

---

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**

### **UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Generale 159/2015

GIUDICE RELATORE

Dott. ssa Natalia GIUBILEI

Contro

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

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

promossa da

-BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO-

"Società cooperativa in Amministrazione Straordinaria"

Avv. Agata Nasini

---

---

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

---

## 1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di valutazione si trovano in Orvieto centro storico, in Vicolo Lattanzi ai civici 5 e 7.

Catastalmente sono separati, anche se attualmente, dal sopralluogo effettuato, risultano esser collegati internamente.

La loro vendita puo' avvenire anche separatamente, rispettando l'individuazione attualmente esistente in catasto.

In questo caso andrebbe però realizzata la porzione di muro divisorio interno, attualmente inesistente, che delimiterebbe il confine tra i due lotti e, tale costo andrebbe ripartito in parti uguali tra le due unità.

**LOTTO A** : unità immobiliare a Piano Terra in Vicolo Lattanzi n. 5 Orvieto TR

DESCRIZIONE GENERICA:

- **Abitazione**

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

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

-*Natura*                    A3- Abitazione di tipo civile

-*Catasto*                    Fabbricati

-*Sez. Urbana*            Foglio 183    Particella 81    Subalterno 35

-*Consistenza*            2 vani

- *Rendita*                    Euro 201,42

- *Piano*                      T

- *Indirizzo*                Orvieto- Vicolo Lattanzi n. 5    -TR-

Dal sopralluogo effettuato il 26-02-2016 con il custode incaricato Avv. Marco Tudisco, lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale già esistente al catasto di Terni .

L'immobile risulta esser accatastato come abitazione, ma non è così nella realtà, i lavori non sono stati ultimati.

I proprietari avevano presentato un progetto per la realizzazione di unità abitativa, cambiando la destinazione d'uso originaria che era quella di semplice magazzino.

Il progetto era stato approvato, i lavori iniziarono, ma non vennero mai ultimati.

La variazione catastale da magazzino ad alloggio monostanza è in atti dal 2010, ma andrebbe rettificata e **andrebbe accatastato con la categoria F4 "Stato di definizione" che** significa che, uno spazio immobiliare

sta subendo delle modifiche che porteranno ad una diversa destinazione d'uso e, che questo, comporterà la richiesta di una nuova autorizzazione, con conseguente pratica Catastale e dichiarazione di agibilità.

La categoria catastale F4, così come la categoria catastale F3, si possono definire "fittizie momentanee", significa che categorizzano un immobile per un certo periodo, equivalente allo stesso dei lavori e delle modifiche in corso.

Il costo dell'aggiornamento al Catasto sarebbe pari a:

Euro 450,00 +50,00 (spese presentazione) = Euro 500,00

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è su tre piani fuori terra, compreso il piano terra in oggetto.

E' stato realizzato anticamente in muratura di tufo, e, presenta la parte che corrisponde al piano terra in pietra di basaltina tipica delle zone dell'Orvietano e Tuscia.

Si accede all'immobile dalla Via denominata Vicolo Lattanzi, attraverso la grande apertura evidenziata dall'arco in pietra, caratteristico delle costruzioni medievali. .

Il portone antico esistente è in legno, ed è molto deteriorato .

Subito dopo aver aperto il portone, si deve prestare attenzione, perchè c'è un salto di quota di circa 60 cm e non sono stati mai realizzati i gradini di collegamento tra le due diverse quote, quella a livello della strada e quella interna.

Infatti, il progetto presentato per la realizzazione di monolocale e soppalco prevedeva l'abbassamento della quota di calpestio interna per dare maggiore altezza e poter inserire il soppalco.

I lavori eseguiti riguardano:

realizzazione di parte del solaio rialzato e ventilato con "igloo e gettata in cemento armato", realizzazione delle colonne di scarico e tubazioni fatte passare al di sotto del getto in cemento armato.

Per poter ultimare i lavori e poter fare l'accatastamento finale, il futuro acquirente dovrà presentare una richiesta in Comune in cui dovrà specificare se si vuole proporre la originaria destinazione d'uso a magazzino o se si vuole trasformare il tutto in abitazione, come nel progetto interrotto in fase di realizzazione, del quale il Permesso di Costruire è scaduto.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, e completati i lavori si potrà accatastare di nuovo definitivamente.

Internamente le pareti sono in tufo e l'ambiente è sormontato dall'antica volta.

La superficie è pari a mq 40, l'altezza interna è di circa 5 metri.

Non essendo stato presente il proprietario, il giorno del sopralluogo, non è stato possibile capire se ci sono aspetti relativi ad un eventuale condominio.

Ubicazione: Siamo in pieno centro storico a 5 minuti dal palazzo che è sede del Comune e da Piazza della Repubblica.

La zona è ben servita, ci sono mezzi pubblici tipici del centro storico che sostano a poche decine di metri, esistono negozi, farmacie e banche a pochi metri di distanza.



ATTO TRA VIVI Compravendita

Immobili siti in Orvieto

- **Abitazione**

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

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

- *Natura* A3- Abitazione di tipo civile

- *Catasto* Fabbricati

- *Sez. Urbana* Foglio 183 Particella 81 Subalterno 35

- *Consistenza* 2 vani

- *Rendita* Euro 201,42

- *Piano* T

- *Indirizzo* Orvieto- Vicolo Lattanzi n. 5 -TR-

ATTO TRA VIVI Compravendita

A favore -omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

-omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

Contro

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

1- *ISCRIZIONE CONTRO del 02-03-2010* Reg. Particolare 429 reg. Generale n. 2708

Atto Notarile Pubblico del 24-02-2010 numero rep. 17217/7241

Notaio Melli Vincenzo – Cinisello Balsamo

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

*Capitale* Euro 150.000,00( centocinquantamila)

Immobili siti in Orvieto

- **Abitazione**

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

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

-*Natura*            A3- Abitazione di tipo civile  
-*Catasto*            Fabbricati  
-*Sez. Urbana*        Foglio 183    Particella 81        Subalterno 35  
-*Consistenza*        2 vani  
- *Rendita*            Euro 201,42  
- *Piano*              T  
- *Indirizzo*          Orvieto- Vicolo Lattanzi n. 5    -TR-

A Favore            Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio  
contro              -omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)  
                          -omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

#### PROPRIETARI PRECEDENTI

Successione causa di morte di Tordi Renato  
del 19/10/2004 n. 4760,1/2005 in atti dal 24/08/2005  
protocollo TR0053624- registrato a Orvieto volume 346 n.40 dal 27/07/2005

A Tordi Renato gli immobili sono pervenuti con i seguenti titoli:

- 1- Successione di omissis, deceduto il 22-05-1985,  
trascritta alla conservatoria di Tr il 14-04-1986 al n. 2259 di R.P;
- 2- Atto di divisione a Rogito notaio Fragomeni di Orvieto, in data 1-04-1996  
Rep .n 18775 trascritto alla Conservatoria di Tr il 23-04-1996 al n. 2690 di rp

A omissis gli immobili sono pervenuti a seguito di atto di divisione a rogito notaio Pongelli di Orvieto in data 14-03-1985 rep 91620 registrata a Orvieto il 03-04-1985 al n. 598 volume I e trascritto alla conservatoria di Tr in data 12-04-1985 al n. 1947 di RP

#### 5-elencazione delle pratiche edilizie

a) Permesso di Costruire n. 361 del 24-12-2008 intestato a precedente proprietario

" Richiesta di cambio di destinazione d'uso dei locali da magazzino ad abitazione per la realizzazione di monolocale con soppalco"

b) Richiesta di Cambio di intestazione dal precedente proprietario agli attuali (esecutati) : Protocollo 0038 del 2009

c) Richiesta di archiviazione del progetto presentato come sopra descritto- in data 25-02-2009

d) Accertamento di conformità : prot. n. 0118 del 26-02-2009 " per aver dato inizio ai lavori senza titolo abilitativo "DURC" , per aver scavato circa 60 cm in profondità internamente ai locali, e per aver stamponato la parete che era stata chiusa in passato per dividere il locale in oggetto da quello adiacente, simile e che verrà descritto nel lotto " B"

Il permesso in sanatoria è stato rilasciato il 2-04-2009 con il n. 73

Dalle informazioni avute presso l'ufficio Tecnico del Comune di Orvieto , al momento della presente relazione, i lavori risultano essere fermi , pertanto, andrà presentata una pratica nuova, con la quale il futuro proprietario deciderà come operare, scegliendo di trasformare il locale in Abitazione o lasciando il locale alla originaria destinazione a Magazzino.

Il costo della Pratica è pari a circa euro 5.000,00 e comprende : richiesta di P.C. al Comune, Direzione lavori, Pratica strutturale da presentare alla Regione e Sicurezza cantiere.

Una volta terminati i lavori, anche il nuovo accatastamento andrà a completare la pratica di richiesta di agibilità come previsto ad oggi dalla normativa.

L'APE servirebbe solo nel caso che si trasformasse in abitazione.

#### 10- descrizione analitica e superficie commerciale

Il bene è costituito da un grande vano di altezza pari a circa 5 metri.

La struttura portante è in muratura di tufo, lo spessore dei muri è notevole, tipico dei locali medievali, la copertura è con volta di tufo.

L'unica apertura verso l'esterno è il portone dal quale si accede, che si trova sulla Via.

Il locale internamente non è rifinito, i lavori di ristrutturazione non sono mai stati ultimati.

Sono stati realizzati i massetti strutturali, ma, gli impianti sono da completare, le pareti sono in tufo, come pure la volta .

Una volta entrati nel grande vano, sulla parete di destra si può notare l'apertura nel muro, probabilmente realizzata in passato, che unisce di fatto questo vano all'altro degli stessi proprietari e che è individuato in Catasto col sub 36 e, ingresso, al civico n. 7 di Vicolo Lattanzi.

L'apertura, che unisce l'immobile all'unità adiacente, anch'essa oggetto di esecuzione, andrebbe chiusa con parete divisoria di spessore di 35 cm minimo, dovendo considerare le due unità come costituenti ciascuna un lotto separato.

Da un punto di vista strutturale, non sono emersi, in sede di sopralluogo, problemi e fessure significative sui muri portanti.

#### 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.

**In questo caso, trovandoci in un locale in cui i lavori non sono del tutto ultimati, e, allo stesso tempo, in un locale del centro storico, di un certo pregio architettonico, con un'altezza utile interna superiore a 5 metri e, che comunque, potrebbe avere vocazione abitativa, verrà usato un coefficiente riduttivo pari allo 0,3.**

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

Sup. commerciale :

mq  $40 \times 0.3 = \text{mq } 12$

mq  $40 - 12 = \text{mq } 28$  **Totale superficie commerciale**

11- Dotazioni condominiali: non sono presenti giardini o posti auto

12- Valutazione:

superficie immobile = mq 40

Superficie commerciale = mq 28

Valore di mercato = Orvieto centro Storico = Euro 2.700,00

**Valore LOTTO A** **MQ 28 X 2.700,00 = Euro 75.600,00**

(diconsi euro settantacinquemila seicento/00)

**A DETRARRE**

**oneri per la pratica autorizzativa** Euro 5.000,00

**oneri per aggiornamento catastale** Euro 500,00

**costo per realizzazione muro divisorio: ½ dell'importo in quanto è relativo al lotto A e al lotto B**

*realizzazione di muro in blocchi portanti di spessore minimo di 35 cm intonacato su due lati*

*superficie di 1,5\*2,4= mq 3,6*

*muratura 3,6 mq\*35 cm spessore \* euro 204,00/mcubo = euro 257,00*

*+ intonaco da realizzare su due lati = euro 140,00*

*+ maggiorazione per lavorazioni in centro storico*

*pari al 12% del lavoro totale = euro 47,64*

Euro 444,64\* 1/2= Euro 222,32

**DA CUI SI HA:**

**Euro 75.600,00**

**- Euro 5.000,00**

**- Euro 500,00**

**- Euro 222,32**

---

**Totale Valore LOTTO A al netto di costi e oneri** Euro 69.877,68

**arrotondabile a** Euro 69.880,00

(diconsi euro sessantanovemilaottocentoottanta/00)

La proprietà del Sig. omissis corrisponde, pertanto, a € (69.880,00/2) = **€ 34.940,00**

La proprietà della Sig.ra omissis corrisponde, a € (69.050,00/2) = **€ 34.940,00**

**LOTTO B** : unità immobiliare a Piano Terra in Vicolo Lattanzi n. 7 Orvieto TR

DESCRIZIONE GENERICA:

• **Abitazione**

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

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

-*Natura* A3- Abitazione di tipo civile

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 183 Particella 81 Subalterno 36

-*Consistenza* 2 vani

- *Rendita* Euro 201,42

- *Piano* T

- *Indirizzo* Orvieto- Vicolo Lattanzi n. 7 -TR-

Dal sopralluogo effettuato il 26-02-2016 con il custode incaricato Avv. Marco Tudisco, lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale già esistente al catasto di Terni .

L'immobile risulta esser accatastato come abitazione, ma non è così nella realtà, i lavori non sono stati ultimati.

I proprietari avevano presentato un progetto per la realizzazione di unità abitativa, cambiando la destinazione d'uso originaria che era quella di semplice magazzino.

Il progetto era stato approvato, i lavori iniziarono, ma non vennero mai ultimati.

La variazione catastale da magazzino ad alloggio monostanza è in atti dal 2010, ma andrebbe rettificata e **andrebbe accatastato con la categoria F4 "Stato di definizione"**

**Questo** significa che uno spazio immobiliare sta subendo delle modifiche che porteranno ad una diversa destinazione d'uso e questo comporterà la richiesta di una nuova autorizzazione in Comune, una nuova dichiarazione di agibilità, con relativa nuova pratica catastale. La categoria catastale F4, così come la categoria catastale F3, si possono definire "fittizie momentanee", significa che categorizzano un immobile per un certo periodo equivalente allo stesso dei lavori e delle modifiche in corso.

Il costo dell'aggiornamento al Catasto sarebbe pari a:

Euro 450,00 +50,00 (spese presentazione) = Euro 500,00

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è su tre piani fuori terra, compreso il piano terra in oggetto.

E' stato realizzato anticamente in muratura di tufo, mentre, la parte che corrisponde al piano terra è in pietra di basaltina tipica delle zone dell'Orvietano e della Tuscia.

Il giorno del sopralluogo, l'ingresso al civico 7 risultava essere chiuso con un pannello in legno fissato alla parete, posizionato su richiesta del Comune, per motivi di sicurezza del luogo di cantiere, interrotto molti mesi fa.

L'accesso all'immobile è stato comunque possibile, in quanto, il locale adiacente Sub 35 è internamente collegato al Sub 36 in oggetto, ambedue i locali sono oggetto di esecuzione e sono degli stessi proprietari.

Anche in questo caso, la quota interna è piu' bassa di quella della strada.

Infatti, il progetto presentato per la realizzazione di monolocale ad uso abitativo, prevedeva l'abbassamento della quota di calpestio interna, per dare maggiore altezza al vano e poter inserire il soppalco.

I lavori che sono stati realizzati riguardano: l' inserimento di travi in ferro e la realizzazione di colonne in mattoni pieni per rinforzare i muri esistenti e la volta soprastante .

Sono stati realizzati parte del solaio rialzato e ventilato con " igloo e gettata in cemento armato", anche gli scarichi sono stati fatti passare e si intravedono i tubi al di sotto del massetto strutturale.

Per poter ultimare i lavori e poter fare l'accatastamento finale, il futuro acquirente dovrà presentare una richiesta in Comune in cui dovrà specificare se si vuole proporre la originaria destinazione d'uso a magazzino o se si vuole trasformare il tutto in abitazione, come nel progetto interrotto in fase di realizzazione. Il costo della Pratica è pari a circa euro 5.000,00 e comprende : richiesta di P.C. al Comune, Direzione lavori, Pratica strutturale da presentare alla Regione, Sicurezza cantiere.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, e completati i lavori si potrà accatastare di nuovo definitivamente.

Internamente, le pareti sono in tufo e l'ambiente è sormontato dall'antica volta.

La superficie è pari a mq 44, l'altezza interna è di circa 5 metri.

L'assenza del proprietario, il giorno del sopralluogo, non ha permesso di capire se ci sono aspetti relativi ad un eventuale condominio.

2-Ubicazione: Siamo in pieno centro storico, a 5 minuti dal Palazzo che è sede del Comune e da Piazza della Repubblica.

La zona è ben servita, ci sono mezzi pubblici tipici del centro storico che sostano a poche decine di metri, esistono negozi farmacie e banche a pochi metri di distanza.

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

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

1- TRASCRIZIONE CONTRO Registro Particolare 5257 Registro Generale 7077

Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Repertorio 2214/2015 del 10/07/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Orvieto

- **Abitazione**

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

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

-*Natura* A3- Abitazione di tipo civile

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 183 Particella 81 Subalterno 36

-*Consistenza* 2 vani

- *Rendita* Euro 201,42

- *Piano* T

- *Indirizzo* Orvieto- Vicolo Lattanzi n. 5 -TR-

A favore Banca popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. COOP ARL in amministrazione  
Straordinaria

Contro - omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

- omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

2- TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17-11-2008 R. Part 8598 R. Generale 13380

Pubblico Ufficiale Pongelli Alessandro Repertorio 83777/8103 del 17/10/2008

ATTO TRA VIVI Compravendita

Immobili siti in Orvieto

- **Abitazione**

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

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

-*Natura* A3- Abitazione di tipo civile

-*Catasto* Fabbricati

-*Sez. Urbana* Foglio 183 Particella 81 Subalterno 36  
-*Consistenza* 2 vani  
- *Rendita* Euro 201,42  
- *Piano* T  
- *Indirizzo* Orvieto- Vicolo Lattanzi n. 5 -TR-

ATTO TRA VIVI Compravendita

A favore - omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)  
- omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

Contro

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE

1- *ISCRIZIONE CONTRO* Reg. Particolare 429 reg. Generale n. 2708

Atto Notarile Pubblico del 24-02-2010 numero rep. 17217/7241

Notaio Melli Vincenzo – Cinisello Balsamo

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

*Capitale* Euro 150.000,00( centocinquantamila)

Immobili siti in Orvieto

• **Abitazione**

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

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

-*Natura* A3- Abitazione di tipo civile  
-*Catasto* Fabbricati  
-*Sez. Urbana* Foglio 183 Particella 81 Subalterno 36  
-*Consistenza* 2 vani  
- *Rendita* Euro 201,42  
- *Piano* T

- Indirizzo Orvieto- Vicolo Lattanzi n. 5 -TR-

A Favore Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio  
contro - omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)  
- omissis (per la quota di ½ del diritto di proprietà)

#### PROPRIETARI PRECEDENTI

Successione causa di morte di omissis

del 19/10/2004 n. 4760,1/2005 in atti dal 24/08/2005

protocollo TR0053624- registrato a Orvieto volume 346 n.40 dal 27/07/2005

A omissis gli immobili sono pervenuti con i seguenti titoli:

1- Successione di omissis, deceduto il 22-05-1985,

trascritta alla conservatoria di Tr il 14-04-1986 al n. 2259 di R.P;

2- Atto di divisione a Rogito notaio Fragomeni di Orvieto, in data 1-04-1996

Rep .n 18775 trascritto alla Conservatoria di Tr il 23-04-1996 al n. 2690 di rp.

A omissis gli immobili sono pervenuti a seguito di atto di divisione a rogito notaio Pongelli di Orvieto in data 14-03-1985 rep 91620 registrata a Orvieto il 03-04-1985 al n. 598 volume I e trascritto alla conservatoria di Tr in data 12-04-1985 al n. 1947 di RP

#### 5-elencazione delle pratiche edilizie

a)Permesso di Costruire n. 361 del 24-12-2008 intestato a precedente proprietario

" Richiesta di cambio di destinazione d'uso dei locali da magazzino ad abitazione per la realizzazione di monolocale con soppalco"

b) Richiesta di Cambio di intestazione dal precedente proprietario agli attuali (esecutati) : Protocollo 0038 del 2009

c) Richiesta di archiviazione del progetto presentato come sopra descritto- in data 25-02-2009

d) Accertamento di conformità : prot. n. 0118 del 26-02-2009 " per aver dato inizio ai lavori senza

titolo abilitativo "DURC" , per aver scavato circa 60 cm in profondità internamente ai locali, e per aver stamponato la parete che era stata chiusa in passato per dividere il locale in oggetto da quello adiacente, simile descritto nel " Lotto A".

Il permesso in sanatoria è stato rilasciato il 2-04-2009 con il n. 73.

Dalle informazioni avute presso l'ufficio Tecnico del Comune di Orvieto , al momento della presente relazione, i lavori risultano essere fermi , pertanto andrà presentata una pratica nuova con la quale il futuro proprietario deciderà come operare, scegliendo di trasformare il locale in Abitazione o lasciando il locale alla originaria destinazione a Magazzino.

Una volta terminati i lavori anche il nuovo accatastamento andrà a completare la pratica di richiesta di agibilità come previsto ad oggi dalla normativa.

L'APE servirebbe solo nel caso che si trasformasse in abitazione.

#### 10- descrizione analitica e superficie commerciale

Il bene è costituito da un grande vano di altezza pari a circa 5 metri.

La struttura portante è in muratura di tufo, lo spessore dei muri è notevole, tipico dei locali medievali, la copertura è con volta di tufo.

Oltre alla grande apertura dove sarebbe ubicato l'ingresso, esiste anche una finestrella che affaccia sulla stessa via.

I lavori di ristrutturazione non sono mai stati ultimati, esistono i massetti strutturali, gli impianti sono da completare, le pareti sono in tufo, il vano è coperto da una volta in tufo, che è stata dipinta color bianco.

L'apertura, che unisce l'immobile all'unità adiacente, anch'essa oggetto di esecuzione, andrebbe chiusa con parete divisoria di spessore di 35 cm minimo.

Da un punto di vista strutturale, sono stati effettuati lavori di consolidamento mediante inserimento di travi in ferro a sostegno di parte della volta che scaricano il peso su una grande colonna in mattoni pieni realizzata, in fase di ristrutturazione per migliorare la statica dell'edificio.

#### 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.

**In questo caso, trovandoci in un locale in cui i lavori non sono del tutto ultimati, e, allo stesso tempo, in un locale del centro storico, di un certo pregio architettonico, con un'altezza utile interna superiore a 5 metri e, che comunque, potrebbe avere vocazione abitativa verrà usato un coefficiente riduttivo pari allo 0,3.**

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

Sup. commerciale :

mq  $44 \times 0.3 =$  mq 13.2

mq  $44 - 13.2 =$  mq 30.8 **Totale superficie commerciale**

11- Dotazioni condominiali: non sono presenti giardini o posti auto

12- Valutazione:

superficie immobile = mq 44

Superficie commerciale = mq 30.8

Valore di mercato = Orvieto centro Storico = Euro 2.700,00

**Valore LOTTO B MQ 30.8 X 2.700,00 = Euro 83.160,00**

(diconsi euro ottantatremilacentosessanta/00)

#### **A DETRARRE**

**oneri per la pratica autorizzativa** Euro 5.000,00

**oneri per aggiornamento catastale** Euro 500,00

**costo per realizzazione muro divisorio: ½ dell'importo in quanto è relativo al lotto A e al lotto B**

*realizzazione di muro in blocchi portanti di spessore minimo di 35 cm intonacato su due lati*

*superficie di  $1.5 \times 2,4 =$  mq 3.6*

*muratura 3.6 mq \* 35 cm spessore \* euro 204,00/mcubo = euro 257,00*

+ intonaco da realizzare su due lati = euro 140,00

+ maggiorazione per lavorazioni in centro storico

pari al 12% del lavoro totale = euro 47,64

Euro 444,64\*  $\frac{1}{2}$  = Euro 222,32

**DA CUI SI HA:**

**Euro 83.160,00**

- Euro 5.000,00

- Euro 500,00

- Euro 222,32

---

**Totale Valore LOTTO B al netto di costi e oneri**

Euro 77.437,68

**arrotondabile a**

**Euro 77.440,00**

(diconsi euro settantasettemilaquattrocentoquaranta/00)

La proprietà del Sig. omissis corrisponde, pertanto, a € (77.440,00/2) = € **38.720,00**

La proprietà della Sig.ra omissis corrisponde, a € (77.440,00/2) = € **38.720,00**

Tanto doveva in ottemperanza all'incarico affidato.

Rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse essere necessario

---

Orvieto, 04-04- 2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luisa Casasole

---



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26





2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



5

2016/02/26



7

2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26



2016/02/26