
area scoperta	110,00 Mq	€ 75,00	€ 8.250,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO B: € 105.000,00

**corpo C officina meccanica foglio 87 particella 614 sub 4.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Tettoia, con annesso Tettoia**

Stima sintetica comparativa parametrica

valorizzazione riferita allo stato assentito:

OFFICINA:
Mq 205,00ACCESSORI:
tettoia in adiacenza Mq 122,00
manufatto in ferro Mq 83,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
officina	205,00 Mq	€ 285,00	€ 58.425,00
Tettoia in adiacenza	122,00 Mq	€ 55,00	€ 6.710,00
Manufatto in ferro	83,50 Mq	€ 60,00	€ 5.010,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO C: € 70.145,00

corpo D magazzino foglio 87 particella 614 sub 9. Magazzini e locali di deposito [C2]

MAGAZZINO sub.9

valorizzazione riferita allo stato assentito:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	70,00 Mq	€ 285,00	€ 19.950,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO D: € 19.950,00

corpo E terreno foglio 87 particella 621. Terreno edificabile - agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica

77% ricadente in zona D1a - insediamenti produttivi esistenti

23% ricadente in zona agricola

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricolo	644 Mq	€ 2,50	€ 1.610,00
edificabile	2156 Mq	€ 10,00	€ 21.560,00
accessori		€ 800,00	€ 800,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO E: € 23.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo A- particella 614 e particella 614 sub.7	Terreno artigianale	150,00 Mq	1	€ 1.500,00
corpo B - appartamento civile abitazione sub 8	Abitazione di tipo civile [A2]	129,00 Mq	1	€ 105.000,00
corpo C officina meccanica sub 4	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Tettoia, con annesso Tettoia	205,00 Mq	1	€ 70.145,00
Corpo D magazzino sub 9	Magazzini e locali di deposito [C2]	70,00 Mq	1	€ 19.250,00
corpo E terreno foglio 87 particella 621	Agricolo/edificabile	2.800,00 Mq	1	€ 23.970,00
TOTALE				€ 219.865,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Relativamente ai corpi C e D:

Come specificato ai paragrafi relativi ai giudizi di conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, quelli compresi nei corpi C (officina meccanica Foglio 87 part. 614 sub.4) e D (magazzino foglio 87 part. 614 sub.9) sono stati oggetto di opere edili atte a trasformare i suddetti in appartamenti adibiti a civile abitazione.

Tali opere sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi pertanto sono da considerarsi abusi edilizi.

Dai valori sopra descritti vanno pertanto sottratti gli importi relativi alle spese di demolizione e ripristino dei locali allo stato assentito.

Facendo riferimento al Prezziario Regionale 2024, tali importi sono quantificabili in:

- CORPO C:
demolizione opere realizzate in assenza di autorizzazione e ripristino dei locali allo stato assentito € 2.765,00
- CORPO E:
demolizione opere realizzate in assenza di autorizzazione e ripristino dei locali allo stato assentito € 10.025,00

Riduzione del valore del 15% relativamente ai fabbricati, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Riduzione del valore del 10% relativamente ai terreni, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
SCIA € 700,00 + SICUREZZA € 500,00 = € 1.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Nessuna.

Riduzione del valore del 15% relativamente ai fabbricati, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 29.159,25
Riduzione del valore del 10% relativamente ai terreni, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.547,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 1.200,00
Costo ripristino locali allo stato assentito (corpi C e D)	€ 12.790,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0,00
TOTALE	€ 45.696,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 174.168,75

Arrotondabile a

€ 174.170,00

Il sottoscritto C.T.U. Ritieni di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Allegati

- 1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- 2 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
- 3 - ELABORATI CATASTALI
- 4 - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA foglio 87 p.lle 621 – 614
- 5 - CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO con APE
- 6 - CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
- 7 – ESTRATTO LISTINO PREZZI IMMOBILI UMBRIA 1° TRIMESTRE 2022

Terni, li 25-03-2024

L'Esperto alla stima
arch. DANIELE SECCO