
TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 255/2017

GIUDICE RELATORE

Dott. ssa ILARIA PALMERI

Contro

unità negoziale1: - (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

unità negoziale 2: - (per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

promossa da

-(...)-

Avv. (...)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Le unità negoziali, oggetto di valutazione sono due e si trovano in due diversi Comuni della provincia di Terni.

Sono individuabili 2 lotti distinti, vendibili separatamente.

Per facilitare la comprensione indicheremo con il **Lotto A** gli immobili che si trovano nel Comune di Orvieto, in Via Reno snc e con il **Lotto B** il bene che si trova nel Comune di Porano, in Via Marconi snc.

Vengono di seguito riportate due differenti relazioni, relative alle due unità negoziali una per il Lotto A e una per il Lotto B.



LOTTO A : unità immobiliare in Via Renosnc OrvietoTR

DESCRIZIONE GENERICA:

Abitazione

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

-*Natura* A2- Abitazione di tipo civile
-*Catasto* Fabbricati
-*Sez. Urbana* Foglio 125 Particella 576 **Subalterno 19**
-*Consistenza* 7,5 vani
- *Rendita* Euro 581,01
- *Piano* S1- T-1-2
- *Indirizzo* Orvieto- Via Reno -TR-

Garage

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

-*Natura* C/6
-*Catasto* Fabbricati
-*Sez. Urbana* Foglio 125 Particella 576 **Subalterno 20**
-*Consistenza* 38 mq
- *Rendita* Euro 78,50
- *Piano* S1-
- *Indirizzo* Orvieto- Via Reno -TR-



Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 26-06-2018 con il Custode incaricato Avv. Paola Marrocolo e con i Sig.ri Proprietari.

L'unità abitativa occupa una porzione del Lotto n. 4 della Lottizzazione realizzata alla fine degli anni '80 .

Il lotto è costituito da una trifamiliare a schiera e l'appartamento in oggetto è quello sul lato esterno sinistro.

Lo stato dei luoghi risultava esser corrispondente alla planimetria catastale già esistente al Catasto di Terni.

Foglio 125 Particella 576 Subalterno 19 : Sono I locali relativi all'abitazione che si trovano a Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo o sottotetto, compreso il piccolo bagno che sta nell'interrato.

Foglio 125 Particella 576 Subalterno 20 : E' il Garage che si trova al Piano Interrato

Il cancello pedonale, conduce al giardino ad uso esclusivo e, dopo aver percorso qualche gradino, si arriva al pianerottolo esterno dove si trova il portone d'ingresso, che conduce al Piano Terra adibito a zona giorno, in cui si trovano, il soggiorno la zona pranzo e la cucina, che si sviluppano intorno al corpo scala interno .

Dalla zona pranzo, si può uscire sul piccolo giardino sul retro dell'edificio. Tale spazio esterno sul retro e quello sul fronte dell'edificio sono collegati attraverso il marciapiede e la striscia di giardino laterale.

Dalla scala interna all'appartamento è possibile raggiungere tutti i vari livelli:

-se dalla zona giorno si sale, si incontrano il piano primo in cui si trovano la camera matrimoniale con cabina armadio realizzata al suo interno, e, con terrazza che guarda verso la facciata in corrispondenza dell'ingresso. Sempre su questo livello, si trova un' altra camera non troppo grande e il bagno. I locali sono tutti illuminati naturalmente con finestre e porte finestre.

-Se si continua a salire, si arriva al piano secondo denominato sottotetto in cui si trova un altro vano con il bagno, e una terrazza .

Questo ultimo piano risulta esser accatastato come soffitta.

- Invece, se dalla zona giorno si scende di un livello, nel piano interrato si trovano il bagno e un piccolo disimpegno, che immette al vano adibito a garage .

Il garage è raggiungibile anche dalla rampa esterna, a cui si accede dal cancello carrabile sempre ad uso esclusivo.

Gli impianti sono autonomi, il riscaldamento è alimentato con caldaia a metano.

La zona è ben servita, ci sono mezzi pubblici che sostano a poche decine di metri, esistono negozi, farmacie e banche a poche decine metri di distanza. Anche le scuole elementare e materne sono raggiungibili a piedi, perchè non troppo distanti.



3-stato di possesso: Gli immobili risultano essere liberi e, al momento del sopralluogo, la proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutai per le parti che li riguardano.

4-Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI IPOTECARIE

LOTTO A : unità immobiliare in Via Reno snc 5Orvieto TR

DESCRIZIONE GENERICA:

Abitazione

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

-*Natura* A2- Abitazione di tipo civile
-*Catasto* Fabbricati
-*Sez. Urbana* Foglio 125 Particella 576 Subalterno 19
-*Consistenza* 7,5 vani
- *Rendita* Euro 581,01
- *Piano* S1- T-1-2
- *Indirizzo* Orvieto- Via Reno -TR-

Garage

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

-*Natura* C/6
-*Catasto* Fabbricati
-*Sez. Urbana* Foglio 125 Particella 576 Subalterno 20
-*Consistenza* 38 mq
- *Rendita* Euro 78,50



- Piano S1-
- Indirizzo Orvieto- Via Reno -TR-

1- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 14/12/2017 Registro Particolare 8735 Registro Generale 12538

Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario di TR Repertorio 3373/ del 05/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Orvieto

2- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 30/08/2017 -Registro Particolare 6027 Registro Generale 8785

Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario di TR Repertorio 2347/ del 16/08/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Orvieto

3- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 16/05/2003 -Registro Particolare 3623 Registro Generale 5165

Pubblico Ufficiale : Notaio Fragomeni Gianni Repertorio 27424/8801/ del 06/05/2003

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Immobili siti in Orvieto

4- *TRASCRIZIONE* del 30/11/2001 -Registro Particolare 7639 Registro Generale 11306

Pubblico Ufficiale : Notaio Fragomeni Gianni Repertorio 26000 DEL 14/11/2001

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA - da Ditta di costruzione a privati (1/2 e 1/2 del diritto di proprietà)

Immobili siti in Orvieto

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

LOTTO A : unità immobiliare in Via Reno snc 5Orvieto TR

DESCRIZIONE GENERICA:

Abitazione



- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- *Natura* A2- Abitazione di tipo civile
- *Catasto* Fabbricati
- *Sez. Urbana* Foglio 125 Particella 576 Subalterno 19
- *Consistenza* 7,5 vani
- *Rendita* Euro 581,01
- *Piano* S1- T-1-2
- *Indirizzo* Orvieto- Via Reno -TR-

Garage

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- *Natura* C/6
- *Catasto* Fabbricati
- *Sez. Urbana* Foglio 125 Particella 576 Subalterno 20
- *Consistenza* 38 mq
- *Rendita* Euro 78,50
- *Piano* S1-
- *Indirizzo* Orvieto- Via Reno -TR-

1- *ISCRIZIONE CONTRO* del 11/05/2017 -Registro Particolare 660 Registro Generale 4787

Pubblico Ufficiale : (...) - Repertorio 840/10917 del 10/05/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Immobili siti in Orvieto

2- *ISCRIZIONE CONTRO* del 18/04/2017 -Registro Particolare 527 Registro Generale 3916



Pubblico Ufficiale : TRIBUNALE DI TERNI - Repertorio 239/2017 del 06/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Orvieto

3- *ISCRIZIONE CONTRO* del 18/01/2017 -Registro Particolare 45 Registro Generale 530

Pubblico Ufficiale : TRIBUNALE DI TERNI - Repertorio 7 del 03/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Orvieto

4- *ISCRIZIONE CONTRO* del 06/05/2008 -Registro Particolare 1037 Registro Generale 5366

Pubblico Ufficiale : (...) - Repertorio 7760 del 22/04/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE

1. ANNOTAZIONE N. 1311 DEL 26/06/2008 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

Immobili siti in Orvieto

5- *ISCRIZIONE CONTRO* del 16/05/2003 -Registro Particolare 943 Registro Generale 5166

Pubblico Ufficiale : FRAGOMENI GIANNI - Repertorio 27425/8802 del 06/05/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Orvieto

6- *ISCRIZIONE CONTRO* del 30/11/2001 -Registro Particolare 2163 Registro Generale 11308

Pubblico Ufficiale : FRAGOMENI GIANNI - Repertorio 26001 del 14/11/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. ANNOTAZIONE N. 1137 del 19/09/2003 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

Immobili siti in Orvieto



5-Proprietari precedenti

Gli Immobili oggetto di attestazione si trovano in Orvieto, Via Reno snc e sono censite al Catasto Fabbricati al Foglio 125 Part.IIa 576 sub 19 e sub 20 .

L'area Coperta dal fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari e la corte circostante annessa, risultano censite al Catasto Terreni al Foglio 125, part.IIa 576 ente urbano di mq 450.

Di seguito riporto le seguenti Precisazioni catastali descritte nel CERTIFICATO NOTARILE del l' Avv. (....) (Studio Notarile)di PG (documento del fascicolo del Tribunale per questo procedimento) :

CATASTO FABBRICATI

a) con denuncia di Accatastamento n. B02106 1/1999 del 16/11/99 venivano inserite al censuario le unità immobiliari censite al :

- F. 125, Part.IIa 576 sub 3 p. 1s in corso di definizione
- F. 125 part.IIa 576 sub 6 p. T-1-2 " "
- F. 125 part.IIa 576 sub 7 p. T-1-2 " "

b) con Denuncia di Accatastamento n. B02109 . 2/1999 del 16/11/1999, veniva introdotta al censuario l'unità immobiliare censita al

- F. 125 part.IIa 576 sub 1, p.T.

c) con Denuncia di Variazione n. B00106.1/2000 del 19/01/2000 per Frazionamento e Fusione venivano soppresse le unità immobiliari censite al:

- F. 125 part.IIa 576 sub 1, p.T.
- F. 125, Part.IIa 576 sub 5 p. T-1-2 in corso di definizione
- F. 125 part.IIa 576 sub 6 p. T-1-2 " "
- F. 125 part.IIa 576 sub 7 p. T-1-2 " "

e si originavano le unità immobiliari censite al :

- F. 125 part.IIa 576 sub 8 p. T-1-2 in corso di definizione
- F. 125 part.IIa 576 sub 9 p. T-1-2 " "
- F. 125 part.IIa 576 sub 9 p. T-1-2 " "



d) con Denuncia di Variazione n. 2501.1/2001 del 10/10/2001 prot. n. 100527 per Ultimazione di Fabbricato Urbano venivano sopprese le unità immobiliari censite al :

- F. 125 part.IIa 576 sub 2 p. 1s in corso di definizione
- F. 125 part.IIa 576 sub 4 p. 1s " "
- F. 125 part.IIa 576 sub 8 p. T-1-2 " "
- F. 125 part.IIa 576 sub 10 p. T-1-2 " "

e si originavano, tra le altre, le unità immobiliari censite al:

Foglio 125 part.IIa 576 sub 12, P. 1s , cat C/6 di mq 45

Foglio 125 part.IIa 576 sub 14 p. T-1-2, cat A/2 di vani 7

e) con Denuncia di Variazione n. 2606.1/2001 del 19/10/2001 prot. n. 104495 per Sostituzione di planimetria e di elaborato planimetrico l'unità immobiliare censita al

- F. 125, part.IIa 576 sub 14 p. T-1-2 cat. A/2 di vani 7

veniva sostituita dall'unità immobiliare censita al :

- F. 125 part.IIa 576 sub 17 p. T-1-2, cat A/2 di 7,5 vani

f) con Denuncia di Variazione n. 2805.1/2001 dell' 8/11/2001 prot. n. 111404 per sostituzione di Planimetria ed elaborato Planimetrico per errata rappresentazione, le unità immobiliari censite al:

- F. 125 part.IIa 576 sub 17 p. T-1-2 , cat A/2 di vani 7,5
- F. 125 part.IIa 576 sub 12, p. 1s, cat. C/6, di mq 45

venivano sopprese e sostituite dalle unità immobiliari censite al:

- **F. 125 part.IIa 576 sub 19 p. 1s-T-1-2, cat A/2, di vani 7,5 --ATTUALE--**
- **F. 125 part.IIa 576 sub 20 p. 1s, cat C/6, di mq 38 --ATTUALE--**

CATASTO TERRENI

a) con Denuncia di Variazione n.171.1/1999 del 01/09/1999

-Ist. 493/99 per Variazione di Ufficio i terreni censiti nel Catasto Terreni al:

- F. 125, part.IIa 461 (ex 338) di mq 420



-F.125 part.IIa 450 (ex 123) di mq 41

venivano soppressi e fusi e si originava il terreno censito al:

-F. 125 part.IIa 461 ente urbano di mq 461

b) con Tipo di Frazionamento n. 1858.1/1999 del 22/10/1999, in atti dal 27/10/1999, il terreno censito al :

-F. 125, part.IIa 461 ente urbano di mq 461

veniva soppresso e si originavano i seguenti terreni censiti al :

- F 125 part.IIa 550 (ex 461/a), ente urbano di mq 450

- F. 125 part.IIa 551 (ex 461/b), ente urbano di mq 11

c) con Tipo Mappale n. 1963.1/1999 del 10/11/1999 il terreno censito al:

- F. 125 part.IIa 550. ente urbano di mq 450

veniva sostituito dal terreno censito al :

--F. 125, part.IIa 576, ente urbano di mq 450 --ATTUALE--

...Proprietari precedenti:

Ante ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di attestazione, risultava essere della Soc. " (....)." con sede in (....), per l'intera quota; pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Dott. Franco Campioni, Notaio di Orvieto, del 31/12/1997, rep. 6827, trascritto all'Agenzia territoriale di Tr in data 16/01/1998 al n. 334 di formalità dalla soc. "(....)" società (....), con sede in (....)

-con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fragomeni, Notaio in Orvieto del 14/11/2001 vendeva a due privati, che poi hanno venduto agli attuali proprietari con atto del 2003, come riportato nelle trascrizioni precedenti.

6- elencazione delle pratiche edilizie

Concessione Edilizia N. 9800333 del 19/11/1998 - pratica N. 98004300000 Prot.N: 5 del 08-06-1998

oggetto: Costruzione di edificio trifamiliare nel lotto n. 4 della Lottizzazione " (....)"

con Variazione di Intestazione da (....) a (....).



Da un incontro avuto con il Tecnico del Comune di Orvieto e successivo appuntamento per la relativa ricerca d'archivio, ho potuto riscontrare che non esiste la fine lavori e , conseguentemente , non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Per quanto riguarda il progetto strutturale, venne fatto il deposito in Provincia dall'Ing. (....) incaricato dai committenti- costruttori di allora .

Il deposito del progetto strutturale risale al 15/12/1998 - Pratica n. 7227 con protocollo 2038.

Purtroppo, oltre al Deposito non è stato fatto altro.

Dopo aver effettuato un accesso agli atti presso gli uffici della Regione Umbria, per verificare l'eventuale esistenza di tutti gli adempimenti previsti, fino al collaudo strutturale , ho potuto accertare ancora una volta che, non sono state completate le fasi necessarie .

(Probabilmente il precipitare delle condizioni economiche della ditta di costruzione di allora, ha generato una serie di mancanze e difficoltà burocratiche, che i tecnici non poterono colmare del tutto).

Le fasi che mancano sono le seguenti :

-la comunicazione di fine lavori in Provincia -attuale Regione (che avrebbe dovuto effettuare il D.L. incaricato dalla ditta committente)

-la relazione delle strutture ultimate che avrebbe dovuto consegnare il D.L. in Provincia- Regione- e al Collaudatore delle strutture, nominato in fase di Deposito .

-Il Collaudo strutturale, che avrebbe dovuto fare un tecnico diverso dalla figura del progettista strutturale e del D.L. , per verificare la rispondenza tra la realizzazione dell'edificio e il progetto depositato .

inoltre, potrebbe esser necessario effettuare le analisi e le prove sui materiali utilizzati, mediante ditte apposite che effettuano questo tipo di esame .

Il certificato di collaudo strutturale finale, unito ad altri documenti, come accatastamento (che esiste) e Ape finale, sono necessari per poter procedere con la richiesta del rilascio del certificato di agibilità finale da parte del Comune.

I tecnici che erano stati nominati e, che risultano dai registri della Regione sono l'Ing. (....) per la Direzione dei lavori e progetto strutturale, e l'Ing. (....) , per la parte relativa al Collaudo strutturale.

Per poter completare tutto questo ITER necessario potrebbero esser nominati nuovi tecnici, o potrebbero esser contattati gli stessi tecnici di prima, nominati in fase di deposito, in quanto, forse, potrebbero conoscere il processo costruttivo che ha interessato l'immobile.

Costi per poter ultimare queste fasi: tale costo dipende anche dalla quantità di esami e prove sui materiali che verranno richieste da D.L., difficile da definire con precisione. Prevedo una somma necessaria minima **pari a circa € 6.000,00 + iva e oneri**



7- descrizione analitica e superficie commerciale

L'unità abitativa occupa una porzione del Lotto n. 4 della Lottizzazione realizzata alla fine degli anni '80 .

Il lotto è costituito da una trifamiliare a schiera e l'appartamento in oggetto è quello sul lato esterno sinistro.

Il cancello pedonale, conduce al giardino ad uso esclusivo e, dopo aver percorso qualche gradino, si arriva al pianerottolo esterno dove si trova il portone d'ingresso, che conduce al Piano Terra adibito a zona giorno, in cui si trovano, il soggiorno la zona pranzo e la cucina, che si sviluppano intorno al corpo scala centrale .

Dalla zona pranzo, si può uscire sul piccolo giardino sul retro dell'edificio. Lo spazio esterno sul retro e quello sul fronte dell'edificio sono collegati attraverso il marciapiede e la porzione stretta e lunga del giardino laterale.

Dalla scala interna all'appartamento è possibile raggiungere tutti i vari livelli:

-se dalla zona giorno si sale, si incontrano il piano primo in cui si trovano la camera matrimoniale con cabina armadio realizzata al suo interno, e, con terrazza che guarda verso la facciata in corrispondenza dell'ingresso. Sempre su questo livello, si trova un' altra camera non troppo grande e il bagno. I locali sono tutti illuminati naturalmente con finestre e porte finestre.

-Se si continua a salire, si arriva al piano secondo in cui si trova un altro vano con il bagno, e una terrazza .

Questo ultimo piano risulta esser accatastato come soffitta, l'altezza utile interna è inferiore a ml. 2,70.

- Invece, se dalla zona giorno si scende di un livello si trovano il garage e un piccolo bagno che occupano il piano interrato . Il garage è raggiungibile anche dalla rampa esterna, a cui si accede dal cancello carrabile sempre ad uso esclusivo.

Gli impianti sono autonomi, il riscaldamento è alimentato con caldaia a metano.

Gli infissi sono in legno con vetri di media qualità.

Esternamente sono presenti le persiane in legno, stesso color castagno , degli infissi.

I pavimenti sono in monocottura, e i rivestimenti dei bagni in ceramica industriale.

Le pareti sono colorate.

Le finiture sono di media qualità e buono è lo stato di conservazione.

La struttura è in latero-cemento. Non sono emerse fessure significative o problemi sui muri portanti in fase di sopralluogo.



CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI CON CRITERIO DI STIMA USATO

Per la formulazione del valore unitario di mercato degli immobili è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, usuale in questo tipo di stime, mediante informazioni assunte in loco, tenendo presente esempi di compravendite riguardanti immobili simili a quelli oggetto di perizia

Per quanto riguarda il valore delle unità abitative si prenderebbe in considerazione la superficie utile calpestabile degli ambienti a destinazione abitativa e, per gli ambienti a destinazione accessorio, o comunque, poste all'esterno con destinazione diversa da quella abitativa (cellaio, balconi) si utilizzerebbe un coefficiente riduttivo pari a 0,5- per le aree esterne , giardini, un coefficiente riduttivo pari a 0,3.

Come già affermato la proprietà (Lotto A) è divisibile e vendibile in un solo lotto.

Calcolo della superficie commerciale (utile calpestabile):

Abitazione:

$$P1^{\wedge} = ml (5.64 * 8,74) - mq 5 \text{ ingombro corpo scala} = mq 44,29$$

$$P2^{\wedge} = ml (5.64 * 8,74) - mq 5 \text{ ingombro corpo scala} = mq 44,29$$

$$P3^{\wedge} = ml (5,64 * 6,00) - mq 5 \text{ ingombro corpo scala} = mq 44,29$$

$$mq 28,84 * 0,5 = mq 14,42 \quad \text{soffitta}$$

$$ml 6,00 * 1,8 + 2,6 * 0,8 = mq 12,88 \quad * 0,5 = mq 6,44 \quad \text{terrazzo ingresso}$$

$$ml 5,00 * 1,2 = mq 6,00 \quad * 0,5 = mq 3,00 \quad \text{terrazzo camera matrim.}$$

$$ml 3,00 * 2,8 = mq 8,4 \quad * 0,5 = mq 4,2 \quad \text{terrazzo piano sottotetto}$$

$$PT = ml 5.64 * 8,74 = mq 49,29 \quad * 0,5 = mq 24,64 \quad \text{garage}$$

$$mq 58 \text{ circa} * 0,3 = mq 17,40 \quad \text{area esterna}$$

Totale superficie commerciale

mq 202,97



11- Dotazioni condominiali: Inesistenti

12- Valutazione:

Valore di mercato per la zona di Sferracavallo, desunta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari , anno 2017 secondo semestre -

villini in buono stato di conservazione €/mq 1.700,00 - 1.500,00, da cui desumo come valore il seguente € 1.600,00 /mq

Totale superficie commerciale = mq 202,97

Valore di mercato = € 1.600,00/mq

VALORE LOTTO A = MQ 202,97 * €1.600,00 = € € 324.752,00

(diconsi euro trecentoventiquattromilasettecentocinquantadue/00)

A DETRARRE

costo per completare l'iter relativo al rilascio dell'agibilità

-nomina del D.L. o conferma del precedente per effettuare tutte le fasi mancanti:

fine lavori, relazione struttura ultimata, analisi e prove sui materiali, circa € 3.500,00+iva e oneri

-nomina del collaudatore o conferma del precedente

per effettuare il collaudo strutturale € 1.750,00+iva e oneri

-APE finale € 300,00 +iva e oneri

- eventuale deposito sul contenimento energetico ai sensi del D.L. 192/2005 € 450,00 +iva e oneri

€ 6.000,00+iva e oneri

da cui:

VALORE LOTTO A al netto di costi



€ 324.752,00 - € 6.000,00 + iva e oneri = € 318.752,00

(diconsi euro trecentodiciottomilasettecentocinquantadue/00)

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

Orvieto, 24-10- 2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole



LOTTO B: unità immobiliare in ViaG.Marconi Porano-TR

(OMISSIS)



(OMISSIS)



(OMISSIS)



(OMISSIS)



(OMISSIS)



(OMISSIS)



(OMISSIS)



(OMISSIS)



(OMISSIS)

1/6 del VALORE LOTTO B al netto di costi

€ (OMISSIS)

(OMISSIS)

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

Orvieto, 24-10- 2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 255/2017

GIUDICE RELATORE

Dott. ssa ILARIA PALMERI

Contro

unità negoziale1: - (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

in Comunione dei beni

- (per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

in Comunione dei beni

unità negoziale 2: - (per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

- (per la quota di $\frac{4}{6}$ del diritto di proprietà) intestata a (...)

promossa da

(...)

Avv. (...)

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



LOTTO A : unità immobiliare in ViaRenosnc OrvietoTR

DESCRIZIONE GENERICA:

Abitazione:

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (....)

in Comunione dei beni

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (....)

in Comunione dei beni

-Natura A2- Abitazione di tipo civile
-Catasto Fabbricati
-Sez. Urbana Foglio125 Particella576 Subalterno19
-Consistenza 7,5 vani
- Rendita Euro 581,01
- Piano S1- T-1-2
- Indirizzo Orvieto- ViaReno -TR-

Garage:

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (....)

in Comunione dei beni

- (per la quota di ½ del diritto di proprietà) intestata a (....)

in Comunione dei beni

-Natura C/6
-Catasto Fabbricati
-Sez. Urbana Foglio125 Particella576 Subalterno20
-Consistenza 38 mq
- Rendita Euro 78,50
- Piano S1-
- Indirizzo Orvieto- ViaReno -TR-



Il bene individuato come Lotto A, nella relazione di consulenza Tecnica, risulta essere regolare e conforme da un punto di vista urbanistico e catastale.

Manca tuttavia il certificato di agibilità finale necessario per gli interventi di nuova costruzione come questa.

Ad oggi, il certificato di agibilità finale, a cura del D.L. , oltre che dalla regolarità o conformità urbanistica e catastale del bene in oggetto, è dato anche dal collaudo strutturale, e, dalle certificazioni sugli impianti termico e idraulico, che vengono forniti dalle ditte che realizzano gli impianti.

Trattasi di documenti che vengono prodotti, assemblati e completati dal D.L. subito dopo la comunicazione di fine dei lavori .

In questo caso, la fine dei lavori non venne mai consegnata né in Comune né in Regione -ex Provincia. Esiste pertanto, solo la conformità urbanistica relativa alla corrispondenza del progetto alla realizzazione nel rispetto delle norme urbanistiche e, la conformità catastale.

Il collaudo strutturale per le costruzioni in C.A in zona sismica deve essere fatto prima della vendita di un bene. in quanto, solo in seguito alle prove sui materiali e alle verifiche necessarie che farà il collaudatore designato, sarà possibile capire la regolarità della struttura, per prevenire problemi strutturali, che possano mettere in pericolo le persone nel caso in cui le opere dovessero crollare o subire danni, perché realizzate in malo modo o con materiali non idonei

Il collaudo strutturale non venne fatto mai, e per ottenerlo occorre seguire l'iter che ho indicato nella precedente relazione e che qui riporto come promemoria...

(Probabilmente il precipitare delle condizioni economiche della ditta di costruzione di allora, ha generato una serie di mancanze e difficoltà burocratiche, che i tecnici non poterono colmare del tutto).

Le fasi che mancano sono le seguenti :

-nomina del D.L.

-la comunicazione di fine lavori in Provincia -attuale Regione

(che avrebbe dovuto effettuare il D.L. incaricato dalla ditta committente)

-la relazione delle strutture ultimate



(che avrebbe dovuto consegnare il D.L. in Provincia- Regione- e al Collaudatore delle strutture, nominato in fase di Deposito) .

-Il Collaudo strutturale, che avrebbe dovuto fare un tecnico diverso dalla figura del progettista strutturale e del D.L. , per verificare la rispondenza tra la realizzazione dell'edificio, il progetto depositato, e le risultanze delle analisi dei materiali utilizzati.

In questo caso, potrebbe esser necessario effettuare le analisi e le prove sui materiali utilizzati, mediante ditte apposite che effettuano questo tipo di esame .

I tecnici che erano stati nominati e, che risultano dai registri della Regione sono l'Ing. (...) per la Direzione dei lavori e progetto strutturale, e l'Ing. (...), per la parte relativa al Collaudo strutturale.

Per poter completare tutto questo ITER necessario potrebbero esser nominati nuovi tecnici, o potrebbero esser contattati gli stessi tecnici di prima, nominati in fase di deposito del progetto strutturale, come risultano dai registri della Regione Ex Provincia consultati da me precedentemente, in quanto, forse, potrebbero conoscere il processo costruttivo che ha interessato l'immobile.

Costi per poter ultimare queste fasi: tale costo dipende anche dalla quantità di esami e prove sui materiali che verranno richieste dal D.L., difficile da definire con precisione.

Prevedo una **somma necessaria minima pari a circa € 6.000,00** + iva e oneri

Il certificato di collaudo statico: valore documentale, contrattuale e d'evidenza pubblica, anche in **rapporto alla normativa antisismica**.

Per le costruzioni in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica l'art. 67 T.U. 380/2001, nel solco della Legge 5 novembre 1971 n. 1086, artt. 7 e 8, prevede il rilascio del collaudo statico, la cui redazione spetta ad un professionista abilitato (il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, e la nomina del collaudatore spetta al committente).

Esso è emesso alla conclusione dei lavori ed è uno dei documenti da presentare allo sportello unico comunale per il rilascio del certificato di agibilità, così come stabilito dall'art. 25 del T.U. Edilizia, sopra citato.



Il certificato di collaudo statico si compone di una descrizione architettonica-volumetrica dell'edificio e di una descrizione più dettagliata riguardante le strutture che compongono l'edificio stesso (strutture verticali, orizzontali e fondazioni), segue una sezione in cui vengono **specificati i materiali impiegati e tecnologie** con cui sono stati realizzati tutti gli elementi strutturali e le loro portate occidentali (ossia i carichi e i pesi che possono sopportare le strutture durante le fasi di utilizzo). **Altro aspetto di cui si compone il certificato di collaudo statico, come noto, è la descrizione delle prove eseguite dal collaudatore.** Infine, vi è la dichiarazione del collaudatore, che certifica l'avvenuto collaudo in conformità alle leggi vigenti alla data di emissione dello stesso.

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

Orvieto, 03-01- 2019

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole





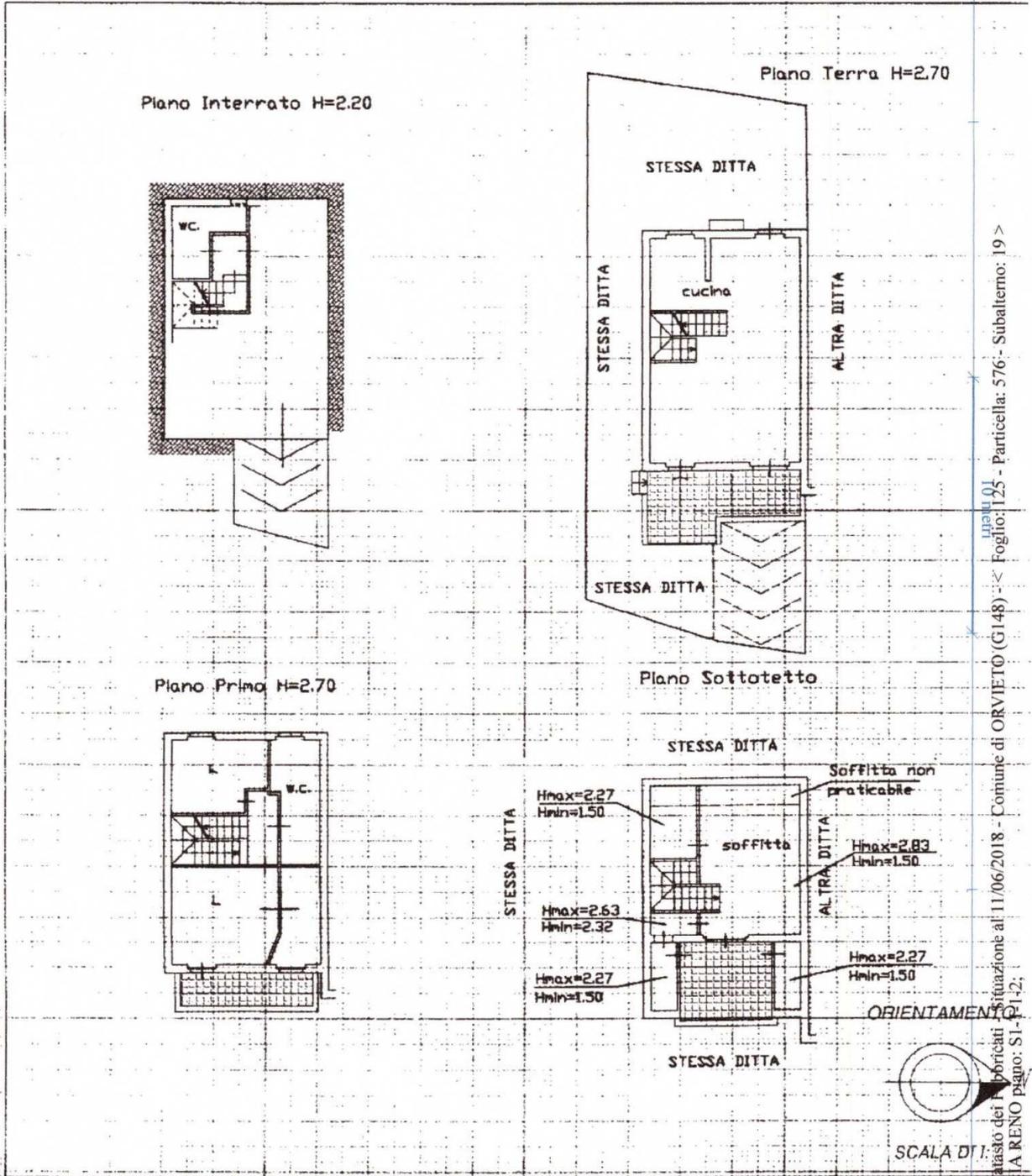
MODULARIO
R.D. 21/05/2014



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

MOD. BN (CF)

Planimetria di u.i.u. in Comune di: ORVIETO via RENO civ. _____



Foglio: 125 - Particella: 576 - Subalterno: 19 >
 Situazione al 11/06/2018 - Comune di ORVIETO (G148) -<
 Catasto dei fabbricati
 VIA RENO pigno: SI-1-12;

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Data presentazione: 08/11/2001 - Data: 11/06/2018 - n. T281141 - Richiedente: BCRLCU77R23G148M
 Totale schede: 1/1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 n. 510 sub 19
 della provincia di TR n. 633
 data 07/11/2018 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

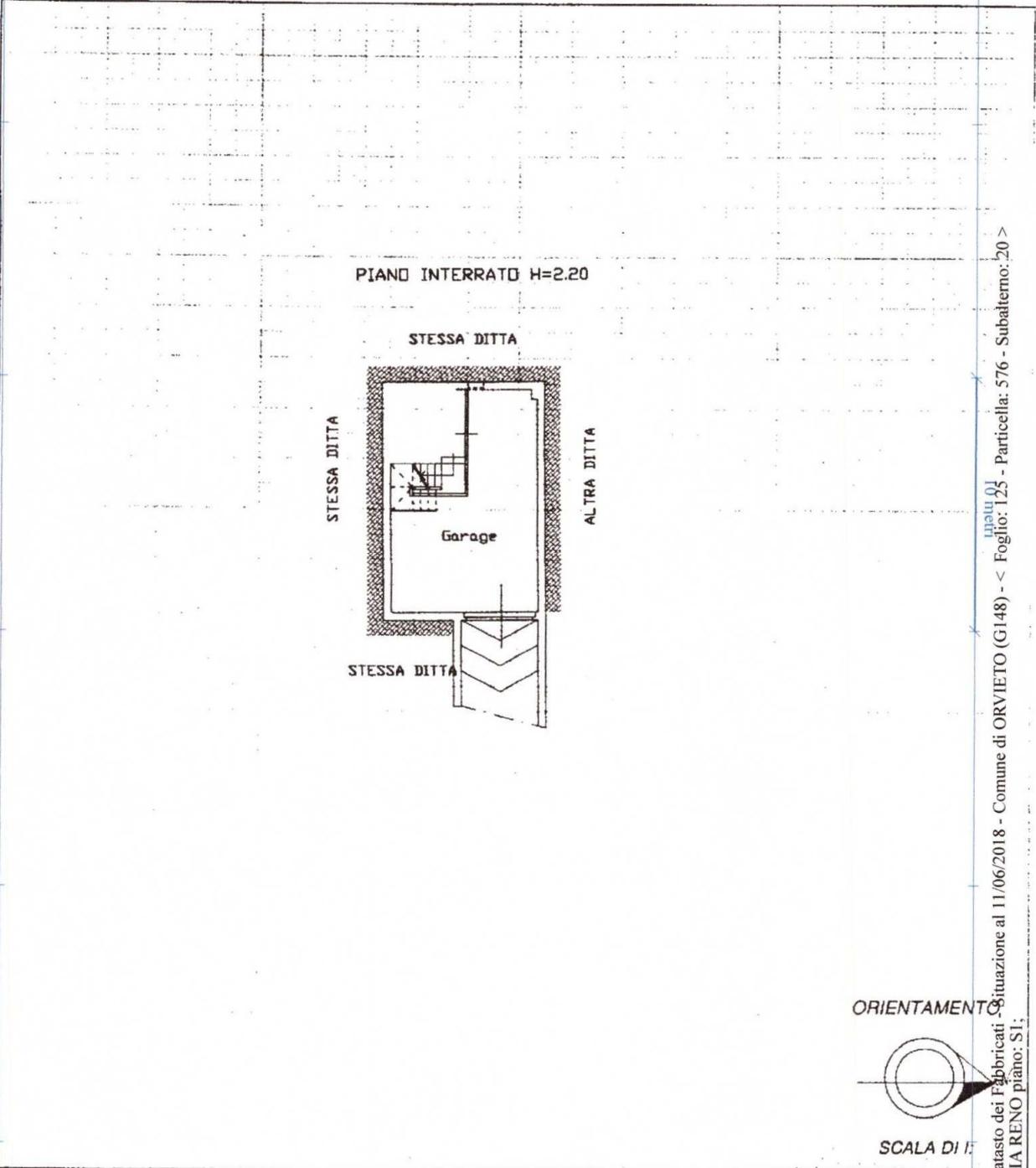
MODULARIO
F. Catasto 214



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORVIETO via RENO civ.



Situazione al 11/06/2018 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 125 - Particella: 576 - Subalterno: 20 >
Catasto dei Fabbricati
VIA RENO piano: S1;

PER INFORMAZIONI

Dichiarazione di N.C.
 Ultima planimetria in atti
 Denuncia di variazione
 Data presentazione: 08/11/2001 - Data: 11/06/2018 - n. T281142 - Richiedente: BCRLCU77R23G148M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
 F.
 n. 576 sub. 20
 della provincia di TR n. 033
 data 07.11.2001 Firma [Signature]

Compilata dal Germ. Pelucchi Mateo
 (Titolo, cognome e nome)
 della provincia di TR n. 033
 data 07.11.2001 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO



Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

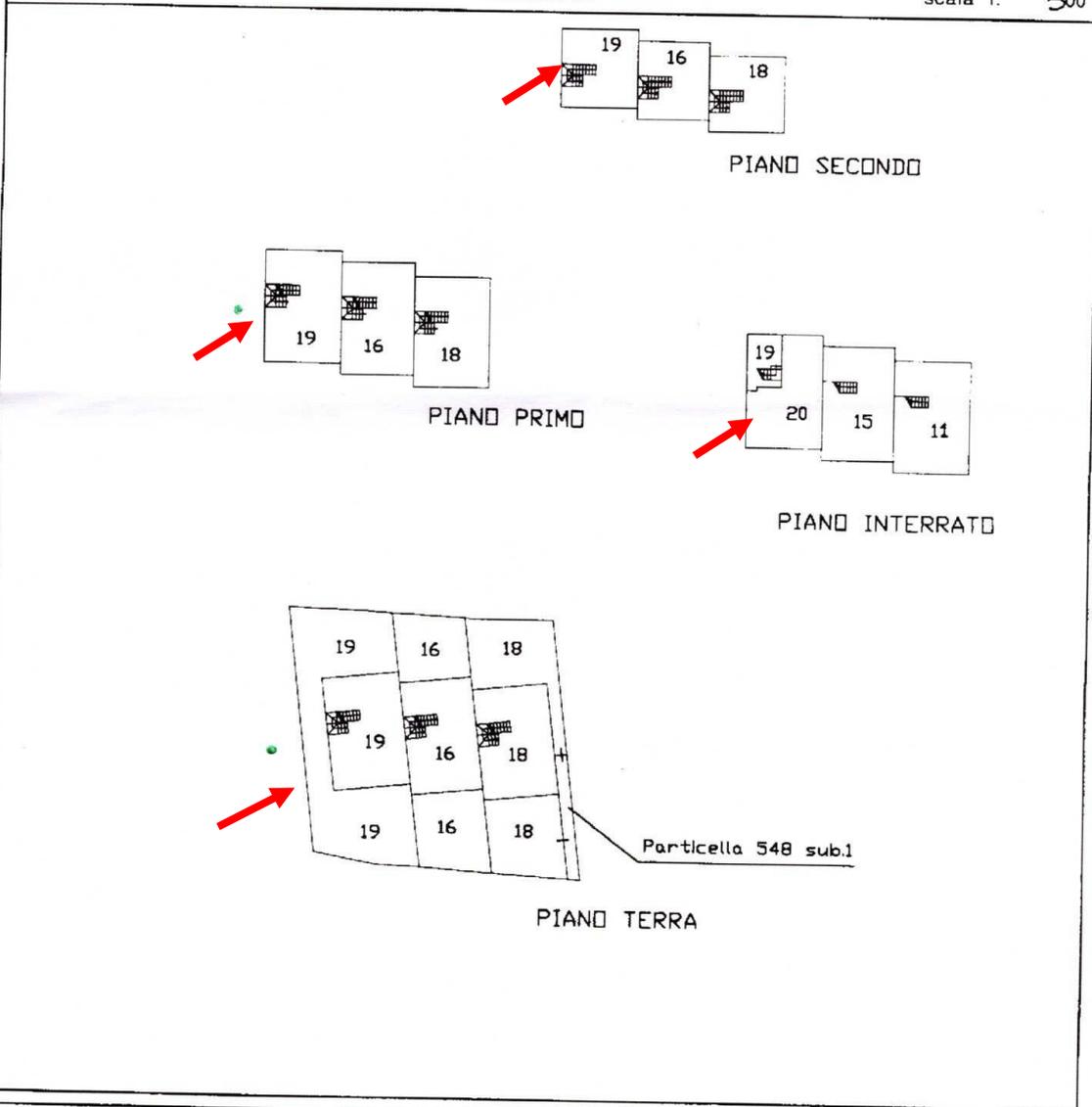
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Comune <u>ORVIETO</u>	Sezione	Foglio <u>125</u>	Numero <u>576-58</u>	Tipo mappa n. del
--------------------------	---------	----------------------	-------------------------	-------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Roma - Istituto Poligrafico - Tipografia dello Stato - P.V.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo _____
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____



PRG - ORVIETO

PRG Strutturale : Zona omogenea B di Completamento

PRG.S zone omogenee	PRG.S servizi territoriali	infrastrutture
zona degli orti urbani	zone F di attrezzature territoriali	Autostrada e pertinenze
verde privato		Ferrovia e pertinenze
laghetti per accumulo risorse idriche a fini irrigui		Strada (di progetto), di comunicazione territoriale, denominata "Complanare"
Zone per opere di difesa e sistemazione idraulica (casce di espansione)		Fascia di ingombro complanare
FdS Fossi interessati da opere di difesa e sistemazione idraulica		Strade di progetto e/o esistenti da potenziare
Fasce di rispetto di rispetto dei fiumi e dei fossi		Fascia di ingombro
zona A. centro storico		Parcheggi privati
zona B di completamento		
zona C di ampliamento		
zona D - Attività produttive		
Zone "S" Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive di quartiere		
Zone "Di ristrutturazione urbanistica"		
zona di Edilizia economica e popolare, PEEP		
zona di Residenze speciali per anziani, RSA		
Fascia di connettività ecologica		



Comune di Orvieto
Settore Urbanistica
Ufficio Prg

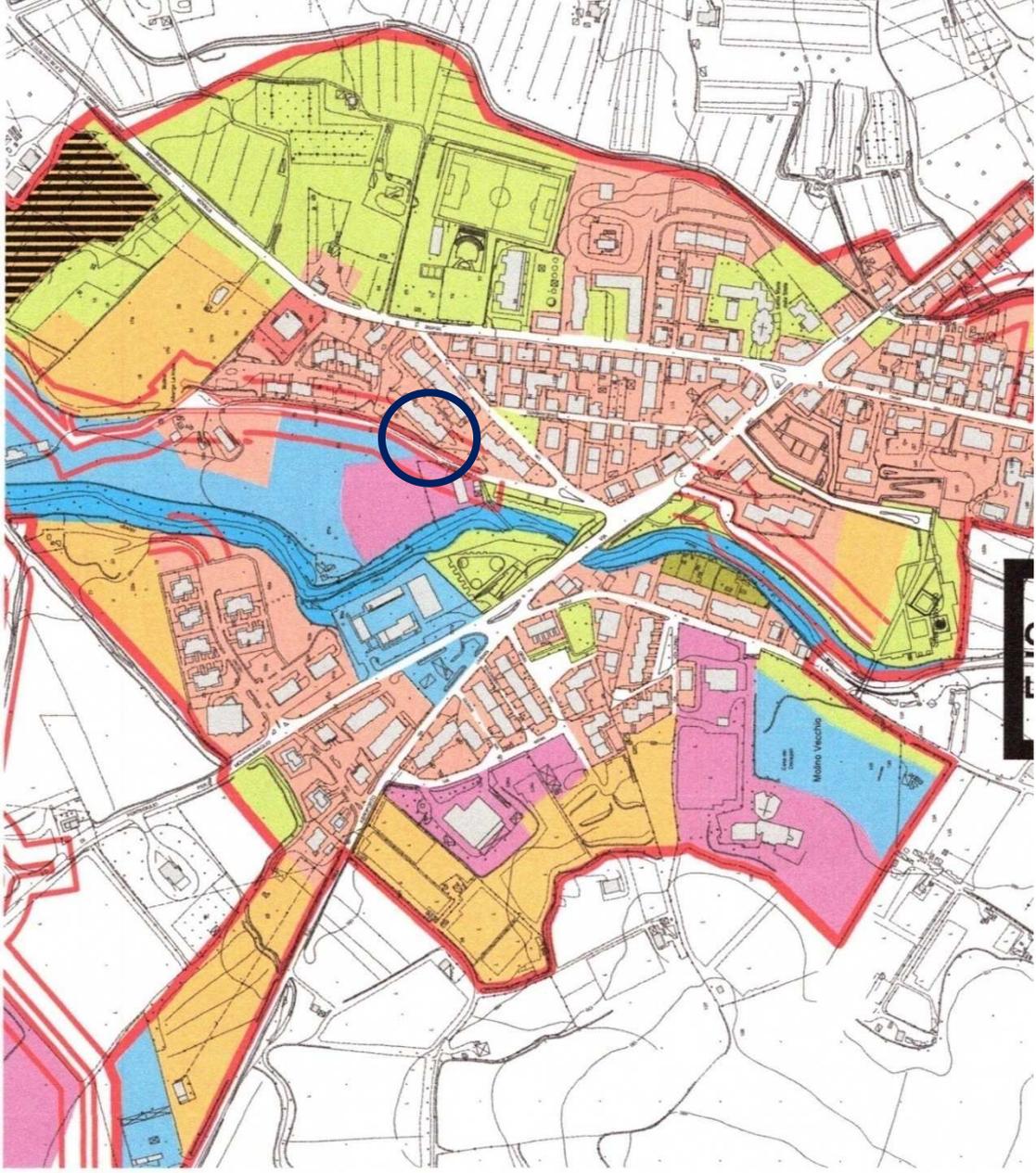
Piano Regolatore Generale
Parte Strutturale
Variante parziale tematica ai sensi della lett. a) del comma 3 bis dell'art. 18 della L.R. 11/05

ELABORATI CARTOGRAFICI PRESCRITTI
AMBITO TERRITORIALE URBANO
LEGENDA

<small>Elaborato</small> dott. Antonio Concina	<small>Approvato</small> dott. Leonardo Brugnoti
<small>Il Dirigente</small> ing. Mario Angelo Mazzi	<small>Il Responsabile tecnico Prg</small> arch. Rocco Olivaresio

Emesso	Accusati	Completato	Approvato
--------	----------	------------	-----------

Tav. N° 257 Scale 1: 10.000 File





prospetto su via Reno



prospetto su retro



Ingresso pedonale



Rampa di accesso al garage



soggiorno



cucina



camera matrimoniale



bagno



Terrazzo al piano sottotetto



Bagno piano sottotetto



scala interna dal piano interrato al piano sottotetto



garage