

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n° 33/2011**  
**G.E. dott.FEDERICO BONATO**

**contro:**

**omissis**

**omissis**

**promossa da :**

omissis

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA**

Io sottoscritto Geom. Ivano Germani nato a Orvieto il 19/07/1960 C.F. GRMVNI60L19G148N residente in San Venanzo Fraz. Ospedaletto Loc.tà Poggio Spaccato n.55 con studio in Orvieto Via Po n. 17 in data 20 Febbraio 2012 ho prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) descriva, previo esame detta documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte della trascrizione delle domande giudiziali;

3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dell'art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

6) dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

7) indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

10) prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura determinando ai fini dell' INVIM il valore iniziale ed il valore finale al 31/12/1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini.

11) solo nel caso in cui il debitore sia una società accerti compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici I.V.A. e del registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti a I.V.A. e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

A seguito dell'incarico conferitomi in qualità di C.T.U. in data 20 febbraio 2012 sono a rispondere ai quesiti postumi il tutto resomi possibile a seguito del sopralluogo effettuato in data 31 marzo 2012 per i rilievi del caso e la presa visione del bene pignorato.

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano essere costituiti da :

A) - appartamento di civile abitazione con annessi cantina e C.T. condominiale il tutto ricadente in Comune di Orvieto Via Pecorelli civico n. 26 intestati (omissis).

B) - Posto auto ricadente in Comune di Orvieto Via Pecorelli civico n. 26 intestato ( omissis).

C) - rata di terreno a confine con unità immobiliare eseguita cointestata (omissis).

D) - locale destinato attualmente a cucina a servizio di attività di ristorazione ricadente in Comune di Orvieto Via Corsica civico n. 2 piano terra cointestato ( omissis).

Per una migliore individuazione e valutazione economica dei vari beni eseguiti si andranno a dividere i vari immobili in due lotti separati **Lotto A** **Lotto B**.

## **LOTTO A**

### **1° QUESITO**

L'immobili, oggetto del pignoramento, risultano essere costituiti da :

A) appartamento di civile abitazione, cantina e C.T. facente parte di un complesso edilizio ubicato in Comune di Orvieto limitrofo a via Pecorelli civico n. 26 distinto in Catasto fabbricati Comune di Orvieto foglio 181 particella 45 sub 2 categoria A/3 classe 6 Rendita €. 325,37

B) Posto auto ubicato a piano terra ricadente all'interno del complesso edilizio ubicato in Comune di Orvieto limitrofo a via Pecorelli civico n. 26 distinto in Catasto fabbricati Comune di Orvieto foglio 181 particella 45 sub 12 categoria C/6 classe 13 Rendita €. 16,53

C) Piccola rata di terreno a diretto contatto con il fabbricato principale distinta in catasto urbano al foglio 181 particella 619

## **PUNTO A**

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE foglio 181 particella 45 sub 2**

Unità immobiliare portante il civico 26 **in N.C.E.U.** foglio 181 particella 45 sub 2 categoria A/3 classe 6 consistenza vani 4,5 rendita €. 325,37 destinata a civile abitazione ubicata parte a piano terra- sopraelevato per i locali principali e parte a

piano terra per i locali accessori quali locale cantina sgombero, e C.T. condominiale, accesso da scala condominiale, risulta costituita da soggiorno pranzo con angolo cottura, per una superficie di circa mq 33.01 altezza pari a ml 2.92, disimpegno per una superficie di mq. 7.48, che pone in collegamento la zona giorno con la zona notte, ove trovano ubicazione n. 1 camera matrimoniale principale per una superficie di mq 17.89, altra camera matrimoniale per una superficie di mq. 16.73, locale bagno per una superficie di mq 4.39 il tutto con altezza di ml 2.92

A vista l'intera unità immobiliare non presenta particolari problemi dal punto di vista statico, con muratura portante tradizionale orizzontamenti in laterocemento intonaci di tipo tradizionale alle varie pareti, tinteggi di colore tenue di recente fattura, infissi esterni in legno naturale, con vetri termici di buona fattura, tapparelle antintrusione pavimenti in gres porcellanato rivestimento pareti della cucina a tutta altezza in monocottura, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in gres porcellanato di prima scelta, sanitari in vetrochina infissi interni in legno massello, portone di ingresso in legno massello blindato, impianto elettrico secondo normativa vigente, impianto idrico e termico secondo normativa vigente.

L'immobile confina con cortile interno condominiale, scala condominiale, salvo altri.

Fanno parte attualmente di questa unità immobiliare anche locale accessorio cantina ubicato a piano terra non collegato con il resto dell'unità immobiliare, solaio di copertura in laterocemento intonacato, altezza di ml. 3,36 pareti intonacate allo stato grezzo, pavimento in gres, porta di ingresso in ferro verniciato impianto elettrico, punto luce per una superficie di circa mq. 4.44 confine con posto auto della proprietà

Diritti di comproprietà su centrale termica ubicata a livello dei locali accessori.

Vedi foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

**PUNTO B**

**POSTO AUTO**

Posto auto ubicato a piano terra con collegamento alla viabilità principale da agevole ingresso e lievissima rampa di accesso ricadente all'interno del complesso edilizio ubicato in Comune di Orvieto limitrofo a via Pecorelli civico n. 26 distinto in Catasto fabbricati Comune di Orvieto foglio 181 particella 45 sub 12 categoria C/6 classe 13 Rendita €. 16,53 con le seguenti dimensioni di larghezza pari a ml. 2,00 lunghezza pari a ml. 4,00 per una superficie di mq. 8.00 delimitato da strisce a terra non vi è presenza alcuna di murature perimetrali, pertanto completamente libero su tutti i lati, confinante con cantina esecutato zona condominiale di accesso.

### **PUNTO C**

#### **RATA DI TERRENO** Foglio 181 particella 619

Trattasi di piccola rata di terreno situata sotto le finestre dell'appartamento esecutato in gran parte occupata da strada pubblica e piccolissima rata rimasta alla proprietà per una larghezza di circa ml. 1.00 ed una lunghezza di circa ml. 12.20 con una superficie di mq. 12.20

### **2° QUESITO**

Per quanto concerne la conformità dei dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione si precisa che questi corrispondono alla documentazione prodotta

## **TRASCRIZIONI**

<b>TRASCRIZIONE</b>	
REGISTRO GENERALE	N. 4566
REGISTRO PARTICOLARE	N. 3045
PRESENTAZIONE	N. 31
DEL	14-04-2001
<b>TRASCRIZIONE</b>	
REGISTRO GENERALE	N.191
REGISTRO PARTICOLARE	N.133
PRESENTAZIONE	N.6
DEL	08-01-2004
<b>TRASCRIZIONE</b>	
REGISTRO GENERALE	N. 104
REGISTRO PARTICOLARE	N. 1338
PRESENTAZIONE	
DEL	20-02-1980

## **ISCRIZIONI**

<b>ISCRIZIONE</b>	
REGISTRO GENERALE	N. 192
REGISTRO PARTICOLARE	N. 49
PRESENTAZIONE	N. 7
DEL	08-01-2004
<b>ISCRIZIONE</b>	
REGISTRO GENERALE	N.8875
REGISTRO PARTICOLARE	N. 2089
PRESENTAZIONE	N. 84
DEL	23-07-2004
<b>ISCRIZIONE</b>	

REGISTRO GENERALE	N.377
REGISTRO PARTICOLARE	N.41
PRESENTAZIONE	N. 9
DEL	11-01-2006

<b>ISCRIZIONE</b>	
REGISTRO GENERALE	N. 3985
REGISTRO PARTICOLARE	N. 743
PRESENTAZIONE	N. 48
DEL	01-04-2008

### **3° QUESITO**

L'accatastamento risulta essere eseguito e risulta conforme allo stato dei luoghi per il fabbricato gli annessi e posto auto.

Eccezione fa la particella 619 foglio 181 che trovasi di fatto parte occupata dalla pubblica via e parte annessa al fabbricato di proprietà degli esecutati, pertanto sarebbe necessario eseguire un frazionamento ai terreni, e un docfa frazionamento e fusione al catasto urbano con assegnazione di nuovo identificativo onde trasferire la parte occupata dalla pubblica via alla pubblica Amministrazione.

### **4° QUESITO**

Lo strumento comunale del Comune di Orvieto P.R.G. Parte Operativa Variante aprile 2011 prevede ove si trova ubicata l'unità immobiliare destinata a civile abitazione (Vicolo Pecorelli n. 26) zona A 3 Centro storico urbanizzazioni postunitarie.

### **5° QUESITO**

Per quanto concerne l'unità immobiliare destinata a civile abitazione presso il Comune di Orvieto è stata reperita la seguente documentazione autorizzativa:

Giusti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Orvieto con licenza edilizia n. 15/105 del 23 luglio 1965 con licenza edilizia n° 133 /2883 del 1967 epoca della



realizzazione dell'intero complesso, successivamente domanda di Condono edilizio presentata dal Sig. ( ....omissis) il 26/09/1986 modello B per cambio di destinazione d'uso di parte di locali autorizzati a serbatoio, magazzino in unico locale destinato a camera da letto che formano attualmente l'intera unità immobiliare eseguita, rilascio di concessione in sanatoria protocollo generale n. 44 protocollo di ripartizione n. 1069 rilasciata in data 15 luglio 1999.

Antecedentemente al rilascio del condono edilizio, in data 01 dicembre 1993 per tale abitazione, giusta richiesta al comune di Orvieto per eseguire lavori interni ai sensi dell'Art. 26 della L. 47/85 presentato in data 13 marzo 1994 protocollo pratica n. 5 pratica n. 94002330000 giusta comunicazione del Comune di Orvieto aprile 1994 giusto deposito presso Provincia di Terni ufficio Tecnico Vigilanza sulle costruzioni legge 2 -2-74 n. 64 – art. 2 abitati da consolidare pratica n. vol. 5553 del 01/ 02/1994 con giusto visto di autorizzazione rilasciato in data 10 marzo 1994.

Visti gli atti autorizzativi si nota una semplice discordanza tra i vari elaborati autorizzativi e lo stato dei luoghi consistente nella eliminazione di un divisorio tra la zona cucina e la zona pranzo ma non influente sulle superfici dell'intera unità immobiliare, e pertanto non necessita di richiesta alcuna presso gli organi di competenza.

Giusta autorizzazione di abitabilità' pratica n. 74 Rilasciata dalla sede municipale il giorno 07 settembre 1966

#### **6° QUESITO**

L'immobile destinato a civile abitazione con i vari annessi e il posto auto Vicolo Pecorelli n. 26 può essere venduto esclusivamente in lotto unico.

#### **7° QUESITO**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 30 marzo 2012 risultavano nella piena disponibilità (omissis):

A) l'unità immobiliare destinata a civile abitazione vicolo Pecorelli n. 26 con i vari annessi, posto auto e rata di terreno.

#### **8° QUESITO**

Non esistono per il bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità, di indivisibilità, eventuali diritti demaniali, o di usi civici.

## 9° QUESITO

Sul piano estimativo la valutazione dell'immobile si basa sul calcolo del suo più probabile valore di mercato attuale, che risulta essere l'aspetto economico più adatto ad una sua eventuale compravendita .

Al calcolo del valore si arriverà mediante il procedimento di stima sintetico comparativo in cui si terrà conto dei parametri tecnici.

Per il più corretto andamento dell'indagine conoscitiva del valore si svilupperanno quindi il sistema e le considerazioni necessarie per addivenire alla valutazione dell'elemento tecnico unitario assunto e cioè il metro quadrato di superficie utile dell'intero immobile tenendo conto della posizione del piano dei vari ambienti e delle loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche e cioè altezza salubrità, luminosità, rapporto della superficie con la destinazione del vano medesimo, materiali di rifinitura varia infissi ecc, inoltre individuazione della categoria territoriale (classe demografica dei Comuni) e della ubicazione urbana confrontando tipologia e prezzi della zona, tenendo conto dell'incidenza delle varie murature dell'intero immobile nel prezzo unitario.

<b><i>VALORE DELL'IMMOBILE di CIVILE ABITAZIONE</i></b>					
<b><i>Vicolo Pecorelli n. 26</i></b>					
	<b>ML.</b>	<b>ML.</b>	<b>MQ.</b>	<b>PREZZO MQ. €</b>	<b>Valore totale</b>
<b>FOGLIO 181 PART 45 SUB 2</b>					
<b>APPARTAMENTO</b>					
<b>SOGGIORNO CUCINA</b>	3.73	4.20	15.66		
“ “ “ “	3.37	5.15	17.35		
<b>DISIMPEGNO</b>	5.67	1.32	<b>7.48</b>		
<b>CAMERA 1 principale</b>	4.81	3.72	<b>17.89</b>		
<b>CAMERA 2</b>	5.04	3.32	<b>16.73</b>		
<b>BAGNO</b>	3.27	1.15	3.76		
“ “ “	2.25	0.28	0.63		

		totale	<b>79.50</b>	€. 2.800,00	€. 222.600,00
CANTINA	2.66	1.67	<b>4.44</b>	€. 1.250,00	€. 5.550,00
POSTO AUTO					
FOGLIO 181 PART. 45 SUB 12					
POSTO AUTO	4.00	2.00	8.00	€. 1.250,00	€. 10.000,00
RATA DI TERRENO	1	12	12.00	€. 50,00	600,00
				TOTALE €	€. 238.700,00
<b>SPESE DA SOSTENERE PARTICELLA 619</b>					
Frazionamento ai terreni					€. 900,00
Pratica docfa al N.C.E.U					€. 600,00
Oneri Fiscali esclusi				Totale spese	€. 1.500,00
			Valore	Immobile	€ 237.250,00

Dalla valutazione sopradescritta si ricava il seguente valore venale degli immobili

**PARI A Euro 237.250,00**

## **LOTTO B**

### **1° QUESITO**

L'immobile, oggetto del pignoramento, risulta essere costituito da : locale adibito a cucina facente parte di un complesso edilizio ubicato in Comune di Orvieto limitrofo a via Corsica civico n. 2 distinto in Catasto fabbricati Comune di Orvieto foglio 182 particella 22 sub 15 già sub 1 categoria C / 1 classe 13 Rendita €. 905,14

### **LOCALE CUCINA foglio 182 particella 22 sub 15 cointestata per quote**

Unità immobiliare Comune di Orvieto Via Corsica portante il civico n. 2 in N.C.E.U. foglio 182 particella 22 sub 15 già sub 1 categoria C/1 classe 13 consistenza mq. 23 rendita €. 905,14. (attualmente cucina)

La sopracitata unità immobiliare risulta cointestata a più soggetti con quote di proprietà diverse tra cui esecutato (omissis ....) per 2/8 dell'intero.

L'ambiente risulta ubicato a piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e collegato al ristorante da agevole passaggio interno, la struttura dell'intero immobile si presenta con orizzontamento di copertura voltato, altezza di ml. 3.13 al centro della volta e ml 1.80 imposta volta il tutto con portone di ingresso in legno massello per una superficie di circa mq. 23,89 per un volume totale di mc. 55,90 l'intera unità immobiliare risulta adibita attualmente a cucina a diretto servizio dell'attività di ristorazione presenta le seguenti caratteristiche: pavimento in gres rosso rivestimento delle pareti in gres porcellanato bianco, impianto elettrico rispondente alle attuali norme impianto gas, impianto idrico termico sanitario rispondente alle attuali norme, confine con proprietà esecutato da più lati, con strada pubblica proprietà comunale, salvi se altri

Vedi foto 19-20-21-22

**2° QUESITO** Per quanto concerne la conformità dei dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione si precisa che questi corrispondono alla documentazione prodotta

### **TRASCRIZIONI**

REGISTRO GENERALE	N.12181
REGISTRO PARTICOLARE	N.7757
PRESENTAZIONE	N.36
DEL	20-09-2006
TRASCRIZIONE	
REGISTRO GENERALE	N.4566
REGISTRO PARTICOLARE	N.3045
PRESENTAZIONE	N.31
DEL	14-04-2011

## ISCRIZIONI

<b>ISCRIZIONE</b>	
REGISTRO GENERALE	N.3985
REGISTRO PARTICOLARE	N.743
PRESENTAZIONE	N.48
DEL	01-04-2008

### 3° QUESITO

L'accatastamento risulta essere eseguito e risulta non conforme allo stato dei luoghi, è da notare che l'accatastamento con variazione di destinazione d'uso del 15/12/2006 protocollo n. 4687.1 /2006 in atti dal 15 /12/2006 ( protocollo n. TR 0087154) magazzino negozio non poteva essere presentato in quanto il Comune di Orvieto non ha mai autorizzato il cambio di destinazione d'uso dell'edificio, ritenendo da parte dello scrivente un mero errore materiale da parte del tecnico esecutore.

Necessita di conseguenza ritirare accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 21/2004 per variazione di destinazione d'uso da magazzino ad attività turistico ricettiva e tamponatura porta interna con presentazione di ulteriore docfa onde sanare la situazione attuale.

Si precisa che la classificazione attuale foglio 182 particella 22 sub 15 non può essere presa in considerazione.

La classificazione corretta attualmente secondo lo scrivente è la vecchia classificazione e cioè foglio 182 particella 22 sub 1 erroneamente soppressa.

### 4° QUESITO

Lo strumento comunale del Comune di Orvieto P.R.G. Parte Operativa Variante aprile 2011 prevede per l'unità immobiliare destinata a cucina (magazzino locale deposito in catasto edilizio urbano) zona A1 nucleo storico.

## 5° QUESITO

Per quanto concerne l'unità immobiliare destinata a Cucina, individuata al foglio 182 part.22 sub 15, presso il Comune di Orvieto è stata reperita la seguente documentazione autorizzativa:

ambiente costruito sicuramente antecedente al 1967 con modifiche interne consistenti nella demolizione di divisori posti alle estremità del muro principale (relazione tecnico progettista) avvenuta negli anni 60.

Successiva richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'ART. 17 della L.R. 21/2004 il tutto pervenuto presso il Comune di Orvieto in data 15/12/2006 protocollo n. 0042058 atto n. 1068/06 richiedente sig.ra ( omissis....) residente in ( omissis....) loc.tà ( omissis .....), sig. ( omissis ....) residente in ( omissis .....), Sig.ra ( omissis....) residente ( omissis.....), sig. ( omissis....) residente in ( omissis.....) e sig. ( omissis....) residente in ( omissis .....) avente per oggetto Variante di destinazione d'uso per attività turistico ricettiva e tamponatura di porta interna ai sensi dell'Art. 17 L.R. 21/2004.

Dalla documentazione presentata si evince che l'intervento previsto non riguarda opere in cemento armato, erroneamente indicato che l'intervento non riguarda opere sottoposte alle disposizioni dell'art. 61 (già art. 2 L. 64/74) ma in realtà visto lo tamponatura della porta l'intervento si deve classificare come intervento che è sottoposto alle disposizioni dell'art. 61 del D.P.R 380/01 e la preventiva autorizzazione alla esecuzione delle opere deve essere acquisita prima dell'inizio dei lavori dall'organo competente ovvero la provincia ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/2004

L'intervento è conforme alle norme igienico sanitarie come da rilasciato certificazione Azienda Unitaria Sanitaria Locale n. 4 sede di Orvieto Dipartimento di prevenzione - Area Orvietana – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica,

A seguito della richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'ART. 17 della L.R. 21/2004 il tutto pervenuto presso il Comune di Orvieto in data 15 Dicembre duemilasei cambio di destinazione d'uso il Comune di Orvieto richiedeva documentazione integrativa ai fini dell'istruttoria portante data 09/01/2007 nella

quale veniva richiesto il Parere igienico sanitario rilasciato dalla A.S.L. e dimostrazione della conformità della sanatoria richiesta al R.E.

Giusta lettera di trasmissione portante data 22/01/2007 protocollo registro arrivo

0003142 in cui veniva trasmesso parere igienico sanitario rilasciato dalla Azienda Unitaria Sanitaria Locale n. 4 sede di Orvieto Dipartimento di prevenzione - Area Orvietana – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, con parere Favorevole con prescrizioni :

- Cucina con le relative attrezzature deve essere rispondente alle caratteristiche previste dal D.P.R.n. 327/80
- Dovrà essere assicurato idoneo allontanamento di fumi e vapori derivanti dalla zona di cottura della cucina.
- La cucina dovrà essere dotata di idonei mezzi atti ad assicurare un ricambio d'aria adeguato.

Successivamente la pratica veniva esaminata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto in data 26 gennaio 2007 che si esprimeva con parere favorevole con le seguenti prescrizioni

- Calcolo dei Volumi
- Consuntivo di spesa
- Oblazione Ai sensi art. 17 della L.R. 3 novembre 2004 n. 21

Giusta richiesta di integrazione trasmessa dal Comune di Orvieto alla proprietà e p.c. al progettista Geometra (omissis) il tutto portante data 26 gennaio 2007 a firma istruttore direttivo Geom. (omissis).

A seguito di ciò presso il Comune di Orvieto non è stata mai protocollata la documentazione integrativa richiesta, pertanto l'accertamento di conformità ai sensi art. 17 L.R. n. 21 / 2004 per variazione di destinazione d'uso da magazzino ad attività turistico – ricettiva e tamponatura porta interna nel fabbricato in Via Corsica n. 2 non è stata mai rilasciata dal Comune di Orvieto e di conseguenza mai autorizzata.

Dalla considerazione sopraesposta si fa notare che l'attività svolta ( cucina a servizio di un ristorante ) all'interno del sopradetto locale non è conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Orvieto e secondo il parere di chi scrive deve essere intrapreso l'iter di autorizzazione che porta alla integrazione della documentazione mancante da presentare al Comune di Orvieto con presentazione di nuovo DOCFA al Nuovo Catasto edilizio Urbano di Terni.

Le varie spese necessarie per il ritiro della sanatoria saranno decurtate dal valore dell'immobile esecutato comprensivo altresì degli oneri di oblazione.

#### **6° QUESITO**

L'immobile destinato a cucina Via Corsica n. 2 può essere venduto esclusivamente in lotto unico

#### **7° QUESITO**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 30 marzo 2012 l'immobile risultava affittato con regolare contratto di affitto

#### **8° QUESITO**

Non esistono per il bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità, di indivisibilità, eventuali diritti demaniali, o di usi civici.

#### **9° QUESITO**

Sul piano estimativo la valutazione dell'immobile si basa sul calcolo del suo più probabile valore di mercato attuale, che risulta essere l'aspetto economico più adatto ad una sua eventuale compravendita .

Al calcolo del valore si arriverà mediante il procedimento di stima sintetico comparativo in cui si terrà conto dei parametri tecnici .

Per il più corretto andamento dell'indagine conoscitiva del valore si svilupperanno quindi il sistema e le considerazioni necessarie per addivenire

alla valutazione dell'elemento tecnico unitario assunto e cioè il metro quadrato di superficie utile dell'intero immobile tenendo conto della posizione del piano dei vari ambienti e delle loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche e cioè altezza salubrità , luminosità, rapporto della superficie con la destinazione del vano medesimo , materiali di rifinitura varia infissi ecc, inoltre individuazione della



categoria territoriale (classe demografica dei Comuni) e della ubicazione urbana confrontando tipologia e prezzi della zona , tenendo conto dell'incidenza delle varie murature dell'intero immobile nel prezzo unitario.

<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>					
<b>Via Corsica n. 22 Orvieto</b>					
<b>Cucina</b>					
	ML.	ML.	MQ.	PREZZO MQ.	Valore totale
<b>FOGLIO 182</b>					
<b>PAR. 22 SUB 15</b>					
CUCINA	6.20	3.65	22.63		
	1.80	0.70	1.26		
		<b>Totale mq.</b>	<b>23.89</b>	<b>€. 1.900,00</b>	<b>€. 45.391,00</b>
				<b>Totale</b>	<b>€. 45.391,00</b>
<b>SPESE DA SOSTENERE</b>					
Versamento oblazione					
Costo di costruzione come da computo			5 %	€ 10.901,33	<b>€. 1.090,13</b>
Oneri urb. Primaria /volume	n.	2	€. 2,02	mc. 59.49	<b>€ . 240,34</b>
Oneri urb. Secondaria /volume	n.	2	€.1,80	mc. 59.49	<b>€ . 214,18</b>
Spese tecniche per ritiro accertamento di conformità e Docfa in catasto a vacanza compreso oneri					<b>€.. 2.900,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>Spese</b>	<b>€. 4.444,65</b>
			Valore	Immobile .	<b>€. 40.946,35</b>

Dalla valutazione sopradescritta si ricava il seguente valore venale dell'immobile esecutato **PARI A Euro 40.946,35 si arrotonda**

**Ad Euro 40.900,00**

**Diritti di 2 / 8 pari ad €. 10.225,00 ( Euro diecimiladuecento-venticinque,00 ) Valore oggetto di pignoramento**

## ALLEGATI :

### LOTTO A Via Pecorelli n. 26

1. Certificazione catastale;
2. Certificazione Piano Regolatore Generale Parte Operativa Comune di Orvieto;
3. Concessioni edilizie originarie;
4. Concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85;
5. Opere interne art. 26 Legge 47/85
6. Elaborato fotografico;

### LOTTO B Via Corsica n. 2

1. Certificazione catastale;
2. Certificazione Piano Regolatore Generale Parte Operativa Comune di Orvieto;
3. Accertamento di conformità art. 17 L.R. 21/2004;
4. Elaborato fotografico;
5. Contratto di affitto;
6. Computo metrico estimativo per calcolo oblazione art. 17 L.R. 21/2004;

Orvieto.

Il C.T.U.  
Geom. Germani Ivano

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

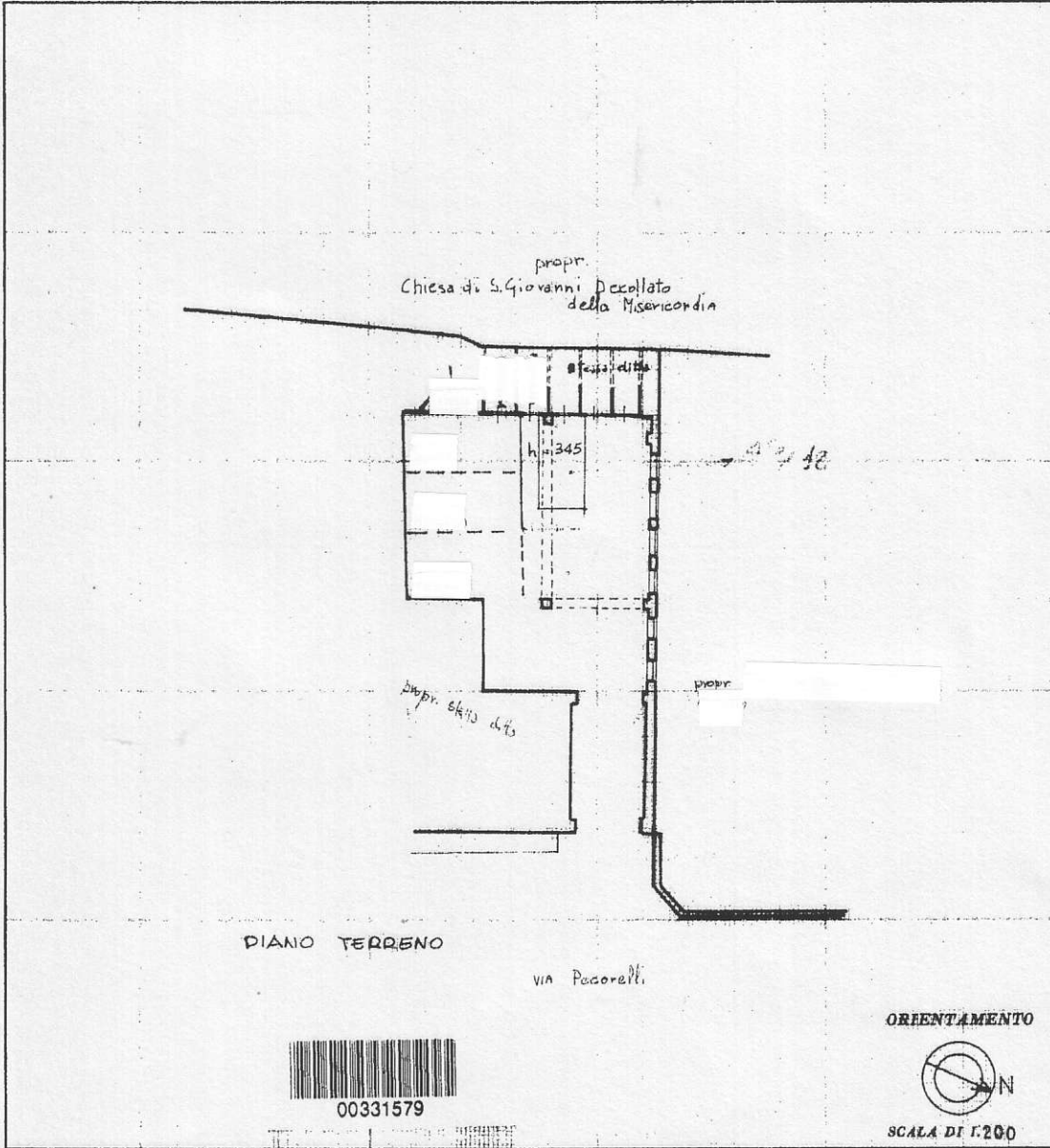
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Orvieto Via Pecorelli  
Ditta \_\_\_\_\_  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni H 186



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	11/04/2012
PROT. N°	10/10

Completata dal geometra \_\_\_\_\_  
 Iscritto alla \_\_\_\_\_  
 della Provincia di Terni  
 DATA 10 gennaio 1980  
 Firma: \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2012 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 181 - Particella: 45 - Subalterno: 12 >  
VIA PECORELLI n. 24 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



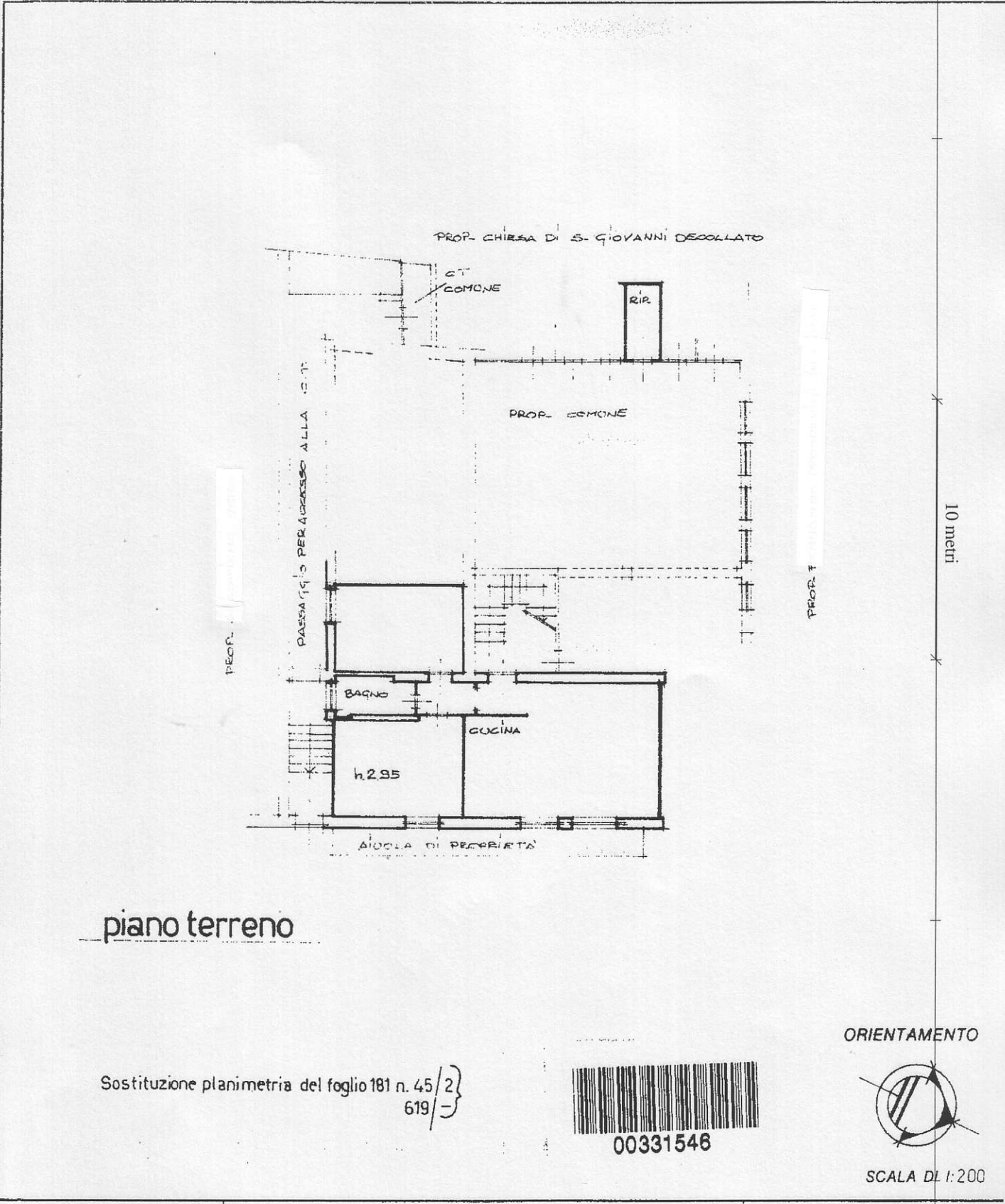
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Orvieto** via **Pecorelli** civ. **26**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2012 - Comune di ORVIETO (G148) - < Foglio: 181 - Particella: 45 - Subalterno: 2 >  
VIA PECORELLI n. 24 piano: T;  
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.v.



piano terreno

Sostituzione planimetria del foglio 181 n. 45/2 }  
619 - }



ORIENTAMENTO



SCALA DL 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in via di attuazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione: 12/09/1994 - Data: 21/03/2012 - Richiedente: GRMVNI60L19G148N		
Totale schede catastali: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)		
n. 45 sub. 2 della provincia di T E R N I 373		
(619) data	Firma <u>[Signature]</u>	



26





















