

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.: 12 / 2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/07/2024

Giudice delle esecuzioni: Dott. FRANCESCO ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. FEDERICO LITI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. GIORGIO TRABALZA
Codice fiscale: TRBGRG59D21L117H
Partita IVA: 00586290553
Studio in: Via della Stella 19 - 05100 Terni
Telefono: 393 9764654
Fax: 0744 403736
Email: trabalzaarchgiorgio@virgilio.it
Pec: giorgio.trabalza@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: D8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Dati Catastali:

-

Cod. Fiscale: - Piena proprietà 1000/1000;

- Foglio 87, particella 160, subalterno 13 graffata unitamente alla particella 589 subalterno 2, indirizzo Strada Fontanelle di Bardano 8/A, piano seminterrato e terra, sezione censuaria Orvieto, categoria D/8, rendita € 1.486,00;

Corpo: B

Categoria: D8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Dati Catastali:

-

Cod. Fiscale: - Piena proprietà 1000/1000;

- Foglio 87, particella 160, subalterno 14 graffata unitamente alla particella 589 subalterno 3, indirizzo Strada Fontanelle di Bardano 8, piano terreno e primo, sezione censuaria Orvieto, categoria D/8, rendita € 6.886,00;

2. Possesso

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Locato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori Iscritti: -

5. Comproprietari

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Fontanelle di Bardano, 8-8/A - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A e B

Prezzo Base d'asta del Lotto: € 536.500,00

Beni in Orvieto (TR) - Strada Fontanelle di Bardano, 8 - 8/A

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

CAPANNONE COMMERCIALE ESPOSIZIONE

Capannone ad uso commerciale esposizione di tipo fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 (piano seminterrato e terreno) con corte scoperta, sito in Orvieto (TR), CAP 05018, Strada Fontanelle di Bardano n° 8/A.

Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Sede:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 87, particella 160, subalterno 13 graffata unitamente alla particella 589 subalterno 2, indirizzo Strada Fontanelle di Bardano 8/A, piano seminterrato e terra, sezione censuaria Orvieto, categoria D/8, rendita € 1.486,00,56;

(Le particelle 160 sub. 13 graffata con la particella 589 sub. 2 e la particella 160 sub. 14 graffata con la particella 589 sub. 3 derivano dalla particella 160 sub 12 graffata con la particella 589 sub. 1 del catasto Fabbricati e a loro volta derivanti dalla particella 160 e 207 e 589 del foglio 87 del Catasto Terreni)

Intestazione:

c.f. , proprietà 1000/1000;

Derivante da:

L'immobile è di titolarità di , cui è pervenuto in virtù dei seguenti rinvenuti passaggi:

- Atto di trasformazione di società da trascritto in data 19.01.2009 al n. 430 di formalità;

Alla società pervennero da con:

- Atto di compravendita a Rogito Notaio Marco Carbonari del 10.05.2001 rep. 61133, trascritto il 25.05.2001 al n. 3181 di formalità;

Per la particella 589 Foglio 87

- Atto a Rogito Notaio Alvaro Rosati del 05.06.1985 rep. 3153, trascritto il 26.07.1985 al n. 4054 di formalità;

- Atto di trasformazione di società a Rogito Notaio Gianni Fragomeni del 25.02.1988 rep. n. 10496 trascritto il 22.03.1988 al n. 2030 di formalità;

Alla società _____ pervenire dalla società _____
con:

- Atto di mutamento di denominazione a Rogito Franco campioni del 02.02.1996 rep. n. 5063, trascritto il 12.02.1996 al n. 1096 di formalità;

Per la particella 160 e la particella 207 del Foglio 87

Il terreno sul quale è stato edificato quanto di interesse è pervenuto alla _____
con:

- Atto di convenzione a Rogito Dott. Alvaro Rosati, Vice Segretario generale del Comune di Orvieto in data 05/06/1985 Rep. n. 3153, di cui il Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione di Terni, ha preso atto con visto prot. 13424 del 27.06.1985, registrato in Orvieto, Ufficio Atti Pubblici il 22/07/1985 al n. 1042, Mod. 1, trascritto a Terni il 26/07/1985 al R.G. n. 5138 e R.P. n.4054.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- 1000/1000

Conformità catastale:

- L'intestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti all'Ufficio Provinciale di Terni - Servizio Pubblicità Immobiliare.
- I dati catastali non corrispondono con lo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'unità immobiliare in esame risulta non indipendente dalla limitrofa individuata al NCEU al foglio 87 particella 160, subalterno 14 graffata unitamente alla particella 589 subalterno 3 in quanto è stato rimossa la parete di divisione fra le due unità immobiliari prevista nel P.d.C. 155/2013

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B

CAPANNONE COMMERCIALE ESPOSIZIONE - UFFICI - OFFICINA - MAGAZZINO

Capannone ad uso commerciale esposizione, officina, magazzino, uffici di tipo fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 (piano terreno e primo) con corte scoperta, sito in Orvieto (TR), CAP 05018, Strada Fontanelle di Bardano n° 8.

Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 di _____

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Sede:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 87, particella 160, subalterno 14 graffata unitamente alla particella 589 subalterno 3, indirizzo Strada Fontanelle di Bardano 8, piano terreno e primo, sezione censuaria Orvieto, categoria D/8, rendita € 6.886,00;

(Le particelle 160 sub. 13 graffata con la particella 589 sub. 2 e la particella 160 sub. 14 graffata con la particella 589 sub. 3 derivano dalla particella 160 sub 12 graffata con la particella 589

sub. 1 del catasto Fabbricati e a loro volta derivanti dalla particella 160 e 207 e 589 del foglio 87 del Catasto Terreni)

Intestazione:

c.f. _____, proprietà 1000/1000;

Derivante da:

L'immobile è di titolarità di _____, cui è pervenuto in virtù dei seguenti rinvenuti passaggi:

- Atto di trasformazione di società da _____ a _____ trascritto in data 19.01.2009 al n. 430 di formalità;

Alla società _____ pervennero da _____ con:

- Atto di compravendita a Rogito Notaio Marco Carbonari del 10.05.2001 rep. 61133, trascritto il 25.05.2001 al n. 3181 di formalità;

Per la particella 589 Foglio 87

- Atto a Rogito Notaio Alvaro Rosati del 05.06.1985 rep. 3153, trascritto il 26.07.1985 al n. 4054 di formalità;

- Atto di trasformazione di società a Rogito Notaio Gianni Fragomeni del 25.02.1988 rep. n. 10496 trascritto il 22.03.1988 al n. 2030 di formalità;

Alla società _____ pervenne dalla società _____

con:

- Atto di mutamento di denominazione a Rogito Franco Campioni del 02.02.1996 rep. n. 5063, trascritto il 12.02.1996 al n. 1096 di formalità;

Per la particella 160 e la particella 207 del Foglio 87

Il terreno sul quale è stato edificato quanto di interesse è pervenuto alla _____

con:

- Atto di convenzione a Rogito Dott. Alvaro Rosati, Vice Segretario generale del Comune di Orvieto in data 05/06/1985 Rep. n. 3153, di cui il Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione di Terni, ha preso atto con visto prot. 13424 del 27.06.1985, registrato in Orvieto, Ufficio Atti Pubblici il 22/07/1985 al n. 1042, Mod. 1, trascritto a Terni il 26/07/1985 al R.G. n. 5138 e R.P. n.4054.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- 1000/1000

Conformità catastale:

- L'intestazione catastale, del bene pignorato, corrisponde con le risultanze degli atti trascritti all' Ufficio Provinciale di Terni - Servizio Pubblicità Immobiliare.

- I dati catastali non corrispondono con lo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare in esame risulta non indipendente dalla limitrofa individuata al NCEU al foglio 87 particella 160, subalterno 13 graffata unitamente alla particella 589 subalterno 2 in quanto è stata rimossa la parete di divisione fra le due unità immobiliari prevista nel P.d.C. 155/2013.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE:**Per il Corpo A e Corpo B**

Lotto unico composto di due unità immobiliari uso fabbricati commerciali disposto su piano interrato, terreno e primo con area di pertinenza perimetrale destinata a viabilità e parcheggi, sito in Strada Fontanelle di Bardano n. 8-8A nel Comune di Orvieto (TR).

Il compendio in esame è collocato nell'area periferica industriale del Comune di Orvieto (TR), risultando comunque ben collegato al centro cittadino ed alle zone urbane circostanti. L'area, a vocazione mista artigianale, commerciale e industriale, costituente il nucleo di Fontanelle di Bardano, ed a breve distanza è ubicato il servizio di trasporto pubblico locale, tramite la presenza di bus urbano ed extraurbano; l'area stessa è inoltre poco distante dal nucleo destinato anche ad uso residenziale.

La zona in esame, direttamente servita dall'arteria viaria principale, costituita dalla Strada Provinciale 44, è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati mediamente di buon livello estetico e di conservazione; la stessa inoltre, pur se interessata da significativi flussi di traffico locale, evidenzia, oltre ad una buona dotazione di aree di sosta, una sufficiente capacità di deflusso dei veicoli, risultando quindi non interessata da eccessiva congestione urbana e rumorosità.

In particolare gli immobili oggetto di valutazione costituiscono il fabbricato commerciale tipologia D/8, inserito al lotto 35 della lottizzazione convenzionata PAIP di Fontanelle di Bardano, edificato nel 1985. L'edificio è accessibile mediante due ingressi autonomi posti lungo la strada provinciale e un terzo retrostante posto sulla viabilità di lottizzazione. Al piano terreno troviamo locali esposizione, magazzini officina e annessi servizi al piano primo sono posti gli uffici con annessi servizi. La struttura del fabbricato è prefabbricata realizzata in cemento armato precompresso con la tamponatura delle facciate esterne in pannelli orizzontali in c.a.p. alleggerito, La copertura è realizzata con travi a Y in c.a.p e lastre in fibrocemento con manto in lastre grecate curve in acciaio. Gli infissi sono in acciaio verniciato e in alluminio.

Caratteristiche zona:

Periferica

Area urbanistica:

Industriale - artigianale - commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe:

Agricole e residenziali.

Attrazioni paesaggistiche:

Nessuna.

Attrazioni storiche:

Nessuna.

Principali collegamenti pubblici:

Autostrada 8 km,

Superstrada 4 km,

Ferrovia 6 km,

Autobus urbano 0,1 km.

Servizi offerti dalla zona:

Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Per il Corpo A e Corpo B**

Occupato da _____ con:

- contratto di locazione commerciale ventennale autenticato dal Notaio Campioni di Orvieto, stipulato in data 07.09.2017, rep. n. 26.570 Racc. n.17.552, registrato in Orvieto in data 16/09/2017 al n. 6131 serie 1°T e trascritto alla Agenzia del Territorio di Terni in data 18.09.2017 al R.P. 6469 e R.G. 9366 di formalità, per un canone annuo di Euro 22.200,00, con cadenza mensile;

- contratto di locazione commerciale ventennale autenticato dal Notaio Campioni di Orvieto, stipulato in data 23.10.2019, rep. n. 27.747 Racc. n.18.519, registrato in Orvieto in data 06/11/2019 al n. 7112 serie 1°T e trascritto alla Agenzia del Territorio di Terni in data 11.11.2019 al R.P. 7807 e R.G. 11119 di formalità, per un canone annuo di Euro 720,00, con cadenza mensile;

- contratto di modifica durata dei contratti di locazione commerciale autenticato dal Notaio Campioni di Orvieto, stipulato in data 14.10.2021, rep. n. 28.357 Racc. n.19.069, registrato in Terni in data 29/10/2021 al n. 7181 serie 1°T, il contratto avrà durata di anni 25 ed esattamente dal 22.10.2019 al 21.10.2044.

Il canone mensile di locazione è ritenuto congruo alle condizioni di mercato e in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

IL CONTRATTO È STATO STIPULATO IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Per il Corpo A e Corpo B****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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Gli immobili di interesse risultano oggetto di:

- Atto di servitù di passaggio

Trascritta in data 20.05.1981 al n. 2675 di formalità;

- Atto di compravendita contenente anche servitù di passaggio nonché di acquedotto e fognatura

derivante da: Rogito Notaio Antonelli del 05.11.1985

Trascritta in data 29.11.1985 al n. 5964 di formalità;

- Atto di servitù ad edificare a distanza inferiore a quella legale

derivante da: Rogito Notaio Carbonari marco del 10.05.2001 rep. n. 61132

Trascritta in data 25.05.2001 al n. 3180 di formalità;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Gli immobili di interesse risultano oggetto di:

- Locazione ultraventennale a favore di
derivante da: Atto Notaio Campioni Franco del 07/09/2017 rep. n. 26570;
Trascritta in data 18/09/2017 al n. 6469;
- Locazione ultraventennale a favore di
derivante da: Atto Notaio Campioni Franco del 23/10/2019 rep. n. 27747 anno-
tata di proroga durata in data 05/11/2021 al n. 1363 di formalità;
Trascritta in data 11/11/2019 al n. 7807;

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

Per il Corpo A e Corpo B

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto
contro
Importo ipoteca di origine: € 1.400.000,00
Importo capitale di origine: € 700.000,00
A Rogito Notaio Filippo Clericò in data 01/02/2010 rep. n. 9212 - iscritto in data
03.102.2010 al n. 1228 di formalità;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di
contro
derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Taranto del 10/05/2019 rep. n. 716,
gravante sugli immobili in oggetto;
importo capitale: € 42.700,00
Importo ipoteca: € 55.000,00
Iscritta in data 29/04/2019 al n. 497 di formalità;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione
contro
derivante da: Atto del 12/07/2019 rep. n. 1084;
Importo capitale: € 129.538,33
Importo ipoteca: € 259.076,66
Iscritta in data 15/07/2019 al n. 923;
- Ipoteca giudiziale attiva a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione
contro
derivante da: Atto del 31/01/2022 rep. n. 1302, gravante esclusivamente sulla parti-
cella individuata al NCEU del comune di Orvieto al foglio 87 particella 160 sub. 14,
graffata con la particella 589 sub. 3;
Importo capitale: € 154.114,58
Importo ipoteca: € 308.229,16
Iscritta in data 15/07/2019 al n. 923;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di
derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili

Rogito: Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 27/12/2023 rep.
n. 2850
Trascritto in data 12/01/2024 al n. 307 di formalità.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Per il Corpo A e Corpo B

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il Corpo A e Corpo B

Spese di gestione condominiale

- Non esiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Non specificato

Millesimi di proprietà:

- 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

- Non presente

Indice di prestazione energetica presunta:

- G

Costo oneri professionali pratica A.P.E.:

- € 300,00 per ogni unità immobiliare

Costo oneri professionali istanza in Accertamento di conformità-DAG- Accatastamento:

- € 4.000,00

Costo sanzioni istanza CILA-Accertamento di conformità:

- € 1.000,00

Costo opere edili di ripristino divisione unità immobiliari:

- € 6.000,00

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

- Non specificato

Avvertenze ulteriori:

- Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per il Corpo A e Corpo B

ATTUALE PROPRIETARIO

c.f. _____, proprietà 1000/1000;

dal 19/01/2009 ad oggi

In forza di:

- Atto di trasformazione di società da _____ a _____, trascritto in data 19.01.2009 al n. 430 di formalità;

PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla società _____ pervennero da _____ con:

- Atto di compravendita a Rogito Notaio Marco Carbonari del 10.05.2001 rep. 61133, trascritto il 25.05.2001 al n. 3181 di formalità;

Per la particella 589 Foglio 87

- Atto a Rogito Notaio Alvaro Rosati del 05.06.1985 rep. 3153, trascritto il 26.07.1985 al n. 4054 di formalità;
- Atto di trasformazione di società a Rogito Notaio Gianni Fragomeni del 25.02.1988 rep. n. 10496 trascritto il 22.03.1988 al n. 2030 di formalità;

Alla società _____ pervenne dalla società _____

con:

- Atto di mutamento di denominazione a Rogito Franco Campioni del 02.02.1996 rep. n. 5063, trascritto il 12.02.1996 al n. 1096 di formalità;

Per la particella 160 e la particella 207 del Foglio 87

Il terreno sul quale è stato edificato quanto di interesse è pervenuto alla _____

con:

- Atto di convenzione a Rogito Dott. Alvaro Rosati, Vice Segretario generale del Comune di Orvieto in data 05/06/1985 Rep. n. 3153, di cui il Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione di Terni, ha preso atto con visto prot. 13424 del 27.06.1985, registrato in Orvieto, Ufficio Atti Pubblici il 22/07/1985 al n. 1042, Mod. 1, trascritto a Terni il 26/07/1985 al R.G. n. 5138 e R.P. n.4054.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per il Corpo A e Corpo B

Identificativo: C.E. n° 5/105/1985 del 13/06/1985

Intestazione: _____

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio in Loc. Fontanelle di Bardano - Lotto 35

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilascio: in data 13/06/1985

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. **12 / 2024**

Pag. 11

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Identificativo: C.E. n° 5/603/1985 del 09/11/1985

Intestazione:

Tipo pratica: Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 5/105/1985

Per lavori: Costruzione di edificio in Loc. Fontanelle di Bardano - Lotto 35

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilascio: in data 09/11/1985

Identificativo: C.E. n° 5/420/1986 del 09/11/1985 ed integrazione prot. n. 2297 del 24/02/1987

Intestazione:

Tipo pratica: II° Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 5/105/1985

Per lavori: Costruzione di edificio in Loc. Fontanelle di Bardano - Lotto 35

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilascio: in data 28/08/1986

Agibilità: rilasciata

Identificativo: D.I.A. prot. n° 5/791 del 22/11/1996

Intestazione:

Tipo pratica: denuncia inizio lavori

Per lavori: Recinzioni ed opere interne dell'edificio a destinazione commerciale in Loc. Fontanelle di Bardano 8 - Lotto 35

Oggetto: Nuove opere

Rilascio: in data 21/02/1997

Identificativo: C.E. n° 42 del 24/02/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ampliamento dell'edificio a destinazione commerciale in Loc. Fontanelle di Bardano 8 - Lotto 35

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio: in data 24/02/1999

Identificativo: C.E. n° 399/2000 del 13/11/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Opere interne dell'edificio a destinazione commerciale in Loc. Fontanelle di Bardano 8 - Lotto 35

Oggetto: Opere interne

Rilascio: in data 28/11/2000

Identificativo: P.d.C. in sanatoria n° 72 del 30/03/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Opere eseguite in difformità alla C.E. 42/1999 di edificio a destinazione commerciale in Loc. Fontanelle di Bardano 8 - Lotto 35

Oggetto: Sanatoria

Identificativo: P.d.C. n° 155 del 02/09/2013

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

ARCHITETTO GIORGIO TRABALZA

Tribunale di Terni - Esecuzione Immobiliare n. Gen. Rep. 12 / 2024

Pag. 12

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Per lavori: Lavori di ristrutturazione edificio a destinazione commerciale con suddivisione in due unità immobiliari in Loc. Fontanelle di Bardano 8 - Lotto 35

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio: in data 10/09/2013

Agibilità: rilasciata con certificato n. 094/2013 del 14/10/2013

7.1 Conformità edilizia:

Per il Corpo A e Corpo B

Sono state riscontrate irregolarità.

Le unità immobiliari in esame risultano non indipendenti tra di loro in quanto è stata rimossa la parete di divisione fra le due unità immobiliari prevista nel P.d.C. 155/2013.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

7.2 Conformità urbanistica:

Per il Corpo A e Corpo B

Fabbricato di tipo commerciale [D/8]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante parziale al P.R.G.S. e P.R.G.O.
In forza della delibera:	Del.C.C. n.22 del 10.04.2019 Approvazione
Zona omogenea:	Tav.6 - Bardano - Zona D1a - Insediamenti produttivi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10.1 - 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 .
Strumento Attuativo	D.C.C. n.153 del 20/08/1982 - Area PAIP- Lotto 35
Estremi delle convenzioni:	Atto di convenzione a Rogito Dott. Alvaro Rosati, Vice Segretario generale del Comune di Orvieto in data 05/06/1985 Rep. n. 3153, di cui il Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione di Terni, ha preso atto con visto prot. 13424 del 27.06.1985, registrato in Orvieto, Ufficio Atti Pubblici il 22/07/1985 al n. 1042, Mod. 1, trascritto a Terni il 26/07/1985 al R.G. n. 5138 e R.P. n.4054.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Beni in Orvieto (TR) - Strada Fontanelle di Bardano, 8 - 8/A

Identificativo corpo: A

CAPANNONE COMMERCIALE ESPOSIZIONE

Capannone ad uso commerciale esposizione di tipo fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 (piano seminterrato e terreno) con corte scoperta, sito in Orvieto (TR), CAP 05018, Strada Fontanelle di Bardano n° 8/A.

1. Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 di

- Piena proprietà**Cod. Fiscale:****Sede****Eventuali comproprietari:** Nessuno**Superficie complessiva locale commerciale:** per circa mq. 188,00**posto al piano:** seminterrato e terreno**Superficie parcheggi:** mq. 69,00 n° 5 parcheggi**posti al piano:** terra**L'edificio è stato costruito nel:** 1985 - 1999**Altezza interna di circa:** minima ml. 2,90/3,40**L'intero fabbricato è composto da:** n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato**Stato di manutenzione generale:** normale**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura Travi	tipologia: a travi a Y materiale: cemento armato precompresso condizioni: normali
Fondazioni	tipologia: plinti - plinti prefabbricati a bicchiere materiale: c.a. condizioni: normali
Solai	tipologia: tipo estruso a sezione alveolare in c.a.p. c condizioni: normali
Strutture verticali	tipologia: pilastrì materiale: cemento armato precompresso condizioni: normali
Travi	tipologia: a travi di bordo ad H materiale: cemento armato precompresso condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente - anta scorrevole materiale: acciaio verniciato
-----------------	---

	protezione: nessuna materiale protezione: - condizioni: normali
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: lastra grecata curva in acciaio coibentazione: nessuna condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: pannelli orizzontali in c.a.p. alleggerito coibentazione: si rivestimento: cemento - graniglia condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle gres porcellanato condizioni: normali
Pavim. Esterna	Ubicazione: corte esterna materiale: pavimentazione in asfalto bituminoso condizioni: normali
Soffitto	tipologia: lastra di soffittatura coibentazione: si materiale: lastra in fibrocemento controsoffitto: pannelli di fibra minerale condizioni: normali
Porte di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio verniciato accessori: con maniglione antipanico condizioni: normali
Pareti interne	ubicazione: locale espositivo materiale: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: monocottura condizioni: normali

Impianti:

Antenna televisiva	tipologia: non presente condizioni: - conformità: -
Ascensore	tipologia: non presente condizioni: - conformità: -
Citofonico	tipologia: non presente condizioni: - conformità: -
Elettrico	tipologia: canalizzato tensione: 380 V trifase condizioni: normali conformità: presente

Fognatura	tipologia: unica rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normale condizioni: normali conformità: nessuna
Gas	tipologia: - alimentazione: - rete di distribuzione: - condizioni: -
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: normali conformità: presente
Telefonico	tipologia: canalizzato centralino: presente condizioni: normale conformità: nessuna
Termico	tipologia: climatizzazione a pompa di calore alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: incassati nel controsoffitto condizioni: normali conformità: -

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Esposizione e annessi servizi	Sup. reale lorda locali	188,00	1,00	188,00
		188,00		188,00

Identificativo corpo: B

CAPANNONE COMMERCIALE ESPOSIZIONE - UFFICI - OFFICINA - MAGAZZINO

Capannone ad uso commerciale esposizione, officina, magazzino, uffici di tipo fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni D/8 (piano terreno e primo) con corte scoperta, sito in Orvieto (TR), CAP 05018, Strada Fontanelle di Bardano n° 8.

1. Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 di

- Piena proprietà**Cod. Fiscale:****Sede:****Eventuali comproprietari:** Nessuno**Superficie complessiva locale commerciale:** su due livelli per circa mq. 1084,00**posto al piano:** terreno e primo**Superficie parcheggi:** mq. 289,00 - n° 21 parcheggi**posti al piano:** terreno**L'edificio è stato costruito nel:** 1985 - 1999**Altezza interna di circa:** minima ml. 2,70/2,90/3,40/4,20**L'intero fabbricato è composto da:** n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato**Stato di manutenzione generale:** normale**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura Travi	tipologia: a travi a Y materiale: cemento armato precompresso condizioni: normali
Fondazioni	tipologia: plinti - plinti prefabbricati a bicchiere materiale: c.a. condizioni: normali
Solai	tipologia: tipo estruso a sezione alveolare in c.a.p. c condizioni: normali
Strutture verticali	tipologia: pilastrì materiale: cemento armato precompresso condizioni: normali
Travi	tipologia: a travi di bordo ad H materiale: cemento armato precompresso condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni esposizione	tipologia: anta a battente - anta scorrevole materiale: acciaio verniciato protezione: nessuna materiale protezione: - condizioni: normali
Infissi esterni officina/magazzino	tipologia: vasistas materiale: acciaio verniciato

Infissi esterni uffici	protezione: nessuna materiale protezione: - condizioni: normali tipologia: anta a battente - vasistas materiale: alluminio protezione: nessuna materiale protezione: - condizioni: normali
Infissi interni esposizione- officina magazzino	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: normali
Infissi interni uffici	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: lastra grecata curva in acciaio coibentazione: nessuna condizioni: normali
Pareti esterne	materiale: pannelli orizzontali in c.a.p. alleggerito coibentazione: si rivestimento: cemento - graniglia condizioni: normali
Pavimentazione interna esposizione	materiale: piastrelle gres porcellanato condizioni: normali
Pavimentazione interna officina/magazzino	materiale: piastrelle graniglia di cemento condizioni: normali
Pavimentazione interna uffici	materiale: piastrelle gres porcellanato condizioni: normali
Pavim. Esterna	Ubicazione: corte esterna materiale: pavimentazione in asfalto bituminoso condizioni: normali
Soffitto esposizione	tipologia: lastra di soffittatura coibentazione: si materiale: lastra in fibrocemento controsoffitto: pannelli fibra minerale condizioni: normali
Soffitto officina/magazzino	tipologia: lastra di soffittatura coibentazione: si materiale: lastra in fibrocemento controsoffitto: - condizioni: normali
Soffitto uffici	tipologia: lastra di soffittatura coibentazione: si materiale: lastra in fibrocemento

	controsoffitto: cartongesso/ pannelli fibra minerale condizioni: normali
Porte di ingresso esposizione	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio verniciato accessori: con maniglione antipanico condizioni: normali
Porte di ingresso officina/magazzino	tipologia: serrande avvolgibili automatizzate materiale: lamiera verniciata coibentata accessori: rilevamento ostacoli condizioni: normali
Pareti interne esposizione	ubicazione: locale espositivo materiale: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Pareti interne officina/magazzino	ubicazione: officina/magazzino materiale: pannello prefabbricato tinteggiato condizioni: normali
Pareti interne uffici	ubicazione: uffici materiale: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: monocottura condizioni: normali

Impianti:

Antenna televisiva	tipologia: non presente condizioni: - conformità: -
Ascensore	tipologia: non presente condizioni: - conformità: -
Citofonico	tipologia: non presente condizioni: - conformità: -
Elettrico	tipologia: canalizzato tensione: 380 V trifase condizioni: normali conformità: presente
Fognatura	tipologia: unica rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normale condizioni: normali conformità: nessuna

Gas	tipologia: - alimentazione: - rete di distribuzione: - condizioni: -
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: normali conformità: presente
Telefonico	tipologia: canalizzato centralino: presente condizioni: normale conformità: nessuna
Termico	tipologia: climatizzazione a pompa di calore alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: incassati nel controsoffitto condizioni: normali conformità: -

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Esposizione e annessi servizi	Sup. reale lorda locali	283,00	1,00	283,00
Officina Magazzino e e annessi servizi	Sup. reale lorda locali	650,00	1,00	650,00
Uffici e annessi servizi	Sup. reale lorda locali	151,00	1,00	151,00
		1084,00		1084,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento alla data di elaborazione della stessa.

Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici, questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare, in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

- "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria riferito al IV° trimestre 2023.

Le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Orvieto hanno valori compresi, relativamente alla tipologia capannoni artigianale-industriale, con stato di conservazione "agibile", poste nella zona industriale di Orvieto, tra i 250,00 €/mq. ed i 400,00 €/mq. di superficie commerciale;

- "Banca Dati Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio riferito al 2° semestre 2023.

Le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare per quanto riguarda il Comune di Orvieto, sono compresi, relativamente alla tipologia capannoni industriali poste nella zona industriale di Orvieto, con stato di conservazione "normale", con prezzi di mercato variabili, tra 285,00 €/mq. ed i 570,00 €/mq. di superficie lorda.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per compravendite d'immobili simili, valori compresi tra i 300,00 €/mq ed i 750,00 €/mq. di superficie commerciale;

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra i minimi delle forbici di valore sopra riportate compresa tra i 250,00 €/mq. ed i 700,00 €/mq. di superficie lorda.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza d'ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq. di superficie commerciale di 500,00 €/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Orvieto, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare, "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI

8.3 Valutazione corpi:

A. CAPANNONE COMMERCIALE ESPOSIZIONE - D/8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Esposizione e annessi servizi	188,00	€ 500,00	€ 94.000,00

Valore corpo	€ 94.000,00
Valore accessori	-
Valore complessivo intero	€ 94.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.000,00

B. CAPANNONE COMMERCIALE ESPOSIZIONE - UFFICI - OFFICINA - MAGAZZINO - D/8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Esposizione e annessi servizi	283,00	€ 500,00	€ 141.500,00
Officina Magazzino e e annessi servizi	650,00	€ 500,00	€ 325.000,00
Ufficie annessi servizi	151,00	€ 500,00	€ 75.500,00

Valore corpo	€ 542.000,00
Valore accessori	-
Valore complessivo intero	€ 542.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 542.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone [D8]	188,00	188,00	€ 94.000,00	€ 94.000,00
B	Capannone [D8]	1.084,00	1.084,00	€ 542.000,00	€ 542.000,00
				€ 636.000,00	€ 636.000,00

8.4 Adeguaamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 95.400,00
- Spese/oneri per l'istanze di Sanatoria Edilizia - DAG comprensivi delle spese tecniche, degli oneri, diritti e sanzioni da versare e di oneri fiscali e previdenziali € 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 536.500,00

Terni, 10 giugno 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Giorgio Trabalza