
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA CENTRO Credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop.

Contro:

OMISSIS

LOTTO 1

N. Gen. Rep. **64/2023**

Data udienza Art. 569 c.p.c.: **27/03/2024**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Angelo RANCHINO**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono Ufficio: 0744.406293 Cellulare: 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

Beni in Orvieto (TR) - Località Fontanelle di Bardano

Via dei Tessitori n. 4

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Opificio/Capannone industriale** che si sviluppa su tre livelli: terreno, primo e secondo, con relative pertinenze e corte esclusiva interamente delimitata e recintata adibita a piazzale, parcheggi e area di manovra, avente accesso tramite un cancello carrabile scorrevole in ferro direttamente dalla Via dei Tessitori n. 4 Orvieto (TR).

Identificato al Catasto**- Fabbricati:**

Intestato a ...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) - P.Iva ...OMISSIS... proprietaria per la quota di 1/1 - **Comune di Orvieto (TR) Foglio 87, Particella 90 sub 1**, categoria D/7, piani T-1°-2°, rendita € 9.210,00 (Opificio industriale ai Piani Terra, Primo e Secondo, con pertinenze al Piano Terra e Corte esclusiva graffata).

- Terreni:

Intestato a ...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) - P.Iva ...OMISSIS... proprietaria per la quota di 1/1 - **Comune di Orvieto (TR) Foglio 87, Particella 90** (ex P.Ile 15/a di mq. 3.300 e 91/b di mq. 700 - Aree di Enti Urbani e Promiscui, categoria **Ente Urbano** (corte) della superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a mq. 4.400

Coerenze:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Nord con la strada pubblica Via dei Tessitori distinta con la P.Ila 149 del Foglio 87 intestata al Comune di Orvieto; sul lato Est con area distinta con la P.Ila 109 del Foglio 87 di altra proprietà; sul lato Sud con aree distinte con le P.Ile 94, 679 e 680 del Foglio 87 di altra proprietà; sul lato Ovest con aree distinte con le P.Ile 594, 595 e 91 del Foglio 87 di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Opificio/Capannone industriale di ampia metratura a destinazione industriale/produttiva, con annessi corpi accessori costituiti da locali Magazzino, Deposito, Laboratorio, Ripostigli, Mensa e Centrale Termica al piano Terreno; Uffici e servizi al piano 1°; locale Ripostiglio al Piano 2° sottotetto. Oltre a Area/Corte di pertinenza esclusiva graffata interamente delimitata e recintata della superficie complessiva di mq. 4.400 tra coperto e scoperto.

Il Capannone principale, che ha diversi accessi dall'esterno, è del tipo prefabbricato in c.a. con struttura costituita da pilastri, travi e pannelli, tamponatura in muratura di blocchetti in cls e in pannelli prefabbricati e copertura in parte curva a volta costituita da arcarecci in acciaio e manto in pannelli sandwich in lamiera coibentati e in parte piana; il pavimento è in cemento liscio, gli infissi esterni sono in ferro, gli infissi interni sono in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate; sul locale principale al piano terra è presente un controsoffitto costituito da pannelli in gesso cartonato dove al suo interno si trova l'impianto di illuminazione.

Al piano primo, dove si trovano gli Uffici accessibili tramite una scala interna in ferro e un ballatoio dotato di ringhiera, i pavimenti sono in grès ceramico e gli infissi, sia interni che esterni, sono in alluminio.

L'area esterna di pertinenza del Capannone è imbrecciata ed è interamente delimitata e recintata, parte con muro in cemento e sovrastante ringhiera in ferro (fronte principale a confine con Via dei Tessitori), parte con muretto in cemento e sovrastante recinzione costituita da paletti e rete metallica (sugli altri lati).

Nota Bene:

Si evidenzia che sull'area di pertinenza del Capannone insiste una Cabina ENEL della superficie pari a 16 mq. circa e che la stessa, pur se di proprietà della Società esecutata, è a servizio anche di altri Capannoni/Fabbricati limitrofi e pertanto sussiste per la stessa una **Servitù "di fatto"** gravante sulla Corte anche per accedervi ai fini delle manutenzioni, riparazioni guasti, ecc., passando quindi attraverso il cancello principale del compendio in oggetto e poi sull'area/corte di pertinenza.

Caratteristiche zona: industriale, produttiva e commerciale.

Area urbanistica: Zona D1A insediamenti produttivi esistenti con presenza di numerosi Lotti simili a quello oggetto di stima, per la maggior parte edificati, altri (per una minima parte) ancora liberi, incolti e non utilizzati/edificati con strade di lottizzazione realizzate ed esistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali.

Importanti centri limitrofi: città di Orvieto (TR).

Attrazioni paesaggistiche: Il pianoro di Orvieto noto come "la Rupe", la Torre del Moro, la Valle del Paglia

Attrazioni storiche: Duomo di Orvieto, Pozzo di San Patrizio, Orvieto sotterranea, Pozzo della Cava.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (Km 0,2)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 24/10/2023, l'immobile risultava essere nella disponibilità della Società proprietaria esecutata ma di fatto non utilizzato. Al suo interno sono stati rinvenuti depositati diversi materiali, macchinari e attrezzature inerenti l'attività della Società proprietaria esecutata, nonché arredi sugli Uffici.

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: nessuna*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale al coniuge: nessuno*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: Cabina Elettrica ENEL come in precedenza meglio descritto

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

4.2.1 - Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** attiva a favore di **BANCA TRASIMENO ORVIETANO - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA** con sede in Città della Pieve (PG) C.F./P.Iva 02494190545, per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da Atto Notarile Pubblico CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Atto a Rogito Notaio FRANCO CAMPIONI con sede in Orvieto (TR) Rep. n. 17400/10319 del 10/05/2007

Iscritta a Terni (TR) in data 21/05/2007 al n. 1520 Reg. Part. e n. 6230 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 700.000,00.**

Importo capitale: **€ 250.000,00.**

- **Ipoteca Volontaria** attiva a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** con sede in Città della Pieve (PG) C.F./P.Iva 02494190545, per la quota di 1/1 di proprietà contro

...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 di proprietà Derivante da Atto Notarile Pubblico CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Atto a Rogito Notaio FRANCO CAMPIONI con sede in Orvieto (TR) Rep. n. 1993112344 del 21/07/2009

Iscritta a Terni (TR) in data 27/07/2009 al n. 1701 Reg. Part. e n. 9017 Reg. Gen.

Importo ipoteca: € **1.000.000,00**.

Importo capitale: € **500.000,00**.

4.2.2 - Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore** di **BANCA CENTRO CREDITO COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Sovicille (SI) C.F./P.Iva 03518350545, per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 di proprietà

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. c/o TRIBUNALE DI TERNI Rep. n. 1066 del 12/06/2023

Trascritto a Terni in data 03/07/2023 al n. 5617 Reg. Part. e n. 7621 Reg. Gen.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

- Sono state riscontrate irregolarità:

In conseguenza dello stato attuale degli immobili così come rilevato in sede di sopralluogo, nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che gli stessi risultano essere NON conformi alle Planimetrie Catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

Più precisamente, sono state apportate dalla proprietà delle modifiche interne costituite dalla demolizione e rimozione di alcune tramezzature sia sul Corpo principale, sia sui Corpi accessori, sia sugli Uffici posti al piano 1°. Al piano terra, al di sotto del livello Uffici, è stata aperta una porta sul muro portante che divide la Centrale Termica dal Locale Magazzino adiacente e rimosso il muro che divide l'ingresso posto sul lato Nord dello stabile dallo stesso Locale Magazzino, ampliando di fatto quest'ultimo. Inoltre, sono stati demoliti e rimossi nr. 2 piccoli manufatti esterni costituiti dal locale compressori posto sul lato/parete sud-ovest e da un magazzino posto sulla corte lato sud-est.

- Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:

È necessario redigere una pratica al Catasto Terreni di aggiornamento della Mappa Catastale mediante Tipo Mappale con procedura PREGEO, al fine di eliminare dalla stessa i 2 piccoli manufatti esterni costituiti dal locale compressori posto sul lato/parete sud-ovest e da un magazzino posto sulla corte lato sud-est, che sono stati demoliti e rimossi.

È altresì necessario redigere una pratica di Variazione Catastale mediante procedura telematica DO.C.FA. con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi del compendio immobiliare.

Gli oneri totali e quindi i Costi per le Pratiche di aggiornamento della Mappa e Variazione Catastale degli immobili, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 3.500,00=** compresi oneri di legge.

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non accertabili
-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia	non accertabili/non presenti
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia	non accertabili/non presenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali Titolari/Proprietari:**

...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... - piena proprietaria per la quota di 1/1 dal **31/05/2007** ad oggi (**attuale proprietario**)

In forza di Atto di Trasformazione Società a rogito Notaio Gianni FRAGOMENI di Orvieto (TR) Rep. N. 29983 del 31/05/2007, Registrato a Orvieto (TR) il 14/06/2007 al N° 512 e **Trascritto** a Terni il 15/06/2007 al N. 4652 Reg. Part e N. 7343 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... - piena proprietaria per la quota di 1/1 dal **26/01/2007** al **31/05/2007**

In forza di Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Terni (TR) Rep. N. 11/2007 del 26/01/2007, **Trascritto** a Terni il 05/02/2007 al N. 999 Reg. Part e N. 1601 Reg. Gen.

rettificato con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Terni (TR) Rep. N. 19/2007 del 09/02/2007, **Trascritto** a Terni il 24/02/2007 al N. 1452 Reg. Part e N. 2391 Reg. Gen.

...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... - piena proprietaria per la quota di 1/1 dal **20/12/1991** al **26/01/2007**

In forza di Atto Notarile Pubblico di Trasformazione Società a rogito Notaio Franco PONGELLI di Orvieto (TR) Rep. N. 135485 del 20/12/1991, Registrato a Orvieto (TR) il 28/02/1992 al N° 78 e **Trascritto** a Terni il 25/10/1994 al N. 6521 Reg. Part e N. 8768 Reg. Gen.

Nota Bene:

Gli immobili oggetto di Atto di Trasferimento erano all'epoca costituiti da appezzamento di Terreno con sovrastante Capannone distinto con la **P.lla 90 del Foglio 87**, della superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a **mq. 3.700** e da appezzamento di Terreno distinto con la **P.lla 157(ex P.lla 91/b) del Foglio 87**, della superficie pari a **mq. 700**.

...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... - piena proprietaria per la quota di 1/1 dal **23/10/1982** al **20/12/1991**

In forza di Atto Notarile Pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito Notaio Franco PONGELLI di Orvieto (TR) Rep. N. 75178 del 23/10/1982, Registrato a Orvieto (TR) il 12/11/1982 al N° 1487 e **Trascritto** a Terni il 25/10/1994 al N. 6519 Reg. Part e N. 8766 Reg. Gen.

Nota Bene:

Gli immobili oggetto di Atto di Trasferimento erano all'epoca costituiti da appezzamento di Terreno con sovrastante Capannone distinto con la **P.lla 90 del Foglio 87**, della superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a **mq. 3.700** e da appezzamento di Terreno distinto con la **P.lla 157(ex P.lla 91/b) del Foglio 87**, della superficie pari a **mq. 700**.

...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) - piena proprietaria per la quota di 1/1 dal **23/10/1982** al **23/10/1982**

In forza di Atto Notarile Pubblico di Trasformazione Società a rogito Notaio Franco PONGELLI di Orvieto (TR) Rep. N. 75178 del 23/10/1982, Registrato a Orvieto (TR) il 12/11/1982 al N° 1487 e **Trascritto** a Terni il 25/10/1994 al N. 6520 Reg. Part e N. 8767 Reg. Gen.

Nota Bene:

Gli immobili oggetto di Atto di Trasferimento erano all'epoca costituiti da appezzamento di Terreno con sovrastante Capannone distinto con la **P.lla 90 del Foglio 87**, della superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a **mq. 3.700** e da appezzamento di Terreno distinto con la **P.lla 157(ex P.lla 91/b) del Foglio 87**, della superficie pari a **mq. 700**.

...OMISSIS... con sede in Orvieto (TR) - piena proprietaria per la quota di 1/1 dal **30/12/1980** al **23/10/1982**

in forza di Atto Notarile Pubblico di Costituzione Società a rogito Notaio Franco PONGELLI di Orvieto (TR) Rep. N. 63234 del 30/12/1980, Registrato a Orvieto (TR) il 19/01/1981 al N° 119 e **Trascritto** a Terni il

28/01/1981 al N. 513 Reg. Part.

per quanto riguarda l'appezzamento di Terreno con sovrastante Capannone distinto con la **P.Illa 90 del Foglio 87**, della superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a **mq. 3.700**.

dal 18/06/1981 al 23/10/1982

in forza di Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito Notaio Franco PONGELLI di Orvieto (TR) Rep. N. 66585 del 18/06/1981, Registrato a Orvieto (TR) il 08/07/1981 al N° 867 e **Trascritto** a Terni il 17/07/1981 al N. 4004 Reg. Part.

per quanto riguarda l'appezzamento di Terreno distinto con la **P.Illa 157(ex P.Illa 91/b) del Foglio 87**, della superficie pari a **mq. 700**.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accessi e indagini esperiti dallo scrivente Perito C.T.U. presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Orvieto (TR), è emerso che i Titoli autorizzativi edilizi riguardanti il Compendio Immobiliare oggetto di Procedura e stima sono i seguenti:

Licenza Edilizia n. 617/7582 del 23/12/1971

Tipo pratica: Licenza Edilizia/Permesso di Costruire

Per lavori di: Costruzione Capannone Industriale

Rilascio in data: 23/12/1971

Concessione Edilizia n. 9100468 del 26/09/1991

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Costruzione Capannone Industriale

Rilascio in data: 26/09/1991

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2 Prot. n. 52-490 del 18.12.1995

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori di: Realizzazione di manufatti abusivi sulla corte di pertinenza del Capannone

Rilascio in data: 18/12/1995

Concessione Edilizia N. 9600298 Prot. n. 5 del 16.07.1996

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Realizzazione di Manufatto in aderenza e ampliamento al Capannone principale

Rilascio in data: 16/07/1996

Concessione Edilizia N. 9900364 Prot. n. 5 del 18.06.1999

(Variante alla C.E. n. 9600298 Prot. n. 5 del 16.07.1996)

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di: Realizzazione di Manufatto in aderenza e ampliamento al Capannone principale

Rilascio in data: 30/11/1999

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 117/2003 Prot. n. 123/2003 del 16.04.2003

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori di: Realizzazione di Manufatto in aderenza e ampliamento al Capannone principale

Rilascio in data: 16/04/2003

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 129 del 18.04.2007 Pratica N. 290/2007

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria/Accertamento di Conformità

Per lavori di: Sanatoria opere realizzate in assenza di Autorizzazioni, consistenti nella demolizione di 4 Corpi accessori oggetto di pratica di sanatoria n. 117/2003; realizzazione di vasca di

decantazione in c.a. e di un basamento per macchinari in c.a.; modifiche alla disposizione interna al piano terreno e primo; arretramento del balcone/ballatoio interno; utilizzazione al piano secondo di un lastrico solare come ripostiglio, tramite la costruzione di una scala interna e delimitazione con parete in muratura

Rilascio in data: 18/04/2007

D.I.A. Denuncia Inizio Attività N. 684/2008 del 18.08.2008 Prot. n. 29182 del 19.08.2008

Intestazione: ...OMISSIS...

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori di: Rifacimento totale della Copertura del Capannone principale e del controsoffitto

Rilascio in data: 06/02/2012

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

- Sono state riscontrate irregolarità:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili NON SONO CONFORMI.**

Più precisamente, rispetto all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato dal Comune costituito dal P.d.C. in Sanatoria N. 129 del 18/04/2007, sono state apportate dalla proprietà delle modifiche interne costituite dalla demolizione e rimozione di alcune tramezzature sia sul Corpo principale, sia sui Corpi accessori, sia sugli Uffici posti al piano 1°. Al piano terra, al di sotto del livello Uffici, è stata aperta una porta sul muro portante che divide la Centrale Termica dal Locale Magazzino adiacente e rimosso il muro che divide l'ingresso posto sul lato Nord dello stabile dallo stesso Locale Magazzino, ampliando di fatto quest'ultimo.

Inoltre, sono stati demoliti e rimossi nr. 2 piccoli manufatti esterni costituiti dal locale compressori posto sul lato/parete sud-ovest e da un magazzino posto sulla corte lato sud-est.

Infine, sull'Area/Corte di pertinenza esterna, sono stati rilevati alcuni manufatti aventi struttura leggera ma stabilmente infissi a terra, costituiti da nr. 3 Tettoie di forma squadrata con struttura in ferro e copertura in telo di pvc per il deposito dei materiali e attrezzature e da nr. 2 monoblocchi prefabbricati del tipo container, privi di Autorizzazioni.

- Azioni da intraprendere per ripristino conformità edilizia:

Sarà necessario redigere e presentare una Pratica Edilizia in Sanatoria al Comune di Orvieto (TR) al fine di regolarizzare le difformità rilevate per quanto riguarda sia il Capannone principale, sia i Corpi accessori, sia i 2 manufatti esterni demoliti.

Si prevede invece il ripristino dello stato assentito con la chiusura della porta che è stata aperta sul muro portante che divide la Centrale Termica dal Locale Magazzino adiacente e la ricostruzione del muro divisorio tra l'ingresso posto sul lato Nord dello stabile dallo stesso Locale Magazzino. Ed infine la rimozione completa dei manufatti realizzati abusivamente sull'area/corte esterna, costituiti da nr. 3 Tettoie con struttura in ferro e copertura in telo di pvc e da nr. 2 monoblocchi prefabbricati del tipo container.

Gli oneri e quindi i Costi per la Pratica di Sanatoria Edilizia degli immobili, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri, diritti e sanzioni da versare, in via presuntiva pari a circa Euro 10.000,00= compresi oneri di legge.

Mentre quelli per il ripristino dello stato assentito (chiusura porta su muro portante e ricostruzione muro divisorio) **e per la demolizione/rimozione** completa dei manufatti realizzati abusivamente sulla corte esterna e per lo smaltimento dei relativi materiali di risulta, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta delle opere e interventi da eseguire, in via presuntiva pari a circa Euro 10.000,00= compresi oneri di legge.

Va inoltre segnalato che il Compendio immobiliare **è privo dell'Agibilità.**

Pertanto, una volta rimossi i manufatti realizzati abusivamente sull'area/corte esterna e ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria delle opere riscontrate difformi, **sarà necessario presentare una pratica di richiesta dell'Agibilità.**

Il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente, viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare, delle verifiche di conformità degli Impianti Tecnologici con la eventuale loro messa a norma, del rilascio dei relativi Certificati da parte di Ditte specializzate, compresi le spese tecniche e gli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa Euro 10.000,00= compresi oneri di legge.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano essere **conformi**.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il Compendio immobiliare oggetto della presente Procedura distinto con il **Foglio 87 P.IIa 90 sub 1** Categoria **D/7**, **non è in possesso dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica**, che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe F**.

Il relativo Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestato è di € 300,00 comprensivo degli oneri di legge per ogni unità immobiliare.

Nel caso specifico però, trattandosi di Compendio immobiliare particolare e non ordinario, costituito da Capannone industriale di ampia metratura che si sviluppa su tre livelli fuori terra con Uffici al piano 1° e diversi Corpi accessori, censito come unica u.i.u., si stima che il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente per la redazione dell'A.P.E. è pari a circa Euro 850,00 compresi oneri di legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA degli Immobili oggetto di Procedura:

Il Lotto di Terreno con sovrastante Capannone/Opificio edificato sopra descritti, sono situati nella Località Fontanelle di Bardano del Comune di Orvieto (TR), in contesto industriale, produttivo, artigianale e commerciale, e, in base al vigente P.R.G. del Comune di Orvieto approvato con D.C.C. N. 22 del 10/04/2019 (Variante parziale al PRG.S (Piano Regolatore Generale parte Strutturale) e al P.R.G.O. (Piano Regolatore Generale parte Operativa), ai sensi dell'art. 32 della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate" e s.m.i.), risultano essere ricadenti in **Zona "D1/A" - Insediamenti Produttivi esistenti**, con presenza di numerosi Lotti simili a quelli oggetto di stima, per la maggior parte edificati e altri (per una minima parte) ancora liberi, incolti e non utilizzati.

Le N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione che riguardano le aree in argomento sono quelle aggiornate con le modifiche apportate dalla Variante del Marzo 2019, secondo le quali in base agli **Artt. 10.1 e 10.2** è previsto quanto di seguito riportato:

1. Sono zone produttive esistenti e parzialmente o totalmente urbanizzate;
2. nelle zone D1/A restano valide le prescrizioni dei P.A. 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 D1/A è prescritto prioritariamente il recupero e/o la riconversione degli immobili esistenti ed il completamento della urbanizzazione;

4. nelle zone D1/A non ancora assoggettate a P.A., i parametri urbanistici da rispettare per la nuova edificazione sono gli stessi di quelli fissati all'Art. 10.2.

5. Nelle zone D1/A 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.

Parametri urbanistici da rispettare per la nuova edificazione fissati all'art. 10.2.

Art. 10.2 Zone D1/B Insedimenti produttivi di nuovo impianto

1. Sono zone produttive di ampliamento;

2. nelle zone D1b sono ammesse le destinazioni d'uso Du.C1, Du.C2 Du.B1, Du.B2 di cui all'art. 6 delle NTA.S L'attuazione avviene con PA.

3. i parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

per le destinazioni Du. C1: Hmax= 10,50 - Sc= 0.5 Sf - Lotto minimo = mq. 3.000

per le destinazioni Du. C2: Hmax = 7,50 - Sc = 0.5 Sf - Lotto minimo = mq. 2.000

per le destinazioni Du. B1: Hmax = 7,50 - Sc = 0,6 Sf - Lotto minimo = mq. 1.500

per le destinazioni Du. B2: Hmax = 7,50 - Sc = 0,6 Sf - Lotto minimo = mq. 1.500

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica del Compendio Immobiliare identificato con il **LOTTO 1:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Opificio/Capannone industriale che si sviluppa su tre livelli: terreno, primo e secondo, con relative pertinenze e corte esclusiva interamente delimitata e recintata adibita a piazzale, parcheggi e area di manovra, sito in Orvieto (TR) Loc. Fontanelle di Bardano Via dei Tessitori n. 4

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

Opificio/Capannone industriale di ampia metratura a destinazione industriale/produttiva, con annessi Corpi accessori costituiti da locali Magazzino, Deposito, Laboratorio, Ripostigli, Mensa e Centrale Termica al piano Terreno; Uffici e servizi al piano 1°; locale Ripostiglio al Piano 2° sottotetto. Oltre a Area/Corte di pertinenza esclusiva graffata interamente delimitata e recintata della superficie complessiva di mq. 4.400 tra coperto e scoperto.

Il Capannone principale, che ha diversi accessi dall'esterno, è del tipo prefabbricato in c.a. con struttura costituita da pilastri, travi e pannelli, tamponatura in muratura di blocchetti in cls e in pannelli prefabbricati e copertura in parte curva a volta costituita da arcarecci in acciaio e manto in pannelli sandwich in lamiera coibentati e in parte piana; il pavimento è in cemento liscio, gli infissi esterni sono in ferro, gli infissi interni sono in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate; sul locale principale al piano terra è presente un controsoffitto costituito da pannelli in gesso cartonato dove al suo interno si trova l'impianto di illuminazione.

Al piano primo, dove si trovano gli Uffici e i relativi servizi, accessibili tramite una scala interna in ferro e un ballatoio dotato di ringhiera, i pavimenti sono in grès ceramico e gli infissi, sia interni che esterni, sono in alluminio. Dal piano primo, ovvero dagli Uffici, è possibile accedere al piano secondo/sottotetto tramite

una scala in muratura, dove si trova un ampio locale Ripostiglio di forma rettangolare.

L'area esterna di pertinenza del Capannone è imbrecciata ed è interamente delimitata e recintata, parte con muro in cemento e sovrastante ringhiera in ferro (sul fronte principale a confine con Via dei Tessitori), parte con muretto in cemento e sovrastante recinzione costituita da paletti e rete metallica (sugli altri lati).

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR) come unica u.i.u. al **Foglio 87** con la **P.IIa 90 sub 1**, Categoria **D/7** Rendita pari a €. 9.210,00.

Nota Bene:

Si evidenzia che sull'area di pertinenza del Capannone insiste una Cabina ENEL della superficie pari a 16 mq. circa e che la stessa, pur se di proprietà della Società esecutata, è a servizio anche di altri Capannoni/Fabbricati limitrofi e pertanto sussiste per la stessa una **Servitù "di fatto"** gravante sulla Corte anche per accedervi ai fini delle manutenzioni, riparazioni guasti, ecc., passando quindi attraverso il cancello principale del compendio in oggetto e poi sull'area/corte di pertinenza.

"LOTTO 1"				
Compendio Immobiliare costituito da:				
OPIFICIO/CAPANNONE con Laboratorio, Mensa, Magazzini, Ripostigli, Bagni e Centrale Termica al P.T.; Uffici e servizi al P.1°; locale Ripostiglio al P.2°; Corpi accessori costituiti da Magazzini, Deposito, Locale Verniciatura al P.T.; Area/Corte di pertinenza esclusiva esterna (Foglio 87 - P.IIa 90 sub 1)				
Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
A) Capannone principale al P.T.	sup. lorda	1.048 mq	1,00	1.048,00 mq
B) Corpo Magazzino/Deposito al P.T.	sup. lorda	215 mq	1,00	215,00 mq
C) Corpo Laboratorio/Magazzino al P.T.	sup. lorda	72 mq	1,00	72,00 mq
D) Cabina Elettrica al P.T.	sup. lorda	16 mq	0,50	8,00 mq
E) Uffici e servizi al P.1°	sup. lorda	110 mq	1,30	143,00 mq
F) Locale Ripostiglio al P.2°	sup. lorda	85 mq	0,25	21,25 mq
G) Area/corte di pertinenza (scoperta)	sup. lorda	3.049 mq	0,03	91,47 mq
Superficie Totale raggugliata U.I.U.				1.598,72 mq

Caratteristiche descrittive degli Immobili:**Caratteristiche Strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	tipologia: plinti e travi continue di fondazione materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: parte in c.a., parte prefabbricate, parte in acciaio condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: parte in c.a., parte prefabbricate in c.a. e in acciaio condizioni: buone
<i>Solai</i>	materiale: parte c.a. e laterizio, parte prefabbricati condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a volta materiale: struttura in metallo con arcarecci condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. e muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: finestre anta unica fissa porte di ingresso carrabili a 2 ante porte di ingresso carrabili a 5 ante finestre a 4 ante apribili doppia anta e anta singola apribili materiale: ferro e vetro alluminio e vetro semplice alluminio e vetro-camera protezione: assente materiale protezione: assente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente anta singola materiale: legno, alluminio, ferro condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: pannelli prefabbricati sandwich in lamiera coibentazione: integrata nei pannelli sandwich prefabbricati condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in blocchetti di cls e pannelli prefabbricati coibentazione: assente rivestimento: intonaco e tinteggiatura e graniglia condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: parte gettata in c.a. e parte imbrecciata condizioni: scarse

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento levigato piastrelle grès ceramico condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porte carrabili a più ante e porte pedonali materiale: ferro, alluminio e alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	ubicazione: bagni e locali Magazzino/Deposito e Verniciatura materiale: piastrelle monocottura condizioni: sufficienti
<i>Cancello di ingresso</i>	tipologia: carrabile scorrevole apertura elettrica materiale: acciaio condizioni: scarse
<u>Impianti:</u>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: parte sottotraccia e parte esterno a vista tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Fognatura</i>	tipologia: tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche rete di smaltimento: allacciato alla pubblica fognatura recapito: allacciato alla pubblica fognatura ispezionabilità: impossibile allo stato attuale condizioni: non verificabili conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: parte sottotraccia e parte esterno alimentazione: allacciato alla rete pubblica rete di distribuzione: parte tubi in ferro e parte in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: assente - presenti solo Climatizzatori con Split sugli Uffici alimentazione: rete elettrica rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: Split caldo/freddo su Uffici al P.1° condizioni: sufficienti ma non verificabile il corretto funzionamento conformità: da verificare
<i>Gas</i>	tipologia: assente alimentazione: assente rete di distribuzione: assente conformità: assente
<i>Citofonico</i>	tipologia: citofono presente su cancello carrabile di accesso alimentazione: rete elettrica condizioni: non verificabile il corretto funzionamento conformità: da verificare

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un Compendio immobiliare ubicato in località Fontanelle di Bardano del Comune di Orvieto (TR), in Zona periferica Industriale/Produttiva, Artigianale e parzialmente Commerciale, con presenza di numerosi Lotti simili a quelli oggetto di stima, quasi tutti edificati, con una minima parte di Lotti ancora liberi, incolti e non utilizzati. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano essere state realizzate e sono presenti.

Gli immobili oggetto di esecuzione, di remota costruzione (anni '70), si trovano in "sufficienti" condizioni di manutenzione e conservazione nonostante la vetustà.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale degli stessi, o meno, viste la "pezzatura", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal "**Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria**", accertati presso la Borsa Immobiliare - 4° Trimestre 2022 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 1° Semestre 2023 (ultimo disponibile), nonché i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare".

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Orvieto (TR) ed assimilabili a quelli da valutare, sono comprese per gli Opifici/Capannoni artigianali che si trovano in "sufficienti" condizioni, tra €. 300,00= ed €. 500,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile, mentre per quanto riguarda gli Uffici che si trovano anch'essi in "sufficienti" condizioni e sono dotati di finiture ordinarie, tra €. 450,00= ed €. 700,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni degli immobili, dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari a Euro 350,00=** per l'Opificio/Capannone e i Corpi accessori allo stesso; **pari a Euro 450,00=** per gli Uffici di pertinenza posti al piano primo; **pari a Euro 10,00=** per l'Area scoperta/Corte di pertinenza esclusiva interamente recintata.

11.2 - Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni; Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Orvieto (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 4° Trimestre 2023 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 1° Semestre 2023 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Orvieto (TR), sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili (Capannoni/Opifici industriali) della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpi (LOTTO 1):

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Descrizione/Destinazione	Superficie lorda equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
A	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Opificio/Capannone industriale principale con annessi Locali Magazzino, Ripostigli, Laboratorio, Mensa, Bagni e Centrale Termica, posto al piano Terra (Foglio 87 P.IIa 90 sub 1)	1.048,00 mq	350,00	€. 366.800,00
B	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Corpo Magazzino/Deposito posto al piano Terra (Foglio 87 P.IIa 90 sub 1)	215,00 mq	350,00	€. 75.250,00
C	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Corpo Laboratorio/Magazzino posto al piano Terra (Foglio 87 P.IIa 90 sub 1)	72,00 mq	350,00	€. 25.200,00
D	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Cabina Elettrica posta al piano Terra (Foglio 87 P.IIa 90 sub 1)	16,00 mq	175,00	€. 2.800,00
E	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Uffici e servizi posti al piano 1° (Foglio 87 P.IIa 90 sub 1)	110,00 mq	455,00	€. 50.050,00
F	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Ripostiglio posto al piano 2° (Foglio 87 P.IIa 90 sub 1)	85,00 mq	88,00	€. 7.480,00
G	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Area/corte di pertinenza esterna esclusiva del compendio immobiliare (Foglio 87 P.IIa 90 sub 1)	3.049,00 mq	10,50	€. 32.014,50

-Valore complessivo diritto e quota (1/1) Compendio Immobiliare LOTTO 1 = € 559.595,00**11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:**

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 83.939,25
-Spese/Oneri necessari per le Pratiche di Sanatoria Edilizia comprensivi delle spese tecniche, degli oneri, diritti e sanzioni da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 10.000,00
-Spese/Oneri necessari per il ripristino dello stato assentito (chiusura porta aperta sul muro portante che divide la Centrale Termica dal Locale Magazzino adiacente e ricostruzione del muro divisorio tra l'ingresso posto sul lato Nord dello stabile dallo stesso Locale Magazzino) e per la demolizione/rimozione completa dei manufatti realizzati abusivamente sulla corte, comprensivi degli oneri fiscali.	- € 10.000,00
-Spese/Oneri necessari per la presentazione della pratica di richiesta dell'Agibilità, comprensivi delle verifiche di conformità degli Impianti Tecnologici con la eventuale loro messa a norma, del rilascio dei relativi Certificati, delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 10.000,00
-Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Catastali, comprensivi delle spese tecniche, degli oneri e diritti da versare e di oneri fiscali e previdenziali.	- € 3.500,00
-Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica del compendio immobiliare.	- € 850,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 441.306,00=**

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 21/02/2024

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI

ELENCO DEGLI ALLEGATI a Perizia di Stima LOTTO 1:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicati gli immobili oggetto di esecuzione;
- Allegato "B"** - Planimetrie Catastali degli immobili oggetto di esecuzione, depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Catasto dei Fabbricati;
- Allegato "C"** - Rilievi dello stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione e stima effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 24/10/2023 con evidenziate le difformità rilevate;
- Allegato "D"** - Elaborato Grafico Planimetrico redatto dal C.T.U. con indicati i vari Corpi del Compendio e le rispettive superfici ai fini della valutazione;
- Allegato "E"** - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

Terni lì, 21/02/2024

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **64/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA CENTRO Credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop.

c/

OMISSIS

Allegato "A" - LOTTO 1

Estratto di Mappa Catastale



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **64/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA CENTRO Credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop.

c/

OMISSIS

Allegato "B" - LOTTO 1

**Planimetria Catastale
degli immobili oggetto di esecuzione**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0089810 del 30/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Dei Tessitori

oiv. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 87
 Particella: 90
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Ferrara Marino

Iscritto all'albo:
 Geometri

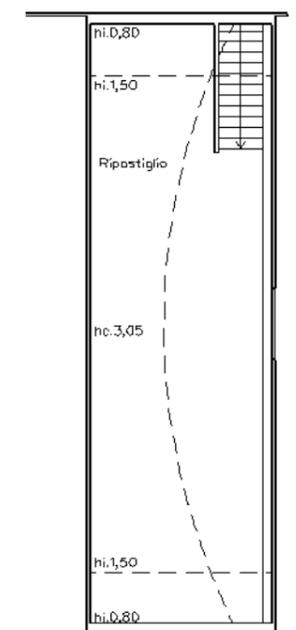
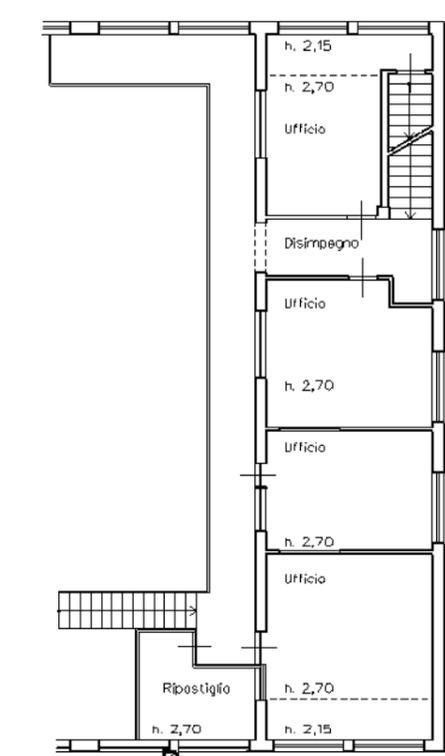
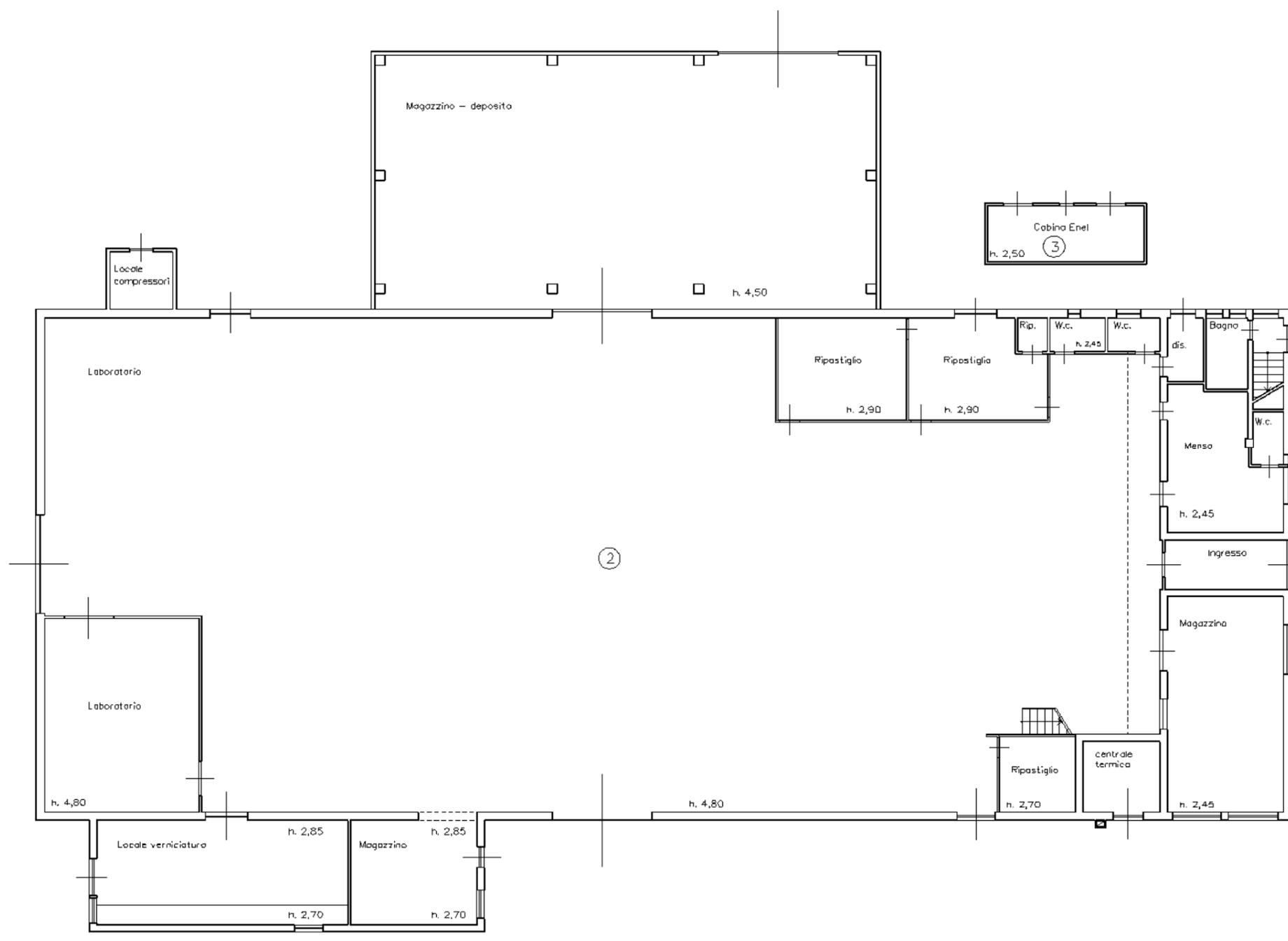
Prov. Terni

N. 373

Data: 06/10/2023 - n. T335535 - Richiedente: CSLPLA70P24L117C
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria di: 06/10/2023

Data: 06/10/2023 - n. T335535 - Richiedente: CSLPLA70P24L117C

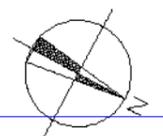
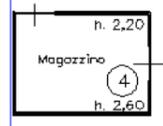
n.1 Scala 1:200



PIANO TERRENO

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



10 metri

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

Dichiarazione protocollo n. TR0089810 del 30/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Dei Tessitori

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 87
Particella: 90
Subalterno: 1

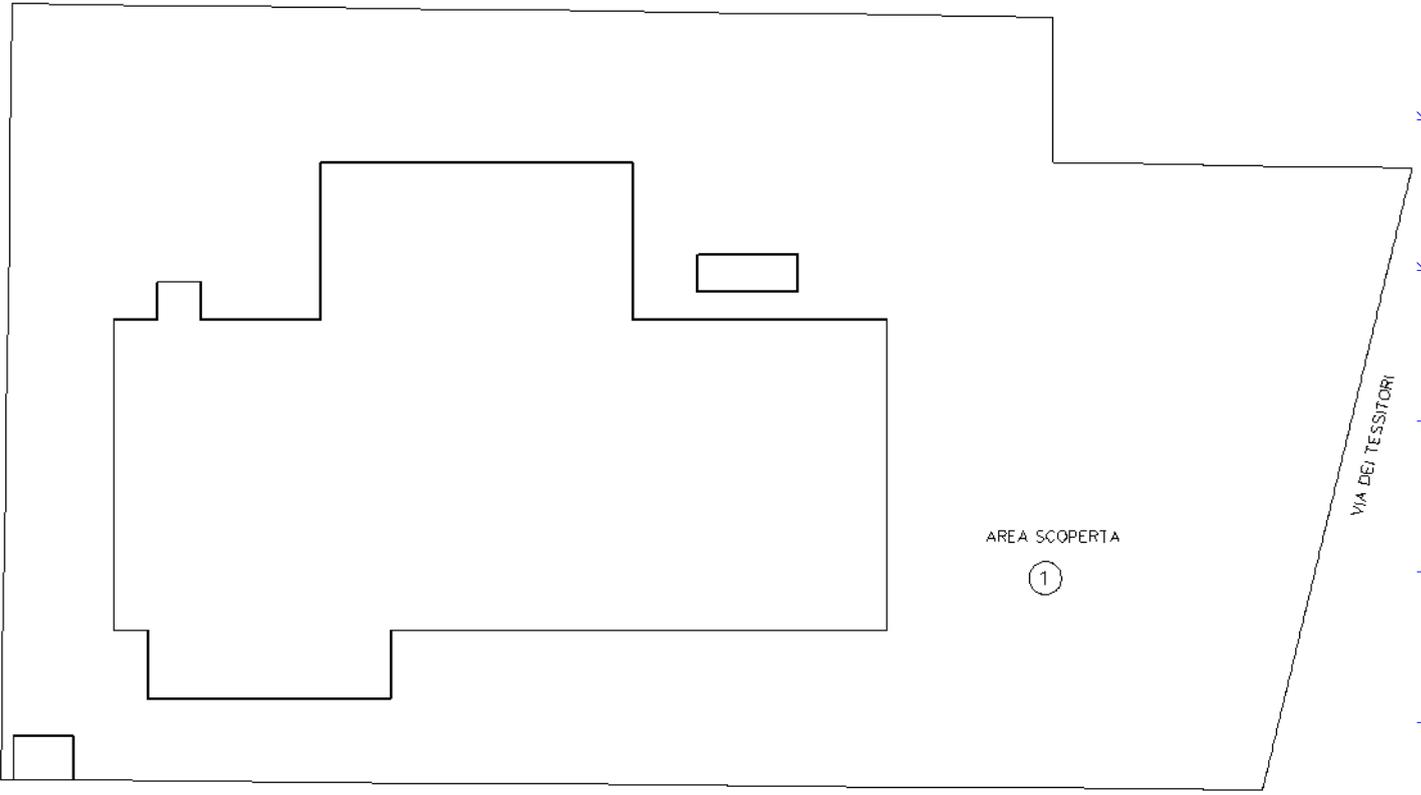
Compilata da:
Ferrara Marino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 373

Scheda n. 2 Scala 1:500



PIANO TERRENO

AREA SCOPERTA

①

VIA DEI TESSITORI

Ultima planimetria in atti





STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 64/2023 R.G.E.

Promossa da:

BANCA CENTRO Credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop.

c/

OMISSIS

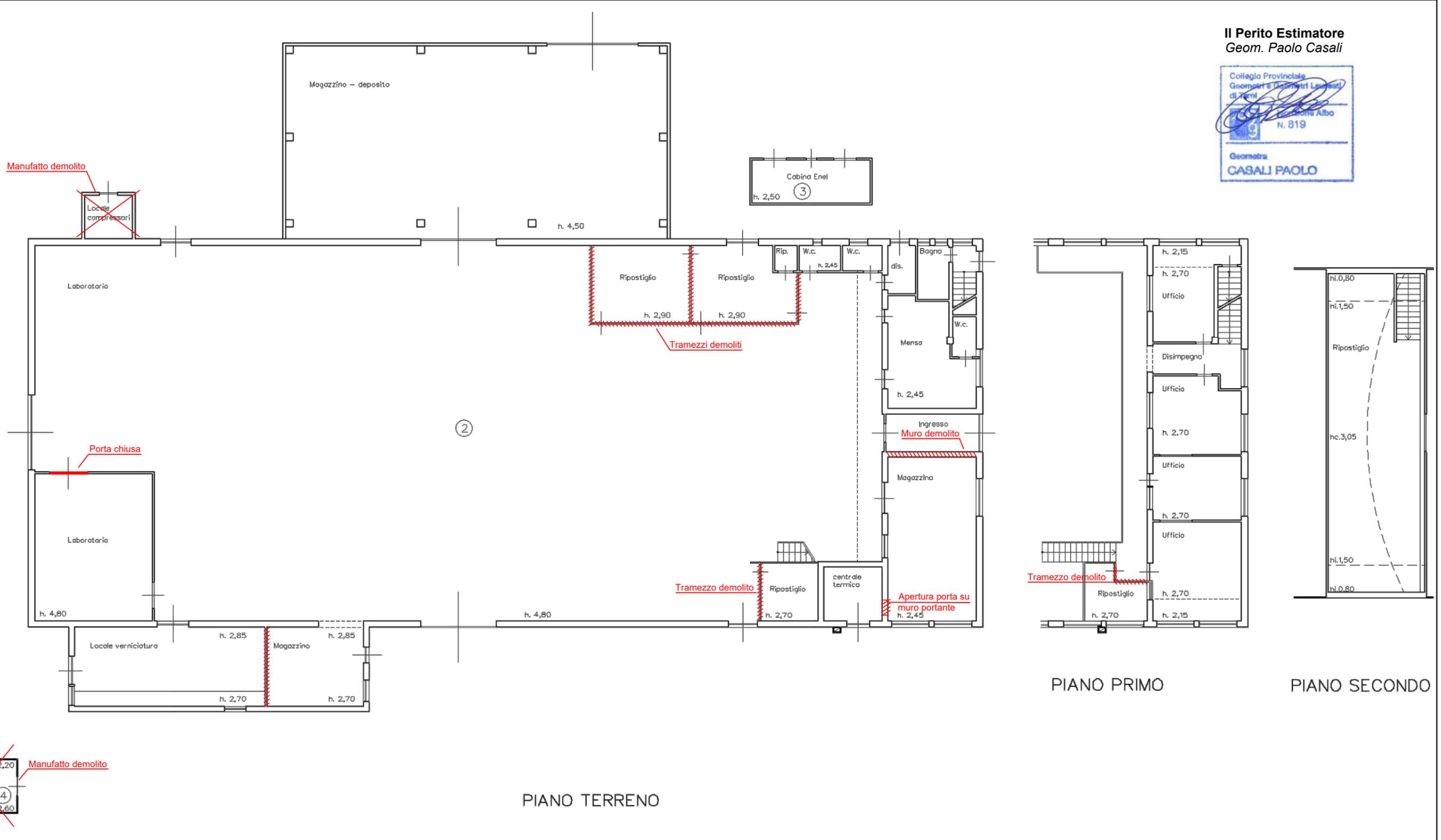
Allegato "C" - LOTTO 1

**Rilievi degli immobili oggetto di esecuzione e stima
effettuati dal C.T.U. durante l'accesso del 24/10/2023
con evidenziate le difformità rilevate**

PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICATE LE DIFFORMITA' RILEVATE SULL'OPIFICIO INDUSTRIALE
sito in Orvieto (TR) Via dei Tessitori n. 4 distitno al Catasto Fabbricati al Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1

TRIBUNALE DI TERNI - Procedura Esecutiva n. 64/2023 R.G.E. - LOTTO 1

Il Perito Estimatore
Geom. Paolo Casali



PIANO TERRENO

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **64/2023** R.G.E.

Promossa da:

BANCA CENTRO Credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop.

c/

OMISSIS

Allegato "D" - LOTTO 1

**Elaborato Grafico redatto dal C.T.U. con indicati i vari
Corpi del compendio e le rispettive superfici**

PLANIMETRIA OPIFICIO INDUSTRIALE SITO IN ORVIETO (TR) - VIA DEI TESSITORI N. 4
DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 87 CON LA PARTICELLA 90 SUB 1

TRIBUNALE DI TERNI - Procedura Esecutiva n. 64/2023 R.G.E. - LOTTO 1

PIANO TERRA

Via dei Tessitori

G

Area esclusiva di pertinenza
Mq 3.049

D

Cabina elettrica
Mq 16

B

Magazzino
Mq 215

A

Opificio/Corpo principale
Mq 1.048

C

Magazzino
Mq 72

PIANO PRIMO

E

Uffici
Mq 110

PIANO SECONDO/
SOTTOTETTO

F

Ripostiglio
Mq 85

IL PERITO C.T.U.
Geometra Paolo Casali



Altra u.i.u.

Altra u.i.u.

Altra u.i.u.



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

E-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott. Francesco ANGELINI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **64/2023** R.G.E.

Promossa da:

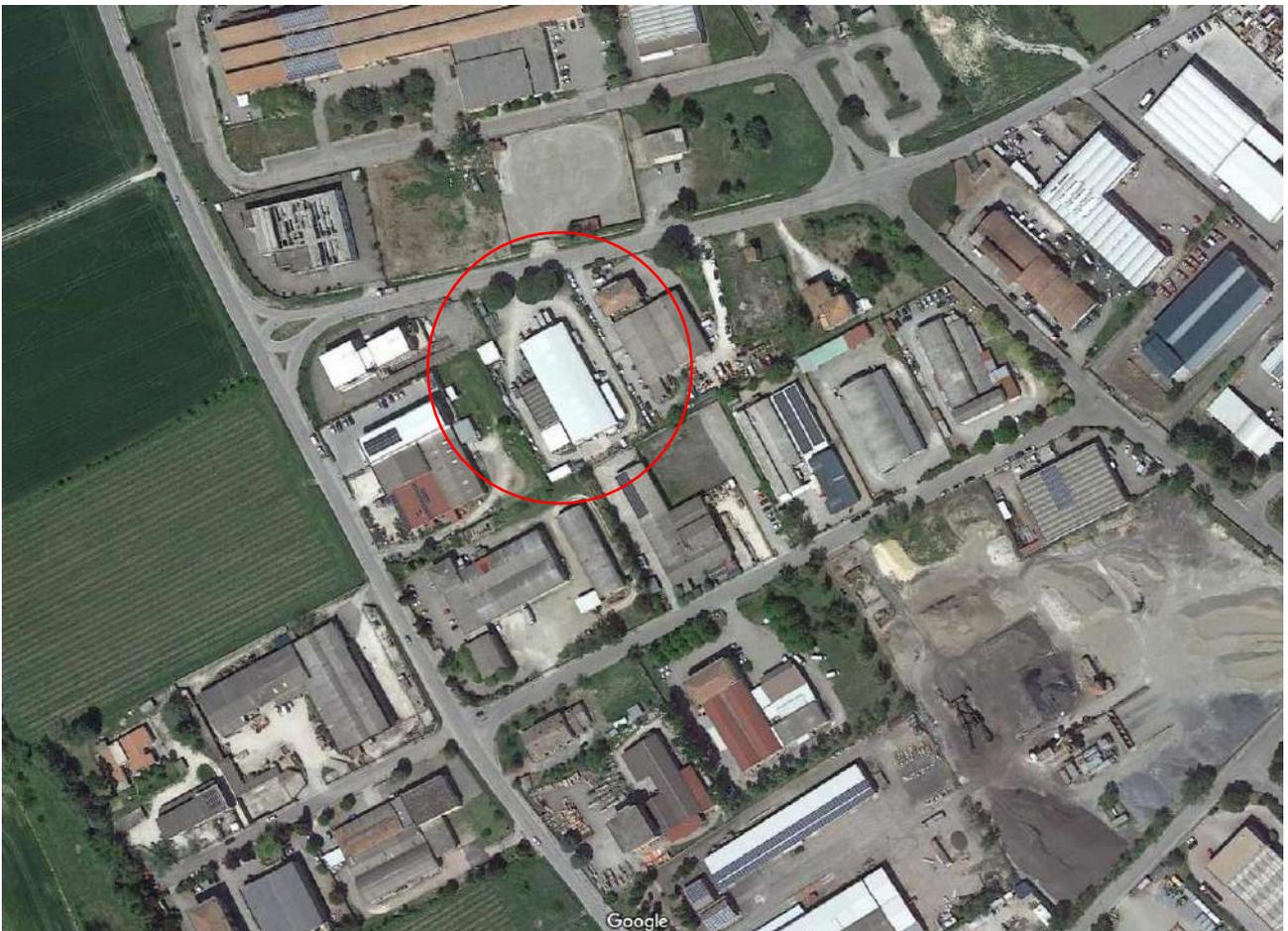
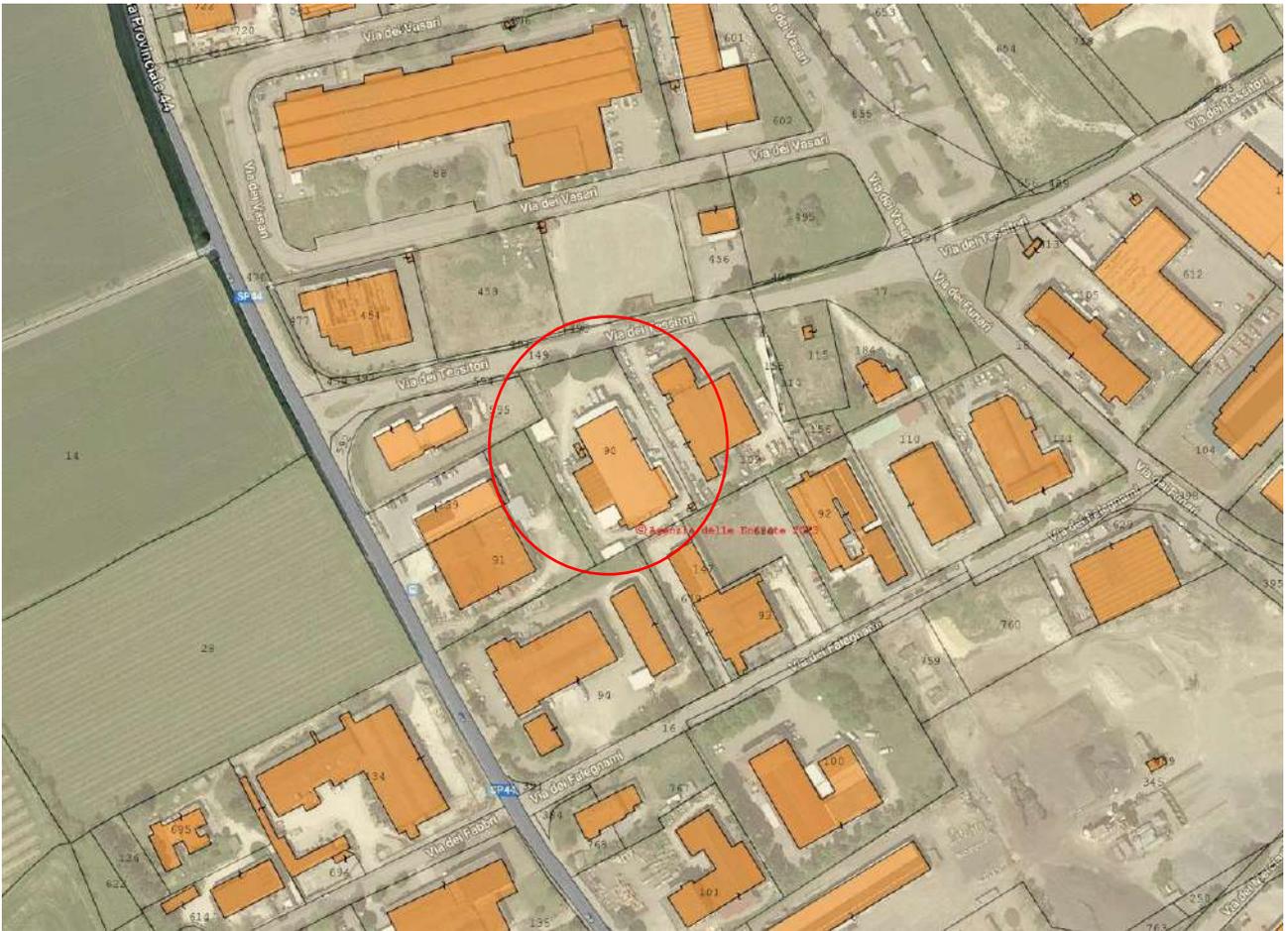
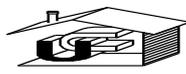
BANCA CENTRO Credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop.

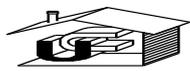
c/

OMISSIS

Allegato "E" - LOTTO 1

Documentazione Fotografica Immobili





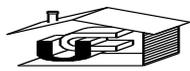
Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al **Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1**



Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al **Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1**



Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al **Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1**



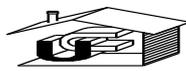
Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al **Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1**



Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al **Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1**



Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al **Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1**



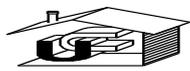
Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1



Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1



Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1



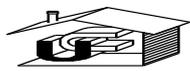
Compendio immobiliare sito in Orvieto (TR) Località Fontanelle di Bardano, Via dei Tessitori n. 4 distinto al Foglio 87 con la P.IIa 90 sub 1



Manufatti/Tettoie adibiti a magazzini/deposito realizzati abusivamente sulla corte esterna



Manufatti/Tettoie adibiti a magazzini/deposito realizzati abusivamente sulla corte esterna e Box/Monoblocchi prefabbricati



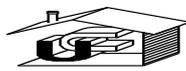
Capannone/Opificio Industriale principale (A)



Capannone/Opificio Industriale principale (A)



Capannone/Opificio Industriale principale (A)



Corpo annesso al Capannone/Opificio principale (B)

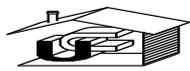


Corpo annesso al Capannone/Opificio principale (B)

Corpo annesso al Capannone/Opificio principale (C)



Corpo annesso al Capannone/Opificio principale (C)



Capannone/Opificio principale (A) Locale Laboratorio/Deposito

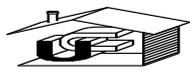


Capannone/Opificio principale (A)

Locale Magazzino del Capannone/Opificio principale (A)



Locale Mensa del Capannone/Opificio principale (A)



Bagni/Servizi igienici del Capannone/Opificio principale (A)



Bagni/Servizi igienici del Capannone/Opificio principale (A)



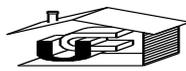
Ballatoio di accesso agli Uffici posti al piano 1°



Ballatoio di accesso agli Uffici posti al piano 1°



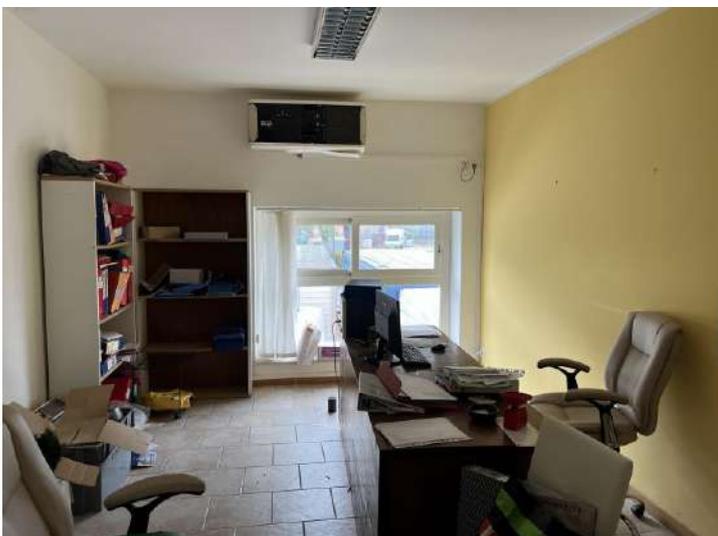
Capannone/Opificio principale (A)



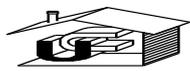
Capannone/Opificio principale (A)



Uffici posti al piano 1° (E)



Uffici posti al piano 1° (E)



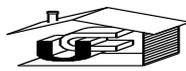
Uffici posti al piano 1° (E)



Uffici posti al piano 1° (E)



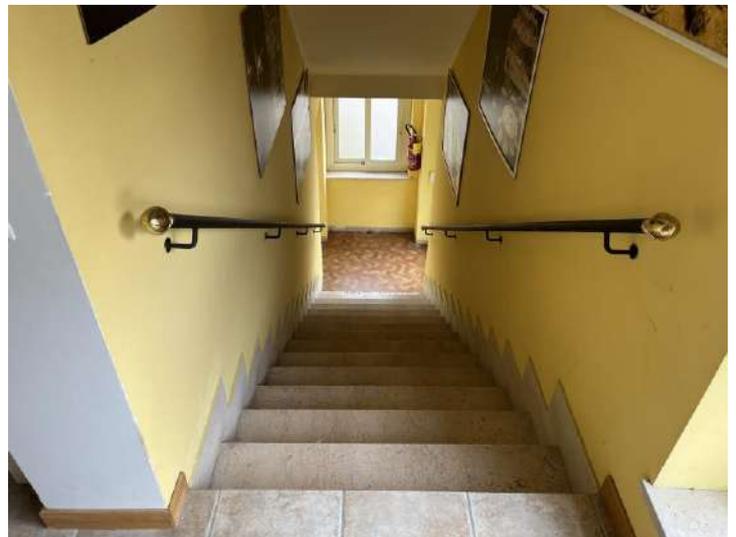
Scale di accesso al piano 2° dove si trova un Locale Ripostiglio sotto alla copertura a tetto del Capannone



Locale Ripostiglio al piano 2° (F)



Particolare Copertura a Tetto e controsoffitto del Capannone principale



Scale di servizio per l'accesso agli Uffici dall'esterno del Capannone



altro vano Bagno posto al piano terreno a servizio degli Uffici del piano 1°

