

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Doalue S.p.A. quale procuratrice mandataria di BCC NPLS 2019 S.r.l.

contro:
Omissis

N° Gen. Rep. **99/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode: **Avv. Elena Cardaio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
REVISIONE

Esperto alla stima: Carlo Fava
Codice fiscale: FVACRL80S07E388M
Partita IVA: 01303330557
Studio in: Strada di Maratta Bassa 104 - 05100 Terni
Email: studiotechico@geometracarlofava.com
Pec: carlo.fava@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 2, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/2, classe 11, consistenza 419, superficie 431, rendita € 692,46

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 3, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/2, classe 11, consistenza 285, superficie 312, rendita € 471.01

Corpo: C

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 4, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/7, classe 2, consistenza 77 mq, superficie 77 mq, rendita € 31.81

Corpo: D

Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]

Adige S.r.l. con sede in Orvieto (TR) C.F. 01525490551 proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 5, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/7, classe 2, consistenza 120 mq, superficie 123 mq, rendita € 49.58

Corpo: E

Categoria: Corte o resede [CO]

Bene Comune Non Censibile - Partita Speciale A. Corte comune ai sub 2, 3, 4 e 5., foglio 124, particella 62, subalterno 1, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria Partita Speciale A, classe B.C.N.C.

Corpo: F

Categoria: terreno

Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, sezione censuaria Orvieto foglio 124, particella 61, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 980, reddito dominicale: € 0.91, reddito agrario: € 0.25,

2. Stato di possesso

Bene: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538Trascritto a terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Corpo: B

Possesso: Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Corpo: C

Possesso: Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Corpo: D

Possesso: Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Corpo: E

Possesso: Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Corpo: F

Possesso: Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Doalue S.p.A. mandataria BCC NPLS 2019 S.r.l.

Corpo: B

Doalue S.p.A. mandataria BCC NPLS 2019 S.r.l.

Corpo: C

Doalue S.p.A. mandataria BCC NPLS 2019 S.r.l.

Corpo: D

Doalue S.p.A. mandataria BCC NPLS 2019 S.r.l.

Corpo: E

Doalue S.p.A. mandataria BCC NPLS 2019 S.r.l.

Corpo: F

Doalue S.p.A. mandataria BCC NPLS 2019 S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada della Patarina snc - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 763.801,60

Beni in **Orvieto (TR)**
Località/Frazione
Strada della Patarina snc

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 2, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/2, classe 11, consistenza 419, superficie 431, rendita € 692,46

Derivante da: Variazione del 16/09/1997 in atti dal 16/09/1997 Divisione opificio Magazzini-tettoie (n.A02277.1/1997)

Confini: Il subalterno 2 è composto da una parte dell'edificio principale e da un edificio secondario. Il primo confina a nord, est e ovest con la corte B.C.N.C. sub 1, mentre a sud confina con il sub 3. Sia la corte che il sub 3 sono entrambi oggetto della presente perizia. Il secondo edificio confina su tutti i lati con la corte B.C.N.C. sub 1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il corpo secondario deve essere demolito (vedi conformità edilizia corpo A)

Regolarizzabili mediante: procedura di variazione catastale Do.C.Fa.

variazione al catasto fabbricati: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: si precisa che l'onere della modifica della sagoma della tettoia è ricompreso nel costo indicato nel sub 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 3, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/2, classe 11, consistenza 285, superficie 312, rendita € 471.01

Derivante da: Costituzione del 18/12/1992 in atti dal 28/12/1992 (n.3139.1/1992)

Confini: Il subalterno 3 è composto da una parte dell'edificio principale e da un edificio secondario. Il primo confina a nord con il sub 2, a est, ovest e sud con la corte B.C.N.C. sub 1. Il secondo edificio confina su tutti i lati con la corte B.C.N.C. sub 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il subalterno 3 risulta carente della tettoia posta in aderenza e il magazzino corpo secondario deve essere demolito (come da conformità edilizia corpo A)

Regolarizzabili mediante: procedura di variazione catastale Do.C.Fa.
variazione al catasto fabbricati: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: si precisa che l'onere della modifica della sagoma della tettoia è ricompreso nel costo indicato nel sub 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 4, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/7, classe 2, consistenza 77 mq, superficie 77 mq, rendita € 31.81

Derivante da: Variazione del 16/09/1997 in atti dal 16/09/1997 Divisione Opificio Magazzini-Tettoie (n. A02277.1/1997)

Confini: Il subalterno 4 confina su tutti i lati con la corte B.C.N.C. sub 1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la tettoia risulta di dimensioni minori a quanto rappresentato in planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: procedura di variazione catastale Do.C.Fa.
variazione al catasto fabbricati: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: si precisa che l'onere della modifica della sagoma della tettoia è ricompreso nel costo indicato nel sub 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis con sede in Omissis (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1, foglio 124, particella 62, subalterno 5, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria C/7, classe 2, consistenza 120 mq, superficie 123 mq, rendita € 49.58

Derivante da: Variazione del 16/09/1997 in atti dal 16/09/1997 Divisione Opificio Magazzini-Tettoie (n. A02277.1/1997)

Confini: Il subalterno 5 confina su tutti i lati con la corte B.C.N.C. sub 1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la tettoia risulta di dimensioni minori a quanto esistente (stato di fatto)

Regolarizzabili mediante: procedura di variazione catastale Do.C.Fa.
variazione al catasto fabbricati: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: si precisa che l'onere della modifica della sagoma della tettoia è ricompreso nel costo indicato nel sub 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

Corte o resede [CO] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Note: Trattasi della Corte censita come B.C.N.C. al sub 1. Essa contiene inoltre costruzioni consistenti in locali tecnici.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Trattandosi di Bene Comune Non Censibile, tale subalterno non ha intestazioni. Essendo una corte comune ai sub 2, 3, 4 e 5, tutti intestati alla Omissis, la stessa corte è di proprietà esclusiva della Omissis.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene Comune Non Censibile - Partita Speciale A. Corte comune ai sub 2, 3, 4 e 5., foglio 124, particella 62, subalterno 1, indirizzo Strada della Patarina snc, piano T, comune Orvieto, categoria Partita Speciale A, classe B.C.N.C.

Derivante da: Costituzione del 18/12/1992 in atti dal 28/12/1992 (n.3139.1/1992)

Confini: il subalterno 1 corte, B.C.N.C. confina a nord con la p.lla 62 (oggetto della presente perizia) e p.lla 48, a est con pubblica via, a sud con le p.lle 408, 150, 65 e 152 e a ovest con la p.lla 60.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sul sub 1 insistono delle costruzioni di limitate dimensioni ad uso locali tecnici che non risultano censiti. Il corpo 3 è un locale tecnico di grandezza modesta ed irrisoria e non necessita ne di un inserimento in mappa, ne di un censimento al catasto fabbricati. Diversamente, il locale tecnico adibito a locale pesa, posto in aderenza alla pesa di tir e camion non risulta nè indicato in mappa, ne censito al catasto fabbricati. La cabina elettrica (edificio 8) risulta invece rappresentata nella mappa catastale, ma non censita al catasto fabbricati. Per miglior precisione l'indicazioni delle vasche tratteggiate poste sul lato nord vanno rimosse in fase di redazione di variazione al catasto terreni. Vanno contestualmente modificate le sagome delle tettoie che risultano diverse da quanto rappresentato e vanno rappresentate le vasche esistenti ma non indicate nella mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione al catasto terreni e nuova costruzione al catasto fabbricati redazione di tipo mappale e accatastamento cabina elettrica e locale pesa oltre alla corretta rappresentazione delle tettoie esistenti sulla particella: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

artigianale sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Omissis con sede in Omissis C.F. XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 , sezione censuaria Orvieto, foglio 124, particella 61, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 980, reddito dominicale: € 0.91, reddito agrario: € 0.25

Derivante da: Variazione d'ufficio del 05/12/1992 in atti dal 11/12/1992 T.M. 1767/92 (n.1529.2/1992).

Confini: La particella 61 confina a nord ocn il fosso, a est con la p.lla 48 a sud con la p.lla 62 (oggetto della presente perizia)e a ovest con la p.lla 58

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di perizia si trovano nel Comune di Orvieto, in prossimità delle principali linee stradali e ferroviarie, in un contesto prevalentemente agricolo. L'accesso avviene attraverso una strada parzialmente asfaltata, caratterizzata da tratti dissestati che ne rendono difficoltosa la percorribilità, soprattutto per mezzi pesanti. Le unità immobiliari sono inserite in un'area più ampia a destinazione industriale, situata in località Molinaccio, dove si svolgono attività legate alla lavorazione di materiali estratti da cave e alle relative operazioni connesse. La zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi connessi al settore estrattivo e dalla presenza di aree di deposito e stoccaggio di materiali inerti. Gli immobili in esame hanno una destinazione d'uso prevalentemente funzionale a magazzino, rimessa e deposito di materiali, attrezzature e macchinari edili, così come l'area di pertinenza. Gli edifici, risalenti agli anni '60-'70, ad eccezione del capannone principale realizzato con struttura prefabbricata, risultano privi degli elementi essenziali per la loro funzione primaria, quali impianti, infissi, pavimentazioni, tinteggiature e intonaci. Lo stato di conservazione degli immobili è complessivamente carente, con evidenti segni di deterioramento dovuti all'assenza di manutenzione nel tempo. L'area circostante, seppur funzionale all'uso industriale, risente di un generale degrado ambientale e infrastrutturale, con carenza di opere di urbanizzazione e servizi essenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538

Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si precisa che l'importo del contratto di affitto è riferito alla modifica del 2023 e che il contratto comprende, oltre agli immobili oggetto della presente perizia anche di altri immobili (rami d'azienda). per migliore chiarezza si rimanda all'allegato dei contratti d'affitto.

Come indicato nelle risposte alle osservazioni si precisa che *In merito alla congruità del canone, in considerazione che l'attuale canone è riferito ad unaserie di rami d'azienda (ulteriori immobili estranei alla procedura e non oggetto di perizia) si ritiene che un canone mensile congruo per i soli immobili oggetto di perizia sia di 600,00euro/ mensili (seicento/00 euro /mensili).*

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538

Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Note: Si precisa che l'importo del contratto di affitto è riferito alla modifica del 2023 e che il con-

tratto comprende, oltre agli immobili oggetto della presente perizia anche di altri immobili (rami d'azienda). per migliore chiarezza si rimanda all'allegato dei contratti d'affitto.

Come indicato nelle risposte alle osservazioni si precisa che *In merito alla congruità del canone, in considerazione che l'attuale canone è riferito ad unaserie di rami d'azienda (ulteriori immobili estranei alla procedura e non oggetto di perizia) siritiene che un canone mensile congruo per i soli immobili oggetto di perizia sia di 600,00euro/ mensili (seicento/00 euro /mensili).*

Identificativo corpo: C

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538

Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Note: Si precisa che l'importo del contratto di affitto è riferito alla modifica del 2023 e che il contratto comprende, oltre agli immobili oggetto della presente perizia anche di altri immobili (rami d'azienda). per migliore chiarezza si rimanda all'allegato dei contratti d'affitto.

Come indicato nelle risposte alle osservazioni si precisa che *In merito alla congruità del canone, in considerazione che l'attuale canone è riferito ad unaserie di rami d'azienda (ulteriori immobili estranei alla procedura e non oggetto di perizia) siritiene che un canone mensile congruo per i soli immobili oggetto di perizia sia di 600,00euro/ mensili (seicento/00 euro /mensili).*

Identificativo corpo: D

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538

Trascritto a Terni il 15/02/2018

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Note: Si precisa che l'importo del contratto di affitto è riferito alla modifica del 2023 e che il contratto comprende, oltre agli immobili oggetto della presente perizia anche di altri immobili (rami d'azienda). per migliore chiarezza si rimanda all'allegato dei contratti d'affitto.

Come indicato nelle risposte alle osservazioni si precisa che *In merito alla congruità del canone, in considerazione che l'attuale canone è riferito ad unaserie di rami d'azienda (ulteriori immobili estranei alla procedura e non oggetto di perizia) siritiene che un canone mensile congruo per i soli immobili oggetto di perizia sia di 600,00euro/ mensili (seicento/00 euro /mensili).*

Identificativo corpo: E

Corte o resede [CO] sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538

Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Note: Si precisa che l'importo del contratto di affitto è riferito alla modifica del 2023 e che il con-

tratto comprende, oltre agli immobili oggetto della presente perizia anche di altri immobili (rami d'azienda). per migliore chiarezza si rimanda all'allegato dei contratti d'affitto.

Come indicato nelle risposte alle osservazioni si precisa che *In merito alla congruità del canone, in considerazione che l'attuale canone è riferito ad unaserie di rami d'azienda (ulteriori immobili estranei alla procedura e non oggetto di perizia) siritiene che un canone mensile congruo per i soli immobili oggetto di perizia sia di 600,00euro/ mensili (seicento/00 euro /mensili).*

Identificativo corpo: F

artigianale sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 18/01/2018 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Perugia il 14/02/2018 ai nn.3538

Trascritto a Terni il 15/02/2018 ai nn.1833/1288

Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 18/01/2027

Note: Si precisa che l'importo del contratto di affitto è riferito alla modifica del 2023 e che il contratto comprende, oltre agli immobili oggetto della presente perizia anche di altri immobili (rami d'azienda). per migliore chiarezza si rimanda all'allegato dei contratti d'affitto.

Come indicato nelle risposte alle osservazioni si precisa che *In merito alla congruità del canone, in considerazione che l'attuale canone è riferito ad unaserie di rami d'azienda (ulteriori immobili estranei alla procedura e non oggetto di perizia) siritiene che un canone mensile congruo per i soli immobili oggetto di perizia sia di 600,00euro/ mensili (seicento/00 euro /mensili).*

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:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Canape Alberta in data 18/01/2018 ai nn. 7904/5762; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2018 ai nn. 1833/1288;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Canape Alberta in data 18/01/2018 ai nn. 7904/5762; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2018 ai nn. 1833/1288;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Canape Alberta in data 18/01/2018 ai nn. 7904/5762; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2018 ai nn. 1833/1288;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Descrizione onere: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Canape Alberta in data 18/01/2018 ai nn. 7904/5762; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2018 ai nn. 1833/1288;

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Descrizione onere: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Canape Alberta in data 18/01/2018 ai nn. 7904/5762; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2018 ai nn. 1833/1288;

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- Descrizione onere: Locazione ultranovennale; A rogito di Notaio Canape Alberta in data 18/01/2018 ai nn. 7904/5762; Iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2018 ai nn. 1833/1288;

Dati precedenti relativi ai corpi: F**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Tasimeno Orvietano – Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro Omissis nato a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX ; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 22/02/2005 ai nn. 75626/6619; Iscritto/trascritto a Terni in data 25/02/2005 ai nn. 2194/549

Dati precedenti relativi ai corpi: A–B–C–D–E–F

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC Umbria Credito Cooperativo Società Cooperativa contro Omissis con sede in Omissis P IVA XXXXXXXXXXXX; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 904.652,92 ; A rogito di Tribunale di Perugia in data 31/01/2018 ai nn. 176/2018; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/02/2018 ai nn. 1923/224

Dati precedenti relativi ai corpi: A–B–C–D–E–F

- Ipoteca attiva a favore di Omissis (Creditore Ipotecario) contro Omissis (Debitore Ipotecario) ; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 365.000,00 ; A rogito di Notaio Vincenzo Clericò in data 30/04/2024 ai nn. 43434/24512; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/05/2024 ai nn. 4776/512

Dati precedenti relativi ai corpi: A–B–C–D–E–F

- Ipoteca in rinnovazione a favore di Banca Trasimeno Orvietani-Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro Omissis nato a Omissis (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX e contro Omissis con sede a Omissis (XX) P. Iva XXXXXXXXXXXX ; Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo capitale: € 260.000,00 ; A rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 22/02/2005 ai nn. 75626/6619; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/01/2025 ai nn. 883/108

Dati precedenti relativi ai corpi: A–B–C–D–E–F**4.2.2 Pignoramenti:**

- Verbale di pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali Giudiziari di Terni in data 28/03/2018 ai nn. 746/2018; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/04/2018 ai nn. 3687/2575

A Favore BCC Umbria Credito Cooperativo Società Cooperativa contro Omissis con sede a Omissis (XX) P Iva. XXXXXXXXXXXXX

Dati precedenti relativi ai corpi: A–B–C–D–E–F

- Verbale di pignoramento immobili; a rogito di ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 01/08/2024 ai nn. 1889; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/09/2024 ai nn. 9765/7597

A Favore BCC NPLS 2019 S.r.l. contro Omissis con sede a Omissis (XX) P.Iva XXXXXXXXXXXXX

Dati precedenti relativi ai corpi: A–B–C–D–E–F

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: certificato non necessario

Avvertenze ulteriori: vedi allegato Certificati Cause Pendenti

Identificativo corpo: B

sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: certificato non necessario

Avvertenze ulteriori: vedi allegato Certificati Cause Pendenti

Identificativo corpo: C

sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: certificato non necessario

Avvertenze ulteriori: vedi allegato Certificati Cause Pendenti

Identificativo corpo: D

sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: vedi allegato Certificati Cause Pendenti

Identificativo corpo: E

sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: certificato non necessario

Avvertenze ulteriori: vedi allegato Certificati Cause Pendenti

Identificativo corpo: F

artigianale sito in Orvieto (TR), Strada della Patarina snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Avvertenze ulteriori: vedi allegato Certificati Cause Pendenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/11/1999** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 30/11/1999 al 07/11/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 30/11/1999, ai nn. 44072; trascritto a Terni, in data 22/12/1999, ai nn. 11832/7891.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 07/11/2000 al 08/02/2005 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Di Rienzo Adolfo, in data 07/11/2000, ai nn. 18980; trascritto a Terni, in data 04/12/2000, ai nn. 11780/7838.

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 08/02/2005 al 10/03/2014 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 08/02/2005, ai nn. 13/2005; trascritto a Terni, in data 16/02/2005, ai nn. 1691/1043.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 10/03/2014 al 30/05/2019 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 10/03/2014, ai nn. 15033/10382; trascritto a Terni, in data 17/03/2014, ai nn. 2319/1892.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 30/05/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 30/05/2019, ai nn. 20581/14602; trascritto a Terni, in data 05/06/2019, ai nn. 5731/4000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/11/1999** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal

07/11/2000 al 08/02/2005 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Di Rienzo Adolfo, in data 07/11/2000, ai nn. 18980; trascritto a Terni, in data 04/12/2000, ai nn. 11780/7838.

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 08/02/2005 al 10/03/2014 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 08/02/2005, ai nn. 13/2005; trascritto a Terni, in data 16/02/2005, ai nn. 1691/1043.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 10/03/2014 al 30/05/2019 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 10/03/2014, ai nn. 15033/10382; trascritto a Terni, in data 17/03/2014, ai nn. 2319/1892.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 30/05/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 30/05/2019, ai nn. 20581/14602; trascritto a Terni, in data 05/06/2019, ai nn. 5731/4000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/11/1999** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 07/11/2000 al 08/02/2005 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Di Rienzo Adolfo, in data 07/11/2000, ai nn. 18980; trascritto a Terni, in data 04/12/2000, ai nn. 11780/7838.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 10/03/2014 al 30/05/2019 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 10/03/2014, ai nn. 15033/10382; trascritto a Terni, in data 17/03/2014, ai nn. 2319/1892.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 30/05/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 30/05/2019, ai nn. 20581/14602; trascritto a Terni, in data 05/06/2019, ai nn. 5731/4000.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/11/1999** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 07/11/2000 al 08/02/2005 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Di Rienzo Adolfo, in data 07/11/2000, ai nn. 18980; trascritto a Terni, in data 04/12/2000, ai nn. 11780/7838.

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 08/02/2005 al 10/03/2014 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 08/02/2005, ai nn. 13/2005; trascritto a Terni, in data 16/02/2005, ai nn.

1691/1043.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 10/03/2014 al 30/05/2019 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 10/03/2014, ai nn. 15033/10382; trascritto a Terni, in data 17/03/2014, ai nn. 2319/1892.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 30/05/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 30/05/2019, ai nn. 20581/14602; trascritto a Terni, in data 05/06/2019, ai nn. 5731/4000.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/11/1999** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 07/11/2000 al 08/02/2005 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Di Rienzo Adolfo, in data 07/11/2000, ai nn. 18980; trascritto a Terni, in data 04/12/2000, ai nn. 11780/7838.

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 08/02/2005 al 10/03/2014 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 08/02/2005, ai nn. 13/2005; trascritto a Terni, in data 16/02/2005, ai nn. 1691/1043.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 10/03/2014 al 30/05/2019 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 10/03/2014, ai nn. 15033/10382; trascritto a Terni, in data 17/03/2014, ai nn. 2319/1892.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 30/05/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 30/05/2019, ai nn. 20581/14602; trascritto a Terni, in data 05/06/2019, ai nn. 5731/4000.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/11/1999** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 07/11/2000 al 08/02/2005 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Di Rienzo Adolfo, in data 07/11/2000, ai nn. 18980; trascritto a Terni, in data 04/12/2000, ai nn. 11780/7838.

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Omissis il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 08/02/2005 al 10/03/2014 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 08/02/2005, ai nn. 13/2005; trascritto a Terni, in data 16/02/2005, ai nn. 1691/1043.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 10/03/2014 al 30/05/2019 . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 10/03/2014, ai nn. 15033/10382; trascritto a Terni, in data 17/03/2014, ai nn. 2319/1892.

Titolare/Proprietario: Omissis con sede in Omissis P.Iva XXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 dal 30/05/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto costitutivo di società a responsabilità limitata - a rogito di Notaio Clericò Filippo, in data 30/05/2019, ai nn. 20581/14602; trascritto a Terni, in data 05/06/2019, ai nn. 5731/4000.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: n.318/6186 del 29/11/1969

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/1969 al n. di prot. 318/6186

NOTE: Si precisa che la licenza è riferita al corpo A e B, ma unicamente per il corpo principale, con esclusione dei magazzini/ripostigli più contenuti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.3/41 del 31/03/1976

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di oli minerali di uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1976 al n. di prot. 3/41

NOTE: Trattasi di un'autorizzazione per l'installazione di oli minerali all'interno dello stabilimento. per tale motivo, tale pratica viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.214 del 11/08/2006

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rifacimento recinzione e cancello prospiciente la strada comunale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2006 al n. di prot. 214

NOTE: Trattandosi del rifacimento della recinzione e cancello per l'accesso all'area, la pratica edilizia viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: Prot. 667 del 31/07/07

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rimozione amianto su copertura capannone

Rilascio in data 31/07/07 al n. di prot. 667

NOTE: trattandosi di una pratica relativa al solo capannone principale, si estende tale pratica anche al corpo B, sapendo che gli edifici secondari non sono oggetto della rimozione della copertura in amianto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: n.318/6186 del 29/11/1969

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/11/1969 al n. di prot. 318/6186

NOTE: Si precisa che la licenza è riferita al corpo A e B, ma unicamente per il corpo principale, con esclusione dei magazzini/ripostigli più contenuti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.3/41 del 31/03/1976

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di oli minerali di uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1976 al n. di prot. 3/41

NOTE: Trattasi di un'autorizzazione per l'installazione di oli minerali all'interno dello stabilimento. per tale motivo, tale pratica viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.214 del 11/08/2006

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rifacimento recinzione e cancello prospiciente la strada comunale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2006 al n. di prot. 214

NOTE: Trattandosi del rifacimento della recinzione e cancello per l'accesso all'area, la pratica edilizia viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: Prot. 667 del 31/07/07

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rimozione amianto su copertura capannone

Rilascio in data 31/07/07 al n. di prot. 667

NOTE: trattandosi di una pratica relativa al solo capannone principale, si estende tale pratica anche al corpo B, sapendo che gli edifici secondari non sono oggetto della rimozione della copertura in amianto.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.3/41 del 31/03/1976

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di oli minerali di uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1976 al n. di prot. 3/41

NOTE: Trattasi di un'autorizzazione per l'installazione di oli minerali all'interno dello stabilimento. per tale motivo, tale pratica viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.214 del 11/08/2006

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rifacimento recinzione e cancello prospiciente la strada comunale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2006 al n. di prot. 214

NOTE: Trattandosi del rifacimento della recinzione e cancello per l'accesso all'area, la pratica edilizia viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.3/41 del 31/03/1976

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di oli minerali di uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1976 al n. di prot. 3/41

NOTE: Trattasi di un'autorizzazione per l'installazione di oli minerali all'interno dello stabilimento. per tale motivo, tale pratica viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.214 del 11/08/2006

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rifacimento recinzione e cancello prospiciente la strada comunale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2006 al n. di prot. 214

NOTE: Trattandosi del rifacimento della recinzione e cancello per l'accesso all'area, la pratica edilizia viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Corte o resede [CO] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.3/41 del 31/03/1976

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di oli minerali di uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1976 al n. di prot. 3/41

NOTE: Trattasi di un'autorizzazione per l'installazione di oli minerali all'interno dello stabilimento. per tale motivo, tale pratica viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Corte o resede [CO] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.214 del 11/08/2006

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rifacimento recinzione e cancello prospiciente la strada comunale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2006 al n. di prot. 214

NOTE: Trattandosi del rifacimento della recinzione e cancello per l'accesso all'area, la pratica edilizia viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E

artigianale sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.3/41 del 31/03/1976

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di oli minerali di uso privato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1976 al n. di prot. 3/41

NOTE: Trattasi di un'autorizzazione per l'installazione di oli minerali all'interno dello stabilimento. per tale motivo, tale pratica viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F

artigianale sito in Orvieto (TR) CAP: 05018, Strada della Patarina snc

Numero pratica: N.214 del 11/08/2006

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Rifacimento recinzione e cancello prospiciente la strada comunale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2006 al n. di prot. 214

NOTE: Trattandosi del rifacimento della recinzione e cancello per l'accesso all'area, la pratica edilizia viene estesa a tutti i corpi della perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla documentazione emersa dalla richiesta di accesso agli atti effettuata, sono emerse le seguenti difformità: Il capannone principale risulta stato edificato in una posizione completamente diversa da quella indicata nella licenza del 1969; Tutti gli altri edifici (magazzini, ripostigli, locali tecnici e tettoie) risultano privi di qualsiasi titolo edilizio abilitativo.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e messa in pristino.

Descrizione delle opere da sanare: **Realizzazione di capannone, in riduzione, in altra posizione all'interno del lotto. Edificazione di tettoie. I magazzini e i locali tecnici (edifici n.4, 6, 7 e 8) devono essere oggetto di demolizione in quanto, sanabili al livello edilizio, non sanabili a livello paesaggistico.**

Tale analisi di regolarizzazione che contempla la demolizione di alcuni edifici del complesso è stata meditata ed esposta in via cautelativa considerando che le recenti modifiche normative L.105/2024 (c.d. salva casa) seppur ancora prive di consolidata applicazione pratica e giurisprudenziale (sia per l'amministrazione Comunale di Orvieto, sia degli enti di settore Regione Umbria per ambito paesaggistico e Regione Umbria per ambito servizio sismico), potrebbero, nelle more dell'art. 34-ter varianti anti '77, consentire la sanatoria anche in presenza di interventi comportanti incrementi di superficie e/o volumetria.

Nel caso in cui detti edificio risultassero sanabili alla luce della nuova normativa, I costi stimati per la loro demolizione possono ragionevolmente considerarsi equivalenti ai costi integrativi necessari per la presentazione e definizione della pratica in sanatoria, in relazione alle specifiche tecniche e documentali

richieste.

pratica edilizia e paesaggistica in sanatoria: € 10.000,00

demolizione edifici: € 5.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note: Si precisa che per il rilascio della pratica edilizia in sanatoria, sopra citata, sarà necessario allegare atto di assenso dei confinanti per l'edificazione a distanza inferiore alle distanze minime. Tale importo non può essere determinato poichè soggetto a contrattazione con le parti confinanti.

Si precisa che tale importo è complessivo di tutti i corpi della presente perizia in quanto tali procedure dovranno essere attuate in modo complessivo ed unitariamente. Nei corpi successivi non sarà indicato alcun importo relativo agli oneri e costo per la regolarizzazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedi conformità edilizia del corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedi conformità edilizia del corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedi conformità edilizia del corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Corte o resede [CO]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedi conformità edilizia del corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Area artigianale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: vedi conformità edilizia del corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	C.C. n. 62 del 23/10/2023
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati 1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni; 2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c; H max (altezza Massima) = 4,5 ml. Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati. PRGO del Comune di Orvieto NTA.O Variante febbraio 2024 20 Sono inoltre consentite tettoie fisse o mobili alle seguenti condizioni e/o prescrizioni; per la quota di s.c. sino a 100 mq. è consentita la realizzazione di tettoie per una superficie pari al 50 % della stessa, per la quota di s.c. compresa tra 100 e 200 mq. è consentita una ulteriore superficie a tettoia pari al 10 % della stessa, per la quota di s.c. superiore a mq. 200 è consentita un ulteriore incremento pari al 5 % della stessa. Le tettoie debbono essere costruite con materiali a minimo impatto ambientale e integrate con l'ambiente circostante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile posto su area con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142 c.1 lett. c)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 62 del 23/10/2023
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati 1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive

	<p>modifiche e integrazioni; 2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammesso la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c; H max (altezza Massima) = 4,5 ml. Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati. PRGO del Comune di Orvieto NTA.O Variante febbraio 2024 20 Sono inoltre consentite tettoie fisse o mobili alle seguenti condizioni e/o prescrizioni; per la quota di s.c. sino a 100 mq. è consentita la realizzazione di tettoie per una superficie pari al 50 % della stessa, per la quota di s.c. compresa tra 100 e 200 mq. è consentita una ulteriore superficie a tettoia pari al 10 % della stessa, per la quota di s.c. superiore a mq. 200 è consentita un ulteriore incremento pari al 5 % della stessa. Le tettoie debbono essere costruite con materiali a minimo impatto ambientale e integrate con l'ambiente circostante.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile posto su area con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142 c.1 lett. c)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 62 del 23/10/2023
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati 1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni; 2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammesso la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c; H max (altezza Massima) = 4,5 ml. Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati. PRGO del</p>

	Comune di Orvieto NTA.O Variante febbraio 2024 20 Sono inoltre consentite tettoie fisse o mobili alle seguenti condizioni e/o prescrizioni; per la quota di s.c. sino a 100 mq. è consentita la realizzazione di tettoie per una superficie pari al 50 % della stessa, per la quota di s.c. compresa tra 100 e 200 mq. è consentita una ulteriore superficie a tettoia pari al 10 % della stessa, per la quota di s.c. superiore a mq. 200 è consentita un ulteriore incremento pari al 5 % della stessa. Le tettoie debbono essere costruite con materiali a minimo impatto ambientale e integrate con l'ambiente circostante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile posto su area con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142 c.1 lett. c)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 62 del 23/10/2023
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati 1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni; 2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c; H max (altezza Massima) = 4,5 ml. Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati. PRGO del Comune di Orvieto NTA.O Variante febbraio 2024 20 Sono inoltre consentite tettoie fisse o mobili alle seguenti condizioni e/o prescrizioni; per la quota di s.c. sino a 100 mq. è consentita la realizzazione di tettoie per una superficie pari al 50 % della stessa, per la quota di s.c. compresa tra 100 e 200 mq. è consentita una ulteriore superficie a tettoia pari al 10 % della stessa, per la quota di s.c. superiore a mq. 200 è consentita un ulteriore incremento pari al 5 % della stessa. Le tettoie debbono essere costruite con materiali a minimo impatto ambientale e integrate con l'ambiente circostante.
Immobile sottoposto a vincolo di	SI

carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile posto su area con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142 c.1 lett. c)

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Corte o resede [CO]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 62 del 23/10/2023
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10.3 Zone D1c Insediamenti produttivi sanati 1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni; 2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammesso la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c; H max (altezza Massima) = 4,5 ml. Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati. PRGO del Comune di Orvieto NTA.O Variante febbraio 2024 20 Sono inoltre consentite tettoie fisse o mobili alle seguenti condizioni e/o prescrizioni; per la quota di s.c. sino a 100 mq. è consentita la realizzazione di tettoie per una superficie pari al 50 % della stessa, per la quota di s.c. compresa tra 100 e 200 mq. è consentita una ulteriore superficie a tettoia pari al 10 % della stessa, per la quota di s.c. superiore a mq. 200 è consentita un ulteriore incremento pari al 5 % della stessa. Le tettoie debbono essere costruite con materiali a minimo impatto ambientale e integrate con l'ambiente circostante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile posto su area con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142 c.1 lett. c)

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Area artigianale

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 62 del 23/10/2023
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10.3 Zone D1c Insedimenti produttivi sanati 1. Ricomprendono aree dove sono presenti, piccoli laboratori artigianali realizzati in territorio agricolo in difformità alla vigente normativa urbanistica, per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia secondo la procedura fissata dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni; 2. nelle zone D1c le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della Concessione. Nelle zone D1c, è ammesso la realizzazione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: Sc (superficie coperta) = 5 % della superficie di proprietà destinata a zona D1c; H max (altezza Massima) = 4,5 ml. Quanto sopra è comprensivo di quelli già realizzati. PRGO del Comune di Orvieto NTA.O Variante febbraio 2024 20 Sono inoltre consentite tettoie fisse o mobili alle seguenti condizioni e/o prescrizioni; per la quota di s.c. sino a 100 mq. è consentita la realizzazione di tettoie per una superficie pari al 50 % della stessa, per la quota di s.c. compresa tra 100 e 200 mq. è consentita una ulteriore superficie a tettoia pari al 10 % della stessa, per la quota di s.c. superiore a mq. 200 è consentita un ulteriore incremento pari al 5 % della stessa. Le tettoie debbono essere costruite con materiali a minimo impatto ambientale e integrate con l'ambiente circostante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Immobile posto su area con vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 142 c.1 lett. c)

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Il corpo A comprende un edificio principale ad uso rimessa attrezzi/magazzino realizzato a fine anni 60 in struttura prefabbricata. é composto principalmente da due locali di grandi dimensioni e di una tettoia addossata avente struttura in carpenteria metallica. L'edificio è munito di ingressi in ferro con accesso carrabile e da finestre a nastro poste su quali tutte le capate dell'edificio. Comprende inoltre un locale ad uso magazzino realizzato in blocchi di tufo, privo di impianti di qualsiasi tipo, infissi e intonaci e tinteggiature.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **432,92**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969 corpo principale e presumibilmente metà degli anni 70 corpo secondario

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile principale si trova in una situazione discreta, usato per rimessa di materiale edile di vario genere e dai macchinari ed apparecchiature necessarie per varie attività edili. Il corpo secondario

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa che l'impianto dovrà essere oggetto di controlli da ditte specializzate per la verifica dell'effettiva conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	come da cartellonistica esistente l'attività non prevede la raccolta di rifiuti pericolosi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino (Capanone)	sup lorda di pavimento	401,12	1,00	401,12
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	18,55	1,00	18,55
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	13,25	1,00	13,25
		432,92		432,92

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

Il corpo B comprende un edificio principale ad uso rimessa attrezzi/magazzino realizzato a fine anni 60 in struttura prefabbricata. é composto principalmente da due locali di grandi dimensioni e di una tettoia adossata avente struttura in carpenteria metallica. L'edificio è munito di ingressi in ferro con accesso carrabile e da finestre a nastro poste su quali tutte le capate dell'edificio. Comprende inoltre un locale ad uso magazzino realizzato in blocchi di tufo, privo di impianti di qualsiasi tipo, infissi e intonaci e tinteggiature.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **367,64**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969 corpo principale e presumibilmente metà degli anni 70 corpo secondario

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile principale si trova in una situazione discreta, usato per rimessa di materiale edile di vario genere e dai macchinari ed apparecchiature necessarie per varie attività edili. Il corpo secondario risulta in condizione scarse, privo di impianti, finiture di ogni genere, infissi interni ed esterni. completamente al grezzo internamente. Ha una funzione unicamente di deposito di materiale vario attinente l'attività.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **pannelli prefabbricati** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa che l'impianto dovrà essere oggetto di controlli da ditte specializzate per la verifica dell'effettiva conformità

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	come da cartellonistica esistente l'attività non prevede la raccolta di rifiuti pericolosi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino (Capannone)	sup lorda di pavimento	172,32	1,00	172,32
Tettoia	sup lorda di pavimento	58,58	0,40	23,43
Magazzino	sup lorda di pavimento	32,62	1,00	32,62
corridoio	sup lorda di pavimento	6,33	1,00	6,33
Magazzino	sup lorda di pavimento	15,39	1,00	15,39
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	13,78	1,00	13,78
Magazzino	sup lorda di pavimento	26,63	1,00	26,63
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	2,57	1,00	2,57
Cavedio	sup lorda di pavimento	3,81	1,00	3,81
Disimpegno	sup lorda di pavimento	6,12	1,00	6,12
Ingresso/disimpegno	sup lorda di pavimento	6,57	1,00	6,57
Magazzino	sup lorda di pavimento	22,92	1,00	22,92
		367,64		332,49

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **C**

Il corpo C corrisponde ad una tettoia completamente aperta, avente struttura in legno e copertura in lamiera. Il pavimento risulta essere in battuto di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,35**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: dalla documentazione in possesso nella prima metà degli anni 70

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **scarse**Strutture verticali materiale: **legno** condizioni: **scarse****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa che l'impianto dovrà essere oggetto di controlli da ditte specializzate per la verifica dell'effettiva conformità

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	come da cartellonistica esistente l'attività non prevede la raccolta di rifiuti pericolosi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia	sup lorda di pavimento	19,35	0,40	7,74
		19,35		7,74

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **D**

Il corpo D corrisponde ad una tettoia completamente aperta, avente struttura in legno e copertura in lamiera. Il pavimento risulta essere in battuto di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **174,05**

L'edificio è stato costruito nel: dalla documentazione in possesso nella prima metà degli anni 70 ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa che l'impianto dovrà essere oggetto di controlli da ditte specializzate per la verifica dell'effettiva conformità

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	come da cartellonistica esistente l'attività non prevede la raccolta di rifiuti pericolosi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia	sup lorda di pavimento	174,05	0,40	69,62
		174,05		69,62

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto **E**

Il corpo E corrisponde alla corte di pertinenza del compendio immobiliare. L'area è principalmente usata come deposito di materiali e per il transito dei mezzi connessi all'attività. Sono presenti degli edifici di modeste dimensioni. Il primo è un piccolo locale tecnico posto sull'angolo della p.lla 62 nei pressi del confine con la p.lle 150. E' realizzato in blocchi di tufo con copertura in lamiera. Il secondo è un piccolo locale adiacente alla pesa dei mezzi di trasporto. Realizzato in mattoncini, con copertura in legno. Il locale è adibito a

alla pesa dei mezzi di trasporto merce e materiali. Il terzo edificio è una cabina elettrica di trasformazione a torre. realizzata in blocchi di tufo, con solai e copertura in latero cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.596,20**

L'edificio è stato costruito nel: dalla documentazione in possesso nella prima metà degli anni 70

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **blocchi tufo** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa che l'impianto dovrà essere oggetto di controlli da ditte specializzate per la verifica dell'effettiva conformità

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	come da cartellonistica esistente l'attività non prevede la raccolta di rifiuti pericolosi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale tecnico	sup lorda di pavimento	2,61	0,40	1,04
Locale pesa	sup lorda di pavimento	6,78	0,40	2,71
Cabina elettrica	sup lorda di pavimento	16,81	0,40	6,72
Corte	sup lorda	13.570,00	0,10	1.357,00
		13.596,20		1.367,48

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **F**

La particella 61 è limitrofa alla particella 62 ove sono presenti gli edifici oggetto della presente stima. L'uso che ha è principalmente analogo alla corte della p.lla 61 con la differenza che, costeggiando il fosso, ha un lieve rialzo e vegetazione presente.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **980,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	come da cartellonistica esistente l'attività non prevede la raccolta di rifiuti pericolosi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte	sup lorda	980,00	0,10	98,00
		980,00		98,00

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

Come prima fase, sono state ricercati dati comparativi di immobili aventi le stesse caratteristiche, localizzate nell'area di Orvieto scalo, e riferiti ad una fascia temporale precedente di due anni dalla stesura della presente. L'unico immobile avente la categoria C/2 o C/7 compravenduto è riferito ad un contesto residenziale il cui immobile ha una superficie decisamente troppo contenuta per essere usata come comparativo, oltre ad essere ricompresa in un rogito che comprende altri unità aventi altre destinazioni. per tale motivo, non si è ritenuto adeguato assumere i dati reperiti che avrebbero portato ad una valorizzazione degli immobili erronea. Per tale motivo, per la ricerca dei valori sono stati reperiti gli importi delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e dei listini immobiliari delle camere di commercio che assumono importi unitari compresi fra i 250 €/mq e 500 €/mq. Il parametro considerato e preso in esame per tale perizia è di 400 €/mq per il capannone e i magazzini. per quanto riguarda i locali tecnici, le tettoie e la corte, i valori sono stati adeguati con i rapporti mercantili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto.

8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.168,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino (Capannone)	401,12	€ 400,00	€ 160.448,00
Ripostiglio	18,55	€ 400,00	€ 7.420,00
Ripostiglio	13,25	€ 400,00	€ 5.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 173.168,00
Valore corpo			€ 173.168,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.168,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.168,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.996,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino (Capannone)	172,32	€ 400,00	€ 68.928,00
Tettoia	23,43	€ 400,00	€ 9.372,00
Magazzino	32,62	€ 400,00	€ 13.048,00
corridoio	6,33	€ 400,00	€ 2.532,00
Magazzino	15,39	€ 400,00	€ 6.156,00
Ripostiglio	13,78	€ 400,00	€ 5.512,00
Magazzino	26,63	€ 400,00	€ 10.652,00
Ripostiglio	2,57	€ 400,00	€ 1.028,00

Cavedio	3,81	€ 400,00	€ 1.524,00
Disimpegno	6,12	€ 400,00	€ 2.448,00
Ingresso/disimpegno	6,57	€ 400,00	€ 2.628,00
Magazzino	22,92	€ 400,00	€ 9.168,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.996,00
Valore corpo			€ 132.996,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.996,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.996,00

C. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.096,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	7,74	€ 400,00	€ 3.096,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.096,00
Valore corpo			€ 3.096,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.096,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.096,00

D. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia	69,62	€ 400,00	€ 27.848,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.848,00
Valore corpo			€ 27.848,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.848,00

E. Corte o resede [CO]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 546.988,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale tecnico	1,04	€ 400,00	€ 416,00
Locale pesa	2,71	€ 400,00	€ 1.084,00
Cabina elettrica	6,72	€ 400,00	€ 2.688,00
Corte	1.357,00	€ 400,00	€ 542.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 546.988,00
Valore corpo			€ 546.988,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 546.988,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 546.988,00

F. Area artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Corte	98,00	€ 400,00	€ 39.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.200,00
Valore corpo			€ 39.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.200,00

Tabella riepilogativa con indicazione delle superfici nette (indicate nell'elaborato grafico Allegato K) ed equivalenti suddivise per edifici e non per corpi di fabbrica:

<i>EDIFICIO</i>	<i>Superfici Nette (mq)</i>	<i>Superficie equivalente (mq)</i>
1	612,59 mq	596,87 mq
2	174,05 mq	69,62 mq
3	2,00 mq	1,04 mq
4	111,27 mq	136,74 mq
5	19,35 mq	7,74 mq
6	24,92 mq	31,80 mq
7	5,59 mq	2,71 mq
8	12,25 mq	6,72 mq

N.B. Tale tabella ha unicamente lo scopo di evidenziare chiaramente le superfici riferite agli edifici oggetto di perizia differenziandoli dai corpi.

Riepilogo:

<i>ID Corpi</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	432,92	€ 173.168,00	€ 173.168,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	332,49	€ 132.996,00	€ 132.996,00
C	Tettoie chiuse o aperte [C7]	7,74	€ 3.096,00	€ 3.096,00
D	Tettoie chiuse o aperte [C7]	69,62	€ 27.848,00	€ 27.848,00
E	Corte o resede [CO]	1.367,48	€ 546.988,00	€ 546.988,00
F	artigianale	98,00	€ 39.200,00	€ 39.200,00
			TOTALE	€ 923.296,00

8.4 Adeguamenti 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%)	€ 138.494,40
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizio:	€ 10.000,00
Spese per messa in pristino/demolizione	€ 5.000,00

TOTALE adeguamenti e correzioni alla stima € 159.494,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 763.801,60</u>
---	----------------------------

Allegati

- Allegato A - Estratto di mappa catastale;
- Allegato B - Visure catastali storiche - Catasto Terreni;
- Allegato C - Visure catastali storiche - Catasto Fabbricati;
- Allegato D - Elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
- Allegato E - Certificato cause pendenti;
- Allegato F - Rogiti;
- Allegato G - Visure ipotecarie;
- Allegato H - Visure camerali;
- Allegato I - Contratto di affitto;
- Allegato J - Documentazione fotografica;
- Allegato K - Elaborato grafico.

L'Esperto alla stima

Carlo Fava