



STUDIO SANDRO GABRIELE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Terni

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

R.C.P. n. 02/2021

GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Francesca Grotteria

ASTE
GIUDIZIARIE.it
COMMISSARIO GIUDIZIALE
DOTT. LEONARDO PROIETTI

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Terni, 08/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Sandro Gabriele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

05100 Terni – Via Giuseppe Petroni, 28 – Tel. 0744.425698 –
E-mail: info@ssgstudio.it – PEC: studiosandrogabriele@pec.it



S O M M A R I O

PREMESSA	3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	5
DESCRIZIONE FABBRICATO LOTTO A	6
DESCRIZIONE FABBRICATO LOTTO B	10
CONSISTENZA SUPERFICI	15
PROVENIENZA	16
REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA	17
DESTINAZIONE URBANISTICA	18
FORMALITÀ IPOTECARIE	22
CRITERI DI STIMA ADOTTATI	25
VALUTAZIONE	27
RIEPILOGO VALUTAZIONE	30
VALORE DI PRONTO REALIZZO	30
ELENCO ALLEGATI	31



TRIBUNALE DI TERNI

CONCORDATO PREVENTIVO OMISSIS IN LIQUIDAZIONE
R.C.P. N. 02/2021

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Grotteria

Commissario Giudiziale Dott. Leonardo Proietti

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it
Premessa

RELAZIONE DI STIMA

Il giorno 10/01/2023, dinanzi al Giudice Dott.ssa Francesca Grotteria lo scrivente veniva incaricato di determinare del valore dei beni immobili e mobili, di proprietà della Società debitrice (non ricompresi nei due contratti d'affitto d'azienda oggetto di separata procedura competitiva) e compresi nell'attivo concordatario, come identificati nell'istanza depositata dal Commissario Giudiziale in data 02.01.2023.

Il Giudice Delegato conferisce allo scrivente il seguente incarico:

- - *identifichi i beni immobili predetti e li descriva, indicando consistenza, confini e mappali; ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri reali gravanti sugli stessi, attraverso l'esame dei certificati ipocatastali; ne determini il valore al prezzo di mercato; per i terreni: richieda ed alleggi il certificato di destinazione urbanistica; per i fabbricati: verifichi se siano stati costruiti in base a licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa; in caso di assenza della licenza o concessione ovvero di difformità della stessa, verifichi se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi della legislazione urbanistica vigente;*
- - *identifichi altresì i beni mobili di cui sopra e ne determini il valore al prezzo di mercato.*

A seguito dell'incarico conferito, venivano eseguiti i necessari sopralluoghi tecnici presso il compendio immobiliare oggetto di stima per la catalogazione e l'inventario dei beni mobili ubicati all'interno dei fabbricati.

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Al fine di reperire ogni altra documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la conformità dello stato di fatto e degli atti autorizzativi registrati, si rendevano necessarie:

- visure presso l'Ufficio del Catasto di Terni per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative all' immobile oggetto di disamina;
- visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni per l'acquisizione delle formalità relative all'immobile;
- richiesta telematica del Certificato di destinazione urbanistica al SUAPE.

Identificazione catastale

I beni immobili oggetto di stima sono identificati come segue all'Agenzia delle Entrate di Terni – Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali - Comune Censuario di Orvieto, intestati alla **OMISSIS** con sede in Orvieto, per i diritti di proprietà di 1/1:

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons. mq	Rendita €
122	127	1	Via dell'Innovazione piano terra-primo	Bene comune non censibile			
122	127	2	Via dell'Innovazione 1-1/A piano terra-primo	D/1	-	-	15.307,90
122	127	3	Via dell'Innovazione 1-1/A piano terra-primo	D/1	-	-	23.173,74
122	188	-	Via delle Cantinacce 1-1/A ¹ piano terra-primo (indirizzo in corso di variazione per errore catastale)	D/1	-	-	26.678,00

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cat.	Cl.	Superficie mq
122	127	-	ENTE URBANO Aree enti urbani e promiscui	-	-	15.804
122	188	-	ENTE URBANO Aree enti urbani e promiscui	-	-	18.370
122	115	-	SEMINATIVO	-	2	10.332

¹ indirizzo sarà modificato in Via dell'Innovazione n.1/1A

Individuazione e descrizione dei beni immobili

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Loc. Sferracavallo di Orvieto, Via Dell'Innovazione, in una zona con insediamenti produttivi artigianali ed è costituito da n. 2 fabbricati industriali ad uso direzionale e produttivo, di seguito identificati:

- **FABBRICATO LOTTO A** - area con fabbricato industriale con accesso da Via dell'Innovazione n. 1-1/A
 - foglio 122, particella 188, cat. D/1, piano T-1;

CONFINI: mappali 115,127,143,142,30,118

- **FABBRICATO LOTTO B** - area con fabbricato direzionale con accesso da Via dell'Innovazione, 2-2/A
 - foglio 122, particella 127, sub. 2, cat. D/1, piano T-1;
 - foglio 122, particella 127, sub. 3, cat. D/1, piano T-1;
 - foglio 122, particella 127, sub. 1, bene comune non censibile, piano T-1;

CONFINI: mappali 115,183,129,126,128,118,188

- **TERRENO LOTTO C** - area edificabile industriale/direzionale/commerciale
 - Catasto terreni foglio 122, particella 115, seminativo classe 2, superficie m² 10.332.

CONFINI: 188,118,162,127,127

DESCRIZIONE FABBRICATO LOTTO A

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica edificato su un'area con superficie complessiva di 18.370 mq. tra coperto e scoperto, sviluppato al piano terra e piano primo, destinato alle attività produttive dell'Azienda che opera nel settore tecnologico della telefonia mobile, delle telecomunicazioni, della televisione e dei servizi a banda larga.

L'accesso all'immobile avviene da Via dell'Innovazione n.1-1/A, tramite un cancello carrabile ed un cancello pedonale; un secondo ingresso con cancelli sia carrabile che pedonale consente l'accesso all'area di pertinenza, completamente recintata con rete romboidale di altezza pari a 1,80 m, su un perimetro di circa 600 m., utilizzata per i parcheggi, spazi di manovra, piazzale, campo da calcetto e campo da tennis.

L'edificio è stato realizzato nell'anno 2014 con la tecnologia dei prefabbricati; la struttura di fondazione è ottenuta con plinti in c.a., quella di elevazione, solai e copertura è realizzata in calcestruzzo precompresso. La struttura è rivestita con cappotto in cartongesso e materiale isolante.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e bocciardato su massetto in cls vibro compresso addizionato con polvere di quarzo al piano terra; pavimentazione flottante con finiture in essenze di legno e materiale fonoassorbente al piano primo, ad eccezione dei servizi igienici e dell'archivio che risulta con rivestimenti in piastrelle di qualità e nell'archivio con piastrelle di resina ceramica.

Gli spazi interni sono suddivisi, per le aree destinate ad ufficio da pareti ottenute con profilati di alluminio e lastre di vetro adeguate all'uso in sicurezza; le porte sono realizzate in lastre di vetro.

I controsoffitti sono realizzati con pannelli modulari 60x60, profili a T e materiale in lana minerale con caratteristiche di resistenza al fuoco; l'intercapedine tra controsoffitto e solaio è protetta da sensori antincendio, come l'intercapedine tra il solaio e il pavimento flottante, monitorati da apposita centralina antincendio.

Le aree del piano terra destinate a servizi presentano un ottimo livello qualitativo di opere e finiture realizzate con il controsoffitto monitorato per la prevenzione incendi; la pavimentazione flottante è corredata di sensori antincendio tranne che nei locali palestra, spogliatoi e cucina dove sono stati utilizzati materiali specifici per lo specifico uso (piastrelle antiscivolo).

Nei vari ambienti che il visitatore incontra, auditorium, sala riunioni, open space, vani tecnici e di scala, l'elemento qualità dei materiali usati e dell'assemblamento costruttivo evidenzia, anche all'occhio di persona non esperta, la peculiarità di un fabbricato di pregio.

Il fabbricato risulta così composto:

PIANO TERRA costituito da ampia superficie adibita a:

- reception
- area ristoro e svago
- vano server
- Area per attività bambini
- palestra
- spogliatoi
- magazzino

PIANO PRIMO costituito da ampia superficie adibita a:

- uffici
- ufficio presidenza
- ufficio direzione generale
- area della formazione
- auditorium
- sala riunioni
- open space
- vani tecnici e di servizi

L'intero fabbricato è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato in esame (LOTTO A) è dotato dei principali servizi tecnologici richiesti dalla destinazione d'uso dei locali e precisamente:

IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

La climatizzazione invernale avviene tramite generatori di calore alimentati a GAS e acqua come fluido vettore per distribuire la potenza termica in tutti gli ambienti mediante ventilconvettori e termosifoni nei bagni.

La climatizzazione estiva è ottenuta tramite un gruppo frigo della Climaveneta mod. NX-N, di potenza pari a 160-319 kW, per la distribuzione del freddo mediante ventilconvettori posti in tutti gli ambienti.

Impianto Elettrico

L'alimentazione elettrica è fornita da Enel all'interno della proprietà con un contratto da 100 kW.

I circuiti elettrici sono distribuiti tramite quadri elettrici di protezione delle utenze principali sia al piano terra che al piano primo con tensione nominale di 230 Volt, 50 Hz e sistema tipo "TT".

Forza motrice e luce sono differenziati da circuiti separati; è presente l'illuminazione di emergenza e gruppo elettrogeno diesel di marca CAT da 20 kVA (16kW) destinato ad alimentare la sala server.

La posa dell'impianto è realizzata sotto il pavimento flottante e nell'intercapedine tra controsoffitto e intradosso del solaio. Le volumetrie sotto pavimento e sopra soffitto sono monitorate da sensori antincendio.

L'impianto fotovoltaico collocato sulla copertura della tettoia del parcheggio fornisce l'alimentazione alle colonnine delle auto elettriche ed è caratterizzato da una resa in potenza di 27 kW.

Impianto solare termico

L'impianto è posato su platea per l'ancoraggio, corredato di pompe di circolazione, tubazioni e impianto elettrico; apparecchiatura ad inseguimento con bulbo caldo di marca Innova, costituita da disco parabolico di 10 m² per l'inseguimento solare e concentrazione dei raggi su caldaia solare destinata a produrre ACS.

Allo stato, l'impianto non è funzionante.

Impianto di sorveglianza-allarme

Costituito da centrale a microprocessore programmabile tramite PC e da remoto, espansione per lettori a chiave, unità di controllo, moduli di uscita dei segnali, combinatore telefonico, sirena interna ed esterna, rilevatori a doppia tecnologia sia perimetrali esterni che interni.

Impianto di video sorveglianza

Composto da n. 6 telecamere ad alta risoluzione poste all'esterno.

Impianto antincendio

E' presente una centralina antincendio per il controllo tramite sensori di tutte le intercapedini, oltre a n. 25 estintori a polvere da kg.6 e n.5 estintori a CO2 da kg. 5.

Presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Terni è in corso di validità la pratica n. 17078, con scadenza 03-12-2024, per le attività 65.1.B, 74.1.A, 65.1.B.

Impianto irrigazione giardino e pozzo di pertinenza

Le aree esterne a verde sono corredate di impianto di irrigazione "a goccia", con irrigatori collegati ad una stazione di pompaggio gestita da una centralina irrigua che distribuisce a zone, per un totale di 14, con circa 300 erogatori.

La pompa preleva l'acqua dal pozzo per lo stoccaggio in cisterne, circa 3m³, e dalle riserve idriche.

Impianto idrico

L'impianto presente è adeguato alle esigenze d'uso, interne ed esterne.

Impianto protezione scariche atmosferiche e di messa a terra

Tutte le masse conduttrici sono disposte per il collegamento ai circuiti di dispersione e ai dispositivi di apertura dei circuiti elettrici.

Campo calcetto e tennis

Nella proprietà è realizzato un campo in erba sintetica per il gioco del calcio a 5 con due portali, illuminato e tracciato.

Un campo da tennis è tracciato con rete centrale e illuminazione, ricavato nella stessa area del campo da calcio.

DESCRIZIONE FABBRICATO LOTTO B

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica edificato su un'area con superficie complessiva di 15.804 mq. tra coperto e scoperto, sviluppato al piano terra e piano primo, destinato alle attività produttive dell'Azienda che opera nel settore tecnologico della telefonia mobile, delle telecomunicazioni, della televisione e dei servizi a banda larga.

Allo stato attuale la superficie dell'edificio "B" è suddivisa in due porzioni: la proprietà **OMISSIS** utilizza un'ampia superficie al piano terra destinata ad ingresso, sala ristoro e cucina/bar e dalla quale, tramite una scala interna, si accede tramite le scale al piano primo.

La porzione di superficie locata al conduttore **OMISSIS**, con sede legale a Poggio Renatico (FE), come da contratto di locazione, è costituita dall'intero piano terra ad eccezione dell'area ingresso riservato a **OMISSIS**, come sopra detto, meglio individuabile nella planimetria allegata con fincatura evidenziata.

L'accesso all'edificio B avviene da Via dell'Innovazione n.2-2/A, tramite un cancello carrabile ed un cancello pedonale; un secondo ingresso con cancelli sia carrabile che pedonale consente l'accesso all'area di pertinenza, completamente recintata con rete romboidale di altezza pari a 1,60 m, su un perimetro di circa 600 m., utilizzata per i parcheggi e spazi di manovra.

L'edificio è stato realizzato nell'anno 1990 con la tecnologia del sistema prefabbricato e modeste attenzioni ai carichi termici sia estivi che invernali, con le superfici caratterizzate da una stratigrafia termica migliorabile per la qualità energetica dell'edificio.

Le rifiniture dell'involucro edilizio sono di tipo comune, con pavimenti in battuto di cemento in origine rivestiti con moquette, oggi sostituita da lastre di legno laminato.

I controsoffitti, ove presenti, sono ottenuti con pannelli di cartongesso 60x60 su reticoli di profilati a T.

Le pertinenze impiantistiche sono risalenti agli anni '90, con ambienti mediamente rifiniti e non sviluppati o non sottoposti ad adeguata manutenzione negli anni di utilizzazione.

I locali al piano primo presentano migliori caratteristiche di rifiniture e manutenzione; discreto lo stato di conservazione degli infissi, dei pavimenti e dei servizi di pertinenza.

In alcune zone del piano primo e del piano terra, sono visibili e diffuse le infiltrazioni di acque meteoriche causate da parti sconnesse della copertura e rappresentano la necessità di urgenti e mirati interventi per il pristino stato, con un significato impegno sia economico che logistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato risulta così composto:



PIANO TERRA costituito da ampia superficie adibita a:

- ingresso
- cucina
- servizi igienici
- ripostigli
- aree produttive



PIANO PRIMO costituito da ampia superficie adibita a:

- servizio clienti
- auditorium
- area ristoro
- area tecnica di ricerca
- vani tecnici
- terrazzo, patio



L'intero fabbricato è in mediocre stato di conservazione e manutenzione.



Il fabbricato in esame (LOTTO B) è dotato dei principali servizi tecnologici richiesti dalla destinazione d'uso dei locali e precisamente:

IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

La climatizzazione invernale avviene tramite due generatori di calore alimentati a GAS e acqua come fluido vettore per distribuire la potenza termica in tutti gli ambienti mediante ventilconvettori e termosifoni nei bagni.

La climatizzazione estiva è ottenuta tramite con macchina frigorifera di marca Galletti, con il controllo della temperatura, umidità, ricambio aria e trattamento; potenza impegnata 279 kW, potenza elettrica 50 kW, 380 V-IPER, per il piano primo. Una seconda macchina è destinata alla climatizzazione del piano terra oggi di pertinenza della **OMISSIS**. La superficie in locazione è climatizzata con autonomo generatore di calore e l'estiva con ventilconvettori.

Impianto Elettrico

All'interno della proprietà insiste la cabina elettrica a gestione ENEL; la distribuzione dell'energia avviene tramite quadri elettrici e linee di alimentazione fino alle utenze finali; forza motrice e luce sono differenziati da idonei circuiti separati.

La luce di emergenza è realizzata con lampade dotate di batteria a tampone e linee elettriche alimentate dal gruppo elettrogeno da 20 kVA, 16 kW.

I circuiti luce riguardano sia l'interno che l'esterno.

I contratti ENEL forniscono 50 kW per la superficie al piano terra in uso alla **OMISSIS** e 100 kW per il piano primo (oggi sospesi in attesa di destinazione).

La porzione immobiliare locata alla Società Elenos, dispone di fornitura elettrica a proprio nome.

Impianto di allarme

Realizzato all'interno con sensori a doppia tecnologia e centralina elettronica. Non è presente l'impianto di video sorveglianza.

Impianto antincendio

Realizzato con n. 16 estintori a polvere da kg.6 e n. 1 estintore a CO2 da kg. 5.

Presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Terni è in corso di validità la pratica n. 10226, con scadenza 24-04-2023, per l'attività 74.2.B.

Impianto irrigazione giardino

Alimentato dal pozzo del fabbricato lotto A, tramite una pompa viene servita la cisterna con una capacità di circa 3m³ per la riserva idrica e con collettore irriguo e centralina a 6 zone per l'irrigazione del verde circostante il fabbricato e il roseto.

Impianto idrico

L'impianto presente è adeguato alla destinazione d'uso.

Servo scala con piattaforma

Impianto ubicato in area ingresso, oggi secondario ed isolato in seguito alla suddivisione dell'area in locazione, per collegare il piano terra con il piano primo, collaudato il 16-05-2019, matr.n. C19G41009, di marca Extrema, mod. SLIM.

Impianto ascensore

Realizzato negli anni '90, di buona qualità e pronto al funzionamento; allo stato attuale è inattivo e compartimentato al piano terra poiché comunicante la proprietà **OMISSIS** al piano 1° con la superficie in locazione al piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza superfici

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

EDIFICIO LOTTO A - CON ACCESSO DA VIA DELL'INNOVAZIONE N. 1-1/A

Superficie lotto	mq	18.370
Superficie coperta	mq.	1.730
Superficie scoperta	mq	16.640

Edificio Lotto B - con accesso da Via Dell'Innovazione, n. 2-2/A

Superficie lotto	mq	15.804
Superficie coperta	mq	3.478
Superficie scoperta	mq	12.326

Area edificabile Lotto C (Catasto terreni)	mq	10.332
--	----	--------

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Provenienza

FABBRICATO LOTTO A

I diritti di piena proprietà (1/1) del terreno edificabile sito in Comune di Orvieto (TR), Loc. Sferracavallo (ora Via dell'Innovazione), distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio n.122, particella n. 141 di mq. 18.370 sono pervenuti alla **OMISSIS** a seguito del Decreto di trasferimento n. 16/2014, rep. 5040, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni al R.P. n.2165 del 26/03/2014.

FABBRICATO LOTTO B

I diritti di piena proprietà (1/1) dell'immobile ad uso industriale sito in Comune di Orvieto (TR), Località Sferracavallo (ora Via dell'Innovazione), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.122 particella n.127, sono pervenuti alla **OMISSIS** con Decreto di trasferimento rep. 5763/2017 del Tribunale di Terni(ex Orvieto), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni al R.P. n. 9126 del 28/12/2017.

Con il suddetto Decreto è stata altresì trasferita la piena proprietà di mobili, attrezzature, strumentazione meccanica ed elettronica.

TERRENO LOTTO C

I diritti di piena proprietà (1/1) del terreno distinto al foglio n.122 particella n. 115 del Catasto terreni del Comune di Orvieto è pervenuto alla Soc. **OMISSIS** con l'atto di compravendita a rogito Notaio Clericò Filippo, Rep. n. 20167/14286 del 03/12/2018, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni al R.P. n. 8537 del 06/12/2018.

Regolarità urbanistica-edilizia

FABBRICATO LOTTO A - con accesso da Via dell'Innovazione n. 1-1/A

Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 47 del 09/04/2014, in seguito al quale sono state presentate:

- SCIA 1° variante Prot. 334 del 18-06-2014 (Prot.Gen. 15780 del 18-06-2014);
- SCIA 2° variante Prot. 711 del 09-12-2014 (Prot.Gen. 35522 del 09-12-2014);
- Certificato di Agibilità n. 106/2014 – pratica n. 0711/2014 – rilasciato il 26-01-2015.
- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio pratica n. 17078 presentata al Comando dei Vigili del Fuoco di Terni in data 16/12/2019 con validità fino al 03/12/2024.

FABBRICATO LOTTO B - con accesso da Via dell'Innovazione n. 2-2/A

il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- concessione Edilizia n. 9800097 del 10/04/1998 e successiva variante in corso d'opera C.E. n. 9800309 del 27/10/1998.
- concessione edilizia pratica 97/98 presentata in data 23/02/1998 prot. 5/123/98 per realizzazione nuovo insediamento Itelco spa in località Sartorio;
- concessione edilizia pratica 309/98 presentata in data 9/09/98 prot. 5/672/98 per la realizzazione di capannone per insediamenti produttivi speciali in Orvieto Podere Sartorio variante alla concessione ed. 9800123.
- SCIA prot n. 630/2017 presentata in data 14/11/2017 (Prot.Gen. 40886 del 14-11-2017) progetto di adeguamento interno e realizzazione di area ristoro presso il complesso aziendale Lotto 1 della lottizzazione Loc. Sartorio Via dell'Innovazione 2.
- Integrazione SCIA Prot.Gen.19039 del 24-05-2018;
- dichiarazione di agibilità relativa alla pratica 630/2017 rilasciata in data Prot.Gen. 33057 6/09/2018 relativa all'immobile identificato al foglio 122 mappale 127 sub. 3 P. T/1°;
- dichiarazione di conformità impianto per adeguamento impianti elettrici interni ed esterni e realizzazione nuovi impianti di area ristoro, rilasciata in data 26/07/2018 prot. 2 dalla Ditta Gama Impianti srl.

Una lieve difformità interna costituita da una parete di cartongesso, distaccata dal soffitto ed utilizzata per il sostegno di televisori da 55", dovrà essere rimossa o regolarizzata sia nei documenti depositati in Comune che in quelli catastali, con un impegno di spesa non superiore a € 3.000,00.

Destinazione Urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Orvieto
prot.n.6554 del 21/02/2023

Edifici lotti A, B e C

FOGLIO N.122 PARTICELLE 115 – 127 - 188

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (C,D)" di cui all'Art. 16 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 16 Pericolosità geomorfologica

La zonazione del territorio comunale in Classi di Vulnerabilità delle Componenti Geologico-Ambientali è riportata in Tav. 20, dove si rappresenta la pericolosità geomorfologica in 4 Classi (A,B,C,D) con grado decrescente dalla Classe A alla Classe D.

3. Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (C, D)

Nella Classe C,D sono ricomprese le aree a Media e Bassa pericolosità geomorfologica (Edificabilità Possibile della Tav. 21).

Usi privilegiati: opere di sistemazione e bonifica dei localizzati fenomeni di instabilità, eseguiti preferenzialmente con tecniche di ingegneria naturalistica; regolazione delle acque superficiali e sotterranee.

Usi consentiti: in queste aree non sono poste limitazioni alle scelte urbanistiche.

Fermo restando la vigente normativa, le indagini geologiche e geognostiche saranno almeno finalizzate ad accertare le caratteristiche litologiche e stratigrafiche, lo stato di fatturazione e/o alterazione degli ammassi rocciosi, le caratteristiche geotecniche e la posizione della falda freatica, in relazione alla particolare destinazione urbanistica, della posizione del piano fondale, della tipologia delle opere di fondazione, del carico massimo ammissibile, dell'entità dei cedimenti assoluti e differenziali e degli eventuali incrementi delle azioni sismiche di progetto. Ove le aree d'intervento ricadessero in pendio o in prossimità di scarpate dovrà essere valutata la stabilità del versante durante i lavori e alla fine degli stessi.

FOGLIO N.122 PARTICELLE 115 – 127 - 188

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (2)" di cui all'Art. 18 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 18 Vulnerabilità idrogeologica

La zonazione del territorio comunale in Classi di Vulnerabilità delle Componenti Geologico-Ambientali è riportata in Tav. 20, dove si rappresenta la vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei in 3 Classi (1,2,3,) con grado decrescente dalla Classe 1 alla Classe 3. Come principi generali, validi per tutte le Classi si prescrive che:

- le autorizzazioni alle nuove lottizzazioni ed i permessi a costruire potranno essere rilasciati purché il progetto dimostri che le modalità dello scarico dei reflui e l'approvvigionamento idrico non vadano ad incidere in alcun modo sulle caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero;
- qualora nella TAV 18 si verifichi la sovrapposizione tra le aree in cui è ammessa la fertirrigazione e il vincolo di divieto, prevale il divieto.

2. classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (2)

Nella classe 2 sono ricomprese le aree con grado di vulnerabilità Alto-Medio all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei. In queste aree si pongono le seguenti prescrizioni utili a limitare e contenere i fenomeni di impoverimento, dequalificazione e compromissione della risorsa acqua sotterranea, sebbene con diverso grado di urgenza ed incidenza sulla realtà insediativa e produttiva rispetto alla Classe 1; pur mantenendo fermi gli obiettivi di salvaguardia e tutela della risorsa.

1. i nuovi impianti di smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo di acque reflue domestiche devono essere dotati di sistemi atti a limitare fortemente il carico inquinante dei reflui smaltiti, con particolare riguardo verso il gruppo degli azoti; qualora a seguito di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati sia verificata la presenza di una adeguata protezione delle acque sotterranee si potrà procedere utilizzando le metodologie previste per legge senza particolari accorgimenti.

2. per gli impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche esistenti, all'atto del rinnovo della autorizzazione, sarà prescritto di accertare, con studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati, le condizioni di protezione locale dell'acquifero procedendo, entro la successiva richiesta di rinnovo, all'adeguamento o meno dell'impianto esistente secondo quanto previsto per i nuovi impianti.

3. l'uso di concimi e di fitofarmaci deve avvenire in conformità ai disciplinari di produzione integrati secondo gli indirizzi dettati dalla normativa vigente in materia affinché sia progressivamente ridotto il potenziale carico inquinante.

4. è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti di tipo industriale salvo la effettuazione di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati che accertino le locali condizioni di vulnerabilità dell'acquifero.

L'attuazione di quanto ammesso deve essere preceduto dalla redazione di studi e verifiche di dettaglio che, fermo restando la vigente normativa, dovranno almeno comportare:

- a) la esecuzione di almeno n° 1 pozzetto con prove infiltrometriche;
- b) la misura della profondità della falda idrica;
- c) per gli allevamenti zootecnici si dovranno effettuare almeno n° 2 sondaggi geognostici, spinti fino alla profondità di m. 10 dal piano di campagna, con prove di permeabilità; per l'applicazione al terreno (pratica della fertirrigazione) degli effluenti di allevamento zootecnico, degli effluenti derivanti dai frantoi oleari e per l'utilizzo dei fanghi di depurazione in agricoltura, oltre ad un dettaglio studio delle locali condizioni idrogeologiche, dovranno essere effettuate analisi chimico - fisiche del suolo almeno

FOGLIO N.122 PARTICELLE 115 – 127 - 188

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "C.VdF. - La città in via di formazione" di cui all'Art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 65 C.VdF. - La città in via di formazione;

La città in via di formazione di seguito denominata "CVdF." comprende, quelle parti del territorio edificate o in corso di edificazione, la cui attuazione è avvenuta tramite PA.

Nella CVdF., sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 7 (*Definizioni di carattere generale*) della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1. "Testo unico governo del territorio e materie correlate".

Nella CVdF., in funzione dei disposti legislativi, si interviene sia tramite intervento diretto che indiretto, tramite cioè l'approvazione di un P.A.. Il PRG.O può individuare ambiti, aree o zone da assoggettare a pianificazione attuativa unitaria.

Quando un'area, la cui trasformazione è soggetta a P.A., ha una superficie territoriale che permette l'individuazione di un unico lotto fondiario, fermo restando il reperimento degli standard previsti dalla legislazione vigente in materia, è consentita la sua trasformazione ad attuazione diretta, non è cioè necessaria l'approvazione di un piano attuativo. Gli standard rimangono di proprietà del proponente.

Nella CVdF:

1. per le aree destinate a residenza l'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq. e l'altezza massima 12,50 ml.. Per gli edifici il cui volume supera l'indice fondiario massimo consentito, è ammesso, per una sola volta, un aumento di volume non superiori al 5 %, di quello esistente. Per le aree edificate in base a strumento attuativo d'iniziativa pubblica, privata o mista, rimangono validi gli indici e i parametri previsti dal P.A..

2. per le aree destinate a attività produttive Du.C, così come classificate dall'art. 6 delle presenti NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:

- Sc = 0,5 Sf;
- Hmax = 15;

Lotto minimo mq 2.000;

3. per le aree destinate a attività terziarie, Du.B, così come classificate dall'art. 6 delle presenti

NTA.S., i parametri massimi da utilizzare sono:

- Sc = 0,6 Sf;
- Hmax = 15;

Lotto minimo mq 1.500;

4. per le aree destinate a attrezzature territoriali, pubbliche e di uso pubblico, di interesse generale quali: autostrade, ferrovie, caserme, luoghi a edifici per la protezione civile, cimiteri, distributori carburanti, attrezzature sanitarie pubbliche o private, strutture pubbliche o private di interesse generale a carattere igienico sanitario, istituti scolastici superiori, attrezzature sportive e per spettacolo, di interesse territoriale attrezzature per la mobilità territoriale, parcheggi territoriali, grandi impianti tecnologici, quali, depuratori, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, opere per l'approvvigionamento idrico ecc..

I parametri massimi da utilizzare sono:

H max = m 15 ;

Iu max (indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 1,5.

Quanto sopra fatta eccezione per i cimiteri per i quali si interviene in deroga ai parametri sopra riportati.

Le strutture e le attrezzature per impianti, macchinari, sistemi tecnologici di distribuzione, di Enti erogatori di Pubblici servizi, esclusi gli impianti primari e i locali per uffici, sedi commerciali e simili, sono realizzabili ovunque nel territorio comunale fermo restando il rispetto delle norme e disposizioni relative ai vincoli in materia ambientale, paesaggistica, idrogeologica. I fabbricati e le volumetrie esistenti, quando dismessi, sono demoliti a cura e spese dell'Ente erogatore.

5. per le aree destinate a attività terziarie, differenti da quelle di cui al punto 3, e turistico ricettive, nelle quali sono ammesse le funzioni Du.B, Du.E1 e Du.E2 di cui all'art. 6 delle NTA.S., l'edificazione è ammessa alle seguenti condizioni:

Sc = 0,6 Sf;

I_{territ.} (max) = 2,5 mc/mq;

Hmax = 12;

6. per le aree destinate a servizi pubblici ed le attrezzature per attività collettive di quartiere (aree per attrezzature comuni, aree per l'istruzione, verde pubblico e parcheggi), i parametri massimi da utilizzare sono:

If. (indice fondiario) = 1,00 mq./mq.

H (altezza massima) = 12,00 ml.;

7. le aree destinate a verde privato, parcheggio privato, orti urbani, orti sociali, vasche di accumulo a fini irrigui e non, opere di difesa idraulica, ecc., sono normate dal PRG.O.

8. Le superfici ricomprese nella CVdF.. sono utilizzate:

- per la residenza;
- per le attività produttive e terziarie;
- per le attrezzature territoriali, pubbliche e di uso pubblico, di interesse generale;
- per le attività turistico ricettive;
- per i servizi pubblici ed le attrezzature per attività collettive di quartiere;
- ecc..

Nella variante al P.R.G.O Approvata con la Delibera di C.C. n°22 del 10/04/2019

Viste le prescrizioni contenute nel piano regolatore

FOGLIO N.122 PARTICELLE 115 – 127 – 188

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Zone D1a. Insediamenti produttivi esistenti" di cui all'Art. 10.1 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa.

Art. 10.1 Zone D1a. Insediamenti produttivi esistenti.

1. Sono zone produttive esistenti e parzialmente o totalmente urbanizzate;
2. nelle zone D1a, restano valide le prescrizioni dei PA approvati. e ancora vigenti. In presenza di P.A. scaduti, sono ammesse ad attuazione diretta le trasformazioni di cui all'art. 10.2, fermo restando gli allineamenti previsti nel P.A. scaduto;
3. nelle zone D1a è prescritto prioritariamente il recupero e/o la riconversione degli immobili esistenti ed il completamento della urbanizzazione;
4. nelle zone D1a non ancora assoggettate a PA, i parametri urbanistici da rispettare per la nuova edificazione sono gli stessi di quelli fissati all'art. 10.2.
5. Nelle zone D1a sono ammesse le destinazioni d'uso Du.C1. e Du.C2 e Du.B1, DuB2, le sanitarie e assistenziali (laboratori, case di cura, farmacie, centri per la salute) ricomprese nella DU.B5, le palestre ricomprese nella DU.B7 e le Du.B9 di cui all'art. 6 delle NTA.S .

FOGLIO N.122 PARTICELLE 115 – 127 – 188

Secondo le normative particolari le particelle non risultano inserite negli elenchi delle "superfici percorse da incendi" ai sensi dell'art.10 L. n. 353/2000.

Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si rilevano le seguenti formalità a carico degli immobili oggetto di stima:

OMISSIS - con sede in Orvieto (TR)

Trascrizioni a favore

Nota di trascrizione Registro Particolare n. 2165 del 26/03/2014

Atto giudiziario Tribunale di Terni Rep. 5040/2014 del 20/01/2014

- Decreto di trasferimento immobili siti in Orvieto

Nota di trascrizione Registro Particolare n. 9126 del 28/12/2017

Atto giudiziario Tribunale di Terni Rep. 5763/2017 del 20/10/2017

- Decreto di trasferimento immobili siti in Orvieto

Nota di trascrizione Registro Particolare n. 8537 del 06/12/2018

- Atto compravendita immobili siti in Orvieto(TR) a rogito Clericò Filippo

Rep. 20167/14286 del 03/12/2018

Iscrizioni contro

Nota di iscrizione Registro Particolare n. 350 del 30/04/2014 – Atto notarile a rogito Clericò Filippo Repertorio 15190/10501 del 28/04/2014 -

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato gravante su terreno in Comune di Orvieto(TR), foglio 122 particella n. 141, per un importo capitale di € 2.800.000,00 ed un importo totale di € 5.600.000,00. Durata anni 14.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 103 del 02/02/2015 (erogazione a saldo)

OMISSIS in liquidazione - con sede in Orvieto (TR)

Trascrizione contro

Nota di trascrizione Registro Particolare n. 975 del 12/02/2022

- Decreto di ammissione a concordato preventivo

Immobile in Orvieto, Catasto Fabbricati,
foglio 122 particella 127

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni a favore

1. trascrizione del 11/08/2003 - Registro Particolare 6171 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 878 del 25/06/2003 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

Documenti successivi correlati:

- annotazione n. 1594 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 531 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)

- annotazione n. 913 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

2. trascrizione del 19/01/2005 - Registro Particolare 456 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 776 del 20/12/2004 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Documenti successivi correlati:

- annotazione n. 1525 del 02/08/2006 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 1593 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 532 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 914 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 28/12/2017 - Registro Particolare 9126 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 5763/2017 del 20/10/2017 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

4. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 912 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1054 del 1998

5. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 913 - Pubblico ufficiale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a trascrizione - restrizione di beni Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6171 del 2003

6. annotazione del 07/06/2018 - Registro Particolare 914 Registro Generale 5687 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1379/2017 del 20/10/2017 - annotazione a trascrizione - restrizione di beni - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 456 del 2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Immobile in Orvieto, Catasto Terreni
foglio 122 particella 115**

1. trascrizione del 11/08/2003 - Registro Particolare 6171 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 878 del 25/06/2003 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo

Documenti successivi correlati:

- annotazione n. 1594 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 531 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 913 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

2. trascrizione del 19/01/2005 - Registro Particolare 456 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 776 del 20/12/2004 - atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento

Documenti successivi correlati:

- annotazione n. 1525 del 02/08/2006 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 1593 del 24/07/2013 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 532 del 09/05/2014 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 914 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 14/05/2013 - Registro Particolare 3446

Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 2/40 del 15/04/2013 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili

4. annotazione del 24/07/2013 - Registro Particolare 1593 -

Pubblico ufficiale Tribunale Di Orvieto Repertorio 227 del 15/04/2013 - annotazione a trascrizione restrizione dei beni - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 456 del 2005.

5. annotazione del 24/07/2013 - Registro Particolare 1594 - Pubblico ufficiale - Tribunale Di Orvieto Repertorio 227 del 15/04/2013 - annotazione a trascrizione - restrizione dei beni Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6171 del 2003.

6. trascrizione del 06/12/2018 - Registro Particolare 8537

Pubblico ufficiale Clericò Filippo - Rep. 20167/14286 del 03/12/2018 - atto tra vivi - compravendita.

Criteria di stima adottati



Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per il complesso immobiliare in esame da stimare il valore di mercato come metodo più rispondente al nostro caso.



Sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati simili al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, compresa la vicinanza al casello autostradale A1 Orvieto e l'agevole collegamento con le aree del Nord e Sud Italia.

Sono state altresì consultate le quotazioni OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Terni ed analizzati i prezzi medi di zona, tenendo conto che la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.



I valori attribuiti tengono conto di tutti i parametri intrinseci dei fabbricati, ivi comprese le criticità riscontrate, ma anche l'efficienza energetica degli edifici: il fabbricato lotto A rientra negli standard di riferimento rispetto all'efficienza attesa dal quadro normativo, il fabbricato lotto B si trova in condizioni meno performanti al risparmio energetico.

Il fabbricato del lotto A non è agevolmente divisibile senza intaccare l'attuale livello di qualità. Il terreno dove oggi insiste il campo da calcetto / tennis conserva una residua capacità della quale si è tenuto conto in termini economici e di procedura.

L'immobile di cui al lotto B è stato edificato negli anni '90, con le tecnologie dell'epoca e con una vetustà che riconduce a necessari interventi di manutenzione. La gran parte della superficie ala piano terra è in locazione, vincolata da contratto di prossima scadenza.



Il terreno edificabile di cui al lotto C ha una superficie di 10.332 m²; dai parametri imposti dal Piano regolatore, scaturisce un'utilizzazione di superficie coperta pari allo 0,6 di quella fondiaria. Scaturisce una superficie di massima copertura pari a 6.199 m².

Il criterio di trasformazione indirizza nell'individuare un valore di mercato dell'edificio realizzabile nei dettami dati dagli strumenti urbanistici.

Il valore del terreno è determinato dalla differenza tra il ricavo della vendita del fabbricato ultimato l'esborso per tutti i costi incidenti sull'opera finita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione

FABBRICATO LOTTO A



SUPERFICIE TOTALE TRA COPERTO E SCOPERTO MQ. 18.370

AREA COPERTA MQ. 1.730

AREA SCOPERTA MQ. 16.640



BENI	Foglio 122	Particella 188	Subalterno -	
DESCRIZIONE	Piano	Superficie mq.	€/mq.	VALORE €
Servizi igienici ,spogliatoi, ripostigli	T./1°	388	500,00	194.000,00
Reception/palestra	Terra	1.130	550,00	621.500,00
Magazzino	Terra	178	400,00	71.200,00
Uffici/auditorium	Primo	1.460	700,00	1.022.000,00
Balconi	Primo	39	120,00	4.680,00
Pensilina/ingresso	Terra	11	300,00	3.300,00
Marciapiedi	Terra	862	25,00	21.550,00
Campo polifunzionale	Terra	1.100	35,00	38.500,00
Pensilina fotovoltaico	Terra	205	30,00	6.150,00
Basamento apparecch.tettoie	Terra	40	25,00	1.000,00
Parcheggio	Terra	532	25,00	13.300,00
Strada	Terra	967	30,00	29.010,00
Corte	Terra	13.053	50,00	652.650,00
TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATO LOTTO A				2.678.840,00



FABBRICATO LOTTO B
SUPERFICIE TOTALE TRA COPERTO E SCOPERTO MQ. 15.804
AREA COPERTA MQ. 3.478
AREA SCOPERTA MQ. 12.326

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Superficie in locazione

BENI	Foglio 122	Particella 127	Subalterno 2	
DESCRIZIONE	Piano	Superficie mq.	€/mq.	VALORE €
Uffici e area relax	Terra	319	500,00	159.500,00
Area produzione	Terra	1.327	400,00	530.800,00
Magazzini	Terra	748	300,00	224.400,00
Area Tecnica e ricerca	Terra	150	400,00	60.000,00
Accessori e servizi igienici	T./1°	386	350,00	135.100,00
TOTALE				1.109.800,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Superficie OMISSIS



BENI	Foglio 122	Particella 127	Subalterno 3	
DESCRIZIONE	Piano	Superficie mq.	€/mq.	VALORE €
Uffici e ristoro	T./1°	2.547	600,00	1.528.200,00
Area Tecnica e ricerca	Primo	85	400,00	34.000,00
Accessori e servizi igienici	T./1°	442	350,00	154.700,00
Terrazzo – patio	T/1°	658	100,00	65.800,00
Parcheggi piazzale	Terra	622	25,00	15.550,00
Prato	Terra	4.546	20,00	90.920,00
TOTALE				1.889.170,00

TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATO LOTTO B	2.998.970,00
--	---------------------

Oneri in detrazione per:

Sanatoria per difformità al piano primo	- 3.000,00
Oneri per manutenzione straordinaria	- 150.000,00
TOTALE ONERI IN DETRAZIONE	153.000,00

TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATO LOTTO B RETTIFICATO	2.845.970,00
--	---------------------

TERRENO LOTTO C

	Foglio 122	Particella 115	-	
DESCRIZIONE		Superficie mq.	€/mq.	VALORE €
Area edificabile		10.332	55	568.260,00

Riepilogo Valutazione



TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATO LOTTO A	€	2.678.840,00
TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATO LOTTO B (rettificato)	€	2.845.970,00
TOTALE TERRENO EDIFICABILE LOTTO C	€	568.260,00
VALUTAZIONE COMPLESSIVA AL PREZZO DI MERCATO	€	6.093.070,00

Valore di pronto realizzo

In caso di necessità di vendita di un pronto realizzo, data la crisi persistente nel settore immobiliare, soprattutto per i fabbricati artigianali e commerciali, è necessario applicare a quanto sin qui calcolato un coefficiente di diminuzione del 25%.

Pertanto si ha:



FABBRICATO LOTTO A	2.009.130,00
FABBRICATO LOTTO B	2.134.477,50
TERRENO LOTTO C	426.195,00
TOTALE VALORE PRONTO REALIZZO €	4.569.802,50



Elenco allegati

Doc. 1 Visure Catastali e Planimetrie
Visura storica Catasto Fabbricato foglio 122 particella 188
Visura storica Catasto Fabbricato foglio 122 particella 127 sub 2
Visura storica Catasto Fabbricato foglio 122 particella 127 sub 3
Visura storica Catasto Fabbricato foglio 122 particella 127 sub 1 (bene comune non censibile)
Visura storica Catasto Terreni foglio 122 particella 188 ENTE URBANO
Visura storica Catasto Terreni foglio 122 particella 127 ENTE URBANO
Visura storica Catasto Terreni foglio 122 particella 115
Denuncia di variazione catastale corpo A
Denuncia di variazione catastale corpo B
Estratto di mappa foglio 122 Comune di Orvieto
Planimetria corpo A - piano primo
Planimetria corpo A - piano terra
Planimetria corpo A - piano terra (2)
Planimetria corpo B sub 2-piani T e primo
Planimetria corpo B sub 3-piano primo
Planimetria corpo B sub 3-piano terra

Doc. 2 Ispezioni Ipotecarie - Provenienza
Elenco sintetico note fabbricati fg. 122 n.127 sub 2-ispezione 2023
Elenco sintetico note fabbricati fg.122 n.188-ispezione 2023
Elenco sintetico note fg.122 n.127 sub 3-ispezione 2023
Elenco sintetico note OMISSIS in liquidazione-ispezione 2023
Elenco sintetico note OMISSIS -ispezione 2023
Elenco sintetico Terreni fg.122 n. 115-ispezione 2023
Nota trascrizione R.P. 2165"2014 decreto trasferimento fg. 122 n.141
Nota iscrizione ipoteca volontaria R.P. 350"2014
Nota trascrizione R.P.9126 del 28-12-17-decreto trasferimento fg.122 n.127
Nota trascrizione RP 8537"2018 compr. terreno fg. 122 mapp. 115

Doc. 3 Concessioni Edilizie - CDU
Concessioni Edilizie Comune di Orvieto
Certificato destinazione Urbanistica Comune di Orvieto

Doc. 4
Rilievi fotografici (N. 32 FOTO)