

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione forzata

promossa da

BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.p.A.

contro

“... OMISSIS ...”

N° Gen. Rep. 83/2016

data udienza ex art. 569 C.P.C. : 12.01.2017

Giudice : DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

Custode Giudiziario : DOTT.SSA CLAUDIA BARTOLUCCI

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico

porzioni di fabbricato urbano con area di pertinenza

composte da:

una u.i. ad uso laboratorio artigianale ed una u.i. ad uso civile abitazione

Tecnico incaricato: CLAUDIO CRUCIANI .GEOMETRA.

Codice Fiscale: CRCCLD53R06G148A

Partita IVA: 00540650553

Con studio in: Via Beato Angelico 4 - 05018 Orvieto

telefono: 0763 344448 - 335 5910412

fax: 0763-344448

e-mail: claudio.cruciani@tiscali.it

Beni in Comune di Orvieto (Terni)
Lotto Unico
porzioni di fabbricato urbano con area di pertinenza
 composte da:

- A - una u.i. ad uso laboratorio artigianale al p. T, Via Monte Cetona n. 2;**
A1 - una u.i. ad uso civile abitazione al p. 1° con annessi accessori indiretti al p. S1e al p. 2° , Via Monte Cetona n. 4.

Lotto UNICO

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. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELLA VENDITA

- A -** Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso laboratorio artigianale (categ. C3) ubicato al piano Terra in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 2;
A1 - Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso civile abitazione ubicata al piano 1°, con annessi accessori indiretti (categ. A2) al p. S1 e 2° in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 4;

Note:

Fa parte integrante del compendio pignorato ricadente sulla particella n. 511, l'area scoperta di pertinenza (corte esclusiva) delle suddette porzioni immobiliari A e A1, la cui superficie risulta pari a mq. 367 circa.

Detta superficie è risultante dalla differenza della superficie catastale della particella n. 511 di mq. 515 e la superficie coperta occupata dalla porzione di fabbricato sul quale insistono le u.i. pignorate di circa mq. 148 (compresa la superficie coperta di un mezzo del vano scala comune).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "... omissis ..." - Piena proprietà per 1000/1000.

Cod. Fiscale: "... omissis ...".

Stato Civile: coniugato.

Regime Patrimoniale: N/D e con *Annotazione* che recita:

" Con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Felice DE ROSSI di Amelia in data 14-09-2012 rep. n. 22079 è stato costituito fondo patrimoniale ai sensi degli artt. 167 e seguenti del codice civile da parte dei coniugi "...omissis..." e "...omissis..." .

come risulta dall'*ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di Baschi in data 20.06.2016*, prodotto in atti dal creditore precedente.

Data Matrimonio: 19.10.1974.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto:

A:

- intestazione: (cfr. All. 2)

✍ *"... omissis ...", nato a Orvieto il 26.04.1949, Cod. Fisc "... omissis ...",*

del: *foglio 130, particella n. 511, subalterno 1, categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 118, superficie catastale totale: 136 m², rendita Euro 262,05;*

- indirizzo catastale: *Via Monte Cetona n. 2 piano T;*

- derivante da:

✍ *VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*

✍ *VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;*

✍ *Impianto meccanografico del 30.06.1987;*

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), proprietà particella n. 510; proprietà particella n. 516, proprietà particella n. 879 - quest'ultima costituente parte della strada di lottizzazione denominata Via Monte Cetona, non ancora riportata in mappa come pubblica via -, salvo altri.

A1:

- intestazione: (cfr. All. 3)

✍ *"... omissis ...", nato a Orvieto il 26.04.1949, Cod. Fisc "... omissis ...",*

del: *foglio 130, particella n. 511, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 204 m², totale escluse aree scoperte: 203 m² rendita Euro 325,37;*

- indirizzo catastale: *Via Monte Cetona n. 4 piano 1-2-S1*;

- derivante da:

✓ *VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*

✓ *VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;*

✓ *Impianto meccanografico del 30.06.1987;*

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), proprietà particella n. 510; proprietà particella n. 516, proprietà particella n. 879 - quest'ultima costituente parte della strada di lottizzazione denominata Via Monte Cetona (senza uscita), non ancora riportata in mappa come pubblica via -, salvo altri.

Identificazione al Catasto Terreni del Comune di Orvieto:

Particella di terreno sulla quale ricadono le u.i. pignorate di cui ai punti A e A1:

- intestazione: (cfr. All. 4)

✓ *Area di enti urbani e promiscui (Partita 1)*

del: *foglio 130, particella n. 511, ENTE URBANO, superficie are 05 e centiare 15 (mq. 515), R.D. e R.A. € 0;*

- indirizzo:

- derivante da:

✓ *Frazionamento in atti dal 21.04.1989 (n. 54188) col quale è stata costituita la particella n. 879 da adibire a parte della strada di lottizzazione denominata Via Monte Cetona (senza uscita);*

✓ *Variatione d'ufficio del 13.01.1982 in atti dal 29.06.1982 (n. 20882);*

✓ *Frazionamento in atti dal 21.07.1975 in atti dal 30.08.1977 (n. 14277)*

Confini: proprietà particella n. 510; proprietà particella n. 516, proprietà particella n. 879 (Ente urbano) della superficie di mq. 75 costituente parte della strada di lottizzazione (cfr. All. 8 -Atto di provenienza-) denominata Via Monte Cetona (senza uscita) e non ancora riportata in mappa come pubblica via , salvo altri.

Conformità catastale:

Irregolarità e Spese:

Dal confronto con lo stato di fatto e le relative schede planimetriche (ultima planimetria in atti) delle u.i. di cui al punto **A** e al punto **A1**, non sono state riscontrate irregolarità sostanziali che possano modificarne l'attuale identificativo e censimento, ma soltanto difformità riguardanti la rappresentazione grafica delle stesse u.i., ovvero:

✓ Per quanto riguarda la scheda planimetrica dell'**u.i. laboratorio** di cui al punto **A** (cfr. All. 5), non risulta coerente con quanto rilevato a seguito di:

- piano TERRA (p. T):

- non sono rappresentati il pilastro centrale e la formazione di due pareti in forati quale intercapedine per lo scorrimento degli infissi delle due porte d'accesso al laboratorio;
- lo spessore del muro divisorio con altra proprietà è pari cm. 15 anziché cm. 40 circa come rappresentato nella relativa scheda planimetrica catastale;
- l'apertura rappresentata quale seconda porta d'accesso sul prospetto principale in realtà è una finestra;

regolarizzabili mediante lo strumento catastale: con procedura Docfa per Variazione di fabbricato urbano con la causale "sostituzione planimetria per corretta o esatta rappresentazione grafica".

Spese tecniche (in via non esaustiva e oltre agli oneri fiscali e previdenziali di legge) : € 450,00

Diritti catastali (salvo diversa valutazione degli uffici preposti): € 50,00

Oneri totali : € 500,00.

✓ per quanto riguarda la scheda planimetrica dell'**u.i. abitativa** di cui al punto **A1** (cfr. All. 6), non risulta coerente con quanto rilevato a seguito di:

- piano PRIMO (p. 1) -abitazione -:

- non è rappresentato il pilastro centrale ;
- il w.c. di servizio in fondo al corridoio è di larghezza maggiore;

- piano SOTTOTETTO (p. 2) -accessorio-:

- non sono rappresentati i due pilastri a sostegno della trave di colmo;
- la porta d'accesso alla soffitta è ubicata, sulla parete parallela all'ultima rampa della scala comune, anziché frontalmente come rappresentata;
- non sono indicate le altezze minima e massima, ma soltanto quella media;

regolarizzabili mediante lo strumento catastale: con procedura Docfa per Variazione di fabbricato urbano con la causale "sostituzione planimetria per corretta o esatta rappresentazione grafica".

Spese tecniche (stimate in via non esaustiva al lordo degli oneri fiscali e previdenziali di legge) : € 650,00
 Diritti catastali (salvo diversa valutazione degli uffici preposti): € 50,00
 Oneri totali : € 700,00.

Note:

Trattandosi di difformità non sostanziali, che non ne mutano gli identificativi e la consistenza, i suddetti aggiornamenti catastali possono essere presentati a cura dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dai beni immobiliari elencati al punto 1 (cfr.), tutti ubicati e ricadenti nel Foglio di mappa catastale 130 sulla particella n. 511 in Orvieto Scalo, facente parte di un fabbricato a quattro piani di cui uno interrato (p. S1) ed uno sottotetto (p. 2), coperto a tetto con due falde inclinate e parziale padiglione sui lati corti, costruito, senza soluzione di continuità, con altra proprietà confinante (particella n. 510) sui rispettivi lotti di proprietà esclusiva con un unico corpo scala centrale (comune) che disimpegna gli appartamenti al piano primo (p. 1°) con i relativi vani accessori al piano interrato (p. S1) e al piano sottotetto (p. 2°), avente accesso dal civico n. 4 di Via Monte Cetona, ovvero da:

A - Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso laboratorio artigianale (categ. C3) ubicato al piano Terra in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 2 (ex strada di lottizzazione senza uscita);

A1 - Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso civile abitazione (categ. A2) ubicata al piano 1°, 2° e S1 in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 4 (ex strada di lottizzazione senza uscita).

A detti beni si accede attraverso la ex strada di lottizzazione (senza uscita) prevista nel relativo Piano per la lottizzazione dei terreni siti in Orvieto Scalo, la cui Convenzione rep. n. 84 dell'11.03.1975 reg. a Orvieto il 21.03.1975 è stata stipulata tra il Comune di Orvieto ed i sigg. Cortoni Eraldo e Marcassoli Rosa all'epoca proprietari dei terreni lottizzati.

Detta strada, non meglio identificata nel foglio di mappa con adeguata toponomastica e denominata Via Monte Cetona (senza uscita), ricade sulle particelle n. 879, 876, 875 e 878, ed è raggiungibile da Via Monte Cassino anch'essa non meglio identificata nel foglio di mappa con adeguata toponomastica (cfr. All. 1 e All. 7).

Caratteristiche zona: frazione periferica (Orvieto Scalo) posta a circa 5 km dal centro del Comune capoluogo;

Area urbanistica: ricompresa nel centro abitato di Orvieto Scalo in zona D2a Insediamenti direzionali commerciali e turistici territoriali (art. 10.5 delle N.T.A.del vigente P.R.G./parte Operativa (cfr. All. 7) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi:

in Umbria: Orvieto;

in Toscana : Chiusi (Scalo), Chianciano (Terme);

nel Lazio : Viterbo;

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: miste (residenziali, servizi).

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto e dintorni.

Principali collegamenti pubblici:

- autobus di linea extra urbana a 200 mt. circa (piazzale della stazione ferroviaria);

- linea ferroviaria Roma-Firenze (stazione ferroviaria di Orvieto Scalo) a 200 mt circa;

- autostrada del sole (A1) Milano-Napoli (uscita Orvieto a 1 km circa).

Servizi offerti dalla zona: negozi di attività commerciali e attività artigianali, distaccamenti ambulatoriali ASL n. 4, uffici comunali, Agenzia delle Entrate, asilo, scuole elementari e medie, servizi generali: postali ecc.

3. STATO DI POSSESSO

Come appurato in sede di sopralluogo col Custode Giudiziario, Dott.ssa Claudia Bartolucci, in data 29.09.2016 il bene immobile di cui al punto **A**, ovvero l'u.i. adibita a laboratorio artigianale è nella disponibilità della parte debitrice, mentre il bene immobile di cui al punto **A1**, ovvero l'u.i. adibita ad abitazione, è occupata da "...omissis...", in qualità di inquilino in virtù del contratto di locazione stipulato in data 01.04.2012 per la durata di anni 4 (rinnovabili) a partire dal 01.04.2012, registrato a Orvieto il 17.04.2012 al n.647 per l'importo mensile di euro 380,00 -annuo €4.560,00- (cfr. All. 13).

Note:

Il contratto è stato stipulato in data antecedente a quella del pignoramento (cfr. Nota di trascrizione in atti del Verbale del Tribunale di Terni del 01.04.2016 rep. n. 1041/2016, trascritto a Terni il 27.04.2016 al n. 2892 di

formalità).

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:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria nn. 8197/1781 in data 21.06.2006, per euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 300,00 (trecentomila virgola zero zero) a seguito di atto in data 16.06.2006 n. 18245/3089 di repertorio dott. Antonio Felice De Rossi, Notaio in Amelia, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, c.f.: 00884060526, domicilio ipotecario eletto: Siena, a carico del sig. "... omissis ..." gravante sulle particelle oggetto di pignoramento; qui precisandosi che debitore non datore di ipoteca è il sig. Lumini Alessandro nato a Orvieto il 24 dicembre 1975.

Importo ipoteca: Euro 600.000.000.

Importo capitale: Euro 300.000.000.

- Ipoteca giudiziale nn. 10975/1219 in data 06.11.2012, per euro 305.000,00 (trecentocinquemila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 299.758,43 (duecentonovantanovemilasettecentocinquattro virgola quarantatre) a favore della "Unicredit S.p.A." con sede in Roma, c.f.: 00348170101, domicilio ipotecario eletto: Perugia, Piazza Italia n. 9 (Studio Avv. Cutini), a carico del sig. "... omissis ..." gravante anche sulle particelle pignorate;

Importo ipoteca: Euro 305.000,00.

Importo capitale: Euro 299.758,43.

- Ipoteca giudiziale nn. 10528/1170 in data 29.10.2013, per euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 80.867,36 (ottantamilaottocentosessantasette virgola trentasei) a favore del "Banco Popolare Società Cooperativa" con sede in Verona, c.f.: 03700430238, domicilio ipotecario eletto: Avv. M. Grifoni, Via G. Petroni n. 15, Terni, a carico del sig. "... omissis ..." gravante anche sulle particelle pignorate;

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 80.867,36.

- Ipoteca giudiziale nn. 6688/918 in data 24.07.2015, per euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 937.151,36 (noventotrentasettemilacentocinquantuno virgola trentasei) a favore della "Banca delle Marche Spa in Amministrazione straordinaria" con sede in Ancona, c.f.: 01377380421, domicilio ipotecario eletto: Ancona, Avv. G. Cinelli, Via Marsala n. 8, Terni, a carico del sig. "... omissis ..." gravante anche sulle particelle pignorate;

Importo ipoteca: Euro 100.000,00.

Importo capitale: Euro 937.151,36.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." con sede in Siena, contro "... omissis ..." derivante da verbale di pignoramento immobili eseguito con Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 01.04.2016 repertorio n. 1041/2016, trascritto a Terni in data 27.04.2016 ai nn. 4096 Registro generale e 2892 Registro particolare.

Note:

I dati suddetti, riportati ai §§ 4.2.1 e 4.2.2, sono desunti dalla Certificazione Notarile del 08.06.2016 in atti, a firma del dott. Sergio Ravera notaio in Gavirate, nella quale evidenzia al punto 4) quanto segue:

“... 4) Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento:

Con atto in data 14 settembre 2012 n. 22079/5260 di repertorio dottor Antonio Felice De Rossi, Notaio in Amelia, trascritto a Terni con nota in data 9 ottobre 2012 ai n.ri 10069/7717 è stato costituito Fondo Patrimoniale a favore dei signori “...omissis...” e “...omissis...”, nat... a Gardea il “...omissis...”_____”;

ovvero, detto fondo patrimoniale è stato costituito:

- in data successiva a quella d'iscrizione dell'Ipoteca volontaria nn. 8197/1781 in data 21.06.2006 (cfr. § 4.2.1).
- in data precedente a quella d'iscrizione dell' Ipoteca giudiziale nn. 10975/1219 in data 06.11.2012 (cfr. § 4.2.1).
- in data precedente a quella d'iscrizione dell'Ipoteca giudiziale nn. 10528/1170 in data 29.10.2013, (cfr. § 4.2.1).
- in data precedente a quella d'iscrizione dell'Ipoteca giudiziale nn. 6688/918 in data 24.07.2015, (cfr. § 4.2.1).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

Avvertenze ulteriori

Nessuna.

4.4 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Titolare/Proprietario: “... omissis ...”, nato a Orvieto il 26.04.1979 per i diritti di piena proprietà per 1/1, **dal 21.07.1975 ante ventennio al attuale proprietario**, in forza di atto di compravendita a rogito dott. Antonelli Carlo Notaio in Orvieto in data 21.07.1975 al n. 12398 di repertorio / atto n. 6288, trascritto a Terni in data 29.07.1975 ai nn. 3637 Registro generale e 2959 Registro particolare.

Note:

I suddetti dati sono desunti dalla Certificazione Notarile del 08.06.2016 in atti a firma del dott. Sergio Ravera notaio in Gavirate.

Il suddetto atto (cfr. All. 8 - Atto di provenienza) riguarda anche l'acquisto da parte del sig. “...omissis...” di:

“... appezzamento di terreno fabbricabile posto in Orvieto, Voc. Pian del Paglia della catastale superficie di are cinque e centiare novanta (ha. 0.05.90) in catasto pag. 5209 Foglio 130 n. 511 (già 118/d)... .

Detto lotto è individuato come lotto n. 2 nella lottizzazione della zona.

Nella superficie suddetta è compresa una zona di terreno della complessiva superficie di metri quadri settantacinque e novanta lungo la fronte Ovest del lotto stesso. Tale zona di terreno è adibita a strada ... Su tale strada potranno impiantarsi pali per linee elettriche e telefoniche, potranno eseguirsi fognatura, tubazioni per servizi potabili, impianti e quanto altro necessario ed opportuno per lo sviluppo edilizio della zona e quanto altro è più meglio specificato nella convenzione intercorsa tra il Comune di Orvieto ed i venditori Le manutenzioni ordinarie e straordinarie di detta strada è a carico dei proprietari lottisti che utilizzano la strada stessa in proporzione delle rispettive proprietà e fino a quando la rete stradale non sarà presa in carico dal Comune. ... “.

A tutt'oggi, ciò è avvenuto di fatto ma non risulta ancora formalizzata con relativo verbale di presa in carico ed anche se, detta “zona di terreno”, è stata frazionata successivamente alla data del suddetto atto (frazionamento in atti dal 21.04.1989 n. 541881) e identificata al Catasto Terreni al Foglio 130 del Comune di Orvieto con la particella di terreno n. 879 (Ente urbano) -come riportato nella visura catastale storica- Pertanto, la superficie catastale attuale della particella n. 511 è pari a mq .515 come segnalato al precedente

punto: 1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELLA VENDITA, al paragrafo: Identificazione al Catasto Terreni del Comune di Orvieto (cfr).

5. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Licenza Edilizia N. 17/456 del 09.09.1975 del Comune di Orvieto (cfr. All. 8)
 Intestazione: Lodi Rovero e "...omissis..."
 Tipo pratica:..... Edilizia
 Per lavori di:..... "Costruzione di Laboratorio artigianale con uffici e residenza in Orvieto Scalo -lotti 1-2 della lottizzazione convenzionata Cortoni-Marcassoli-"
 Prescrizioni:..... "*Si autorizza a condizione che al primo piano venga rispettata la destinazione d'uso indicata nei grafici , cioè con un solo alloggio e rispettando tutti gli indici e la distanza prevista dalla lottizzazione.*"
 Presentazione in data: . ----- (non elencata nella Lic. Ed.);
 Rilascio in data:..... 09 SET. 1975

Identificativo: Licenza Edilizia N. 17/623 del 20.01.1976 del Comune di Orvieto (cfr. All. 9)
 Intestazione: Lodi Rovero e "...omissis..."
 Tipo pratica:..... Edilizia
 Per lavori di:..... "Variante alla costruzione di un laboratorio artigianale con annessa abitazione in Orvieto Scalo -lottizzazione Cortoni."
 Presentazione in data: . ----- (non elencata nella Lic. Ed.);
 Rilascio in data:..... 20 GEN. 1976

Identificativo: Licenza Edilizia N. 3/178 del 11.06.1976 del Comune di Orvieto (cfr. All. 10)
 Intestazione: Lodi Rovero e "...omissis..."
 Tipo pratica:..... Edilizia
 Per lavori di:..... "Realizzazione di due portici laterali al fabbricato in Orvieto Scalo -Lottizzazione Cortoni-"
 Prescrizioni:..... "*Si autorizza mantenendo le distanze dai confini a mt. 5,00.*"
 Presentazione in data: . ----- (non elencata nella Lic. Ed.);
 Rilascio in data:..... 11 GIU. 1976

Note:

Dal confronto dei grafici allegati al suddetto titolo abilitativo con lo stato di fatto, risulta che:
 - il portico laterale ricadente sulla proprietà del Sig. "...omissis..." non è stato realizzato;
 - i vani dell'u.i. pignorata al piano primo, sempre di proprietà del Sig. "...omissis...", rappresentati nei grafici allegati e autorizzati quali vani ad uso ufficio, archivio ecc., a servizio del sottostante laboratorio artigianale, in realtà sono adibiti ed utilizzati quali vani ad uso residenziale (civile abitazione, così come sono stati accatastati in data 11.11.1978) in difformità alle prescrizioni dei suddetti titoli abilitativi.

Identificativo: Certificato di abitabilità N. 89 del 06.08.1977 del Comune di Orvieto -Ufficio Sanitario (cfr. All. 11)
 Intestazione: "altra proprietà confinante" e "...omissis..."
 Tipo pratica:..... Autorizzazione
 Per lavori di:..... "...abitabilità dell'edificio, o parte di edificio..."come descritto nel certificato dell'Ufficiale Sanitario, di proprietà del Sig. Lodi Rovero e "...omissis..."
 Lottizzazione Cortoni -"
 Presentazione in data: . ----- (non elencata nella Autorizzazione);
 Rilascio in data:..... 6 AGO. 1977

Identificativo: CONCESSIONE A COSTRUIRE N. 5/239 ANNO 1982 del 07.08.1982 del Comune di Orvieto (cfr. All. 12)
 Intestazione: Lodi Rovero e "... omissis ..."
 Tipo pratica:..... Edilizia
 Per lavori di:..... "Intonaco esterno e tinteggiatura al quarzo dei prospetti del fabbricato sito in Orvieto Scalo"

Presentazione in data: 12.03.1982
 Relazione Ufficio Tecnico in data:
 Parere Commissione Edilizia in data: 14.05.1982
 Rilascio in data:..... ..7 AGO. 1982

5.1 Conformità edilizia

È da premettere che dalle laboriose indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orvieto per la ricerca con estrazione di copie dei titoli abilitativi edilizi riguardanti le u.i. pignorate di cui ai punti **A** e **A1** ricomprese nel fabbricato autorizzato con i titoli abilitativi edilizi sopraelencati, nonché previa comparazione con lo stato di fatto ne è scaturito quanto segue, precisando, come sopra specificato, che le stesse fanno parte di un fabbricato unitario costruito su due particelle di proprietà distinte.

Irregolarità e spese

per quanto riguarda l'**u.i.** di cui ai beni immobiliari pignorati di cui ai punti **A** e **A1** -ricadenti nel fabbricato unitario descritto al punto 2- dal confronto con il rilievo dello stato di fatto con le relative schede planimetriche catastali (ultima planimetria in atti, precisando che dette unità immobiliari sono state accatastate entrambe in data 11.11.1978) e con i grafici allegati ai titoli abilitativi suddetti, in particolare a quelli allegati alla Licenza Edilizia N. 3/178 del 11.06.1976 del Comune di Orvieto, laddove presenti e con rappresentazione parziale e/o incompleta, sono state riscontrate le seguenti irregolarità, rispettivamente:

A - come u.i. destinata a laboratorio artigianale al p. T al F. 130, p.lla n. 511 sub. 1(cfr. All. 5), la quale: corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto e a quanto autorizzato ad eccezione della parete divisoria da cm. 15 tra le due proprietà, realizzata, successivamente anche all'accatastamento e senza il necessario titolo abilitativo edilizio, in corrispondenza della linea di confine tra le due proprietà nella parte retrostante il corpo scala comune dal quale non si ha accesso ai rispettivi laboratori artigianali siti al piano terra avendo gli stessi accessi diretti esterni;

A1- come u.i. destinata a civile abitazione al p. 1° con annessi accessori indiretti al p. S1 e p. 2° (soffitta sottotetto) al F. 130, p.lla n. 511 sub. 2 (cfr. All. 6), la quale: non corrisponde ai titoli abilitativi edilizi sopraelencati in quanto è stato eseguito il cambiamento di destinazione d'uso da direzionale (destinazione autorizzata ad ufficio, archivio ecc. a servizio del sottostante laboratorio artigianale) a residenziale;

regolarizzabili mediante:

relativamente al cambiamento di destinazione d'uso dei vani dell'u.i. al p.1°, ovvero da direzionale a residenziale, secondo le normative vigenti non si può procedere alla richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e art. 154 L.R. 1/2015 per mancanza, appunto, della doppia conformità, mentre con dette norme, sarebbe sanabile il frazionamento dell'u.i. al p. T destinata a laboratorio artigianale (materialmente divisa con la costruzione di parete divisoria in mattoni forati).

Essendo le opere realizzate e ultimate entro la data del 31.03.2003, trova applicazione il Titolo II - Condomo Edilizio della L.R. 21/2004 (in applicazione della L. 326/03) artt. 19 ... 27, è comunque possibile la richiesta di sanatoria da parte dell'eventuale aggiudicatario entro 120 gg. dal decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 380/01, e 40, comma 6 della L. 47/85, in cui si ricomprendono le opere abusive relative sia al cambiamento di destinazione d'uso dell'u.i. al piano primo da direzionale a residenziale comprensiva della realizzazione di un secondo servizio igienico, sia la costruzione della parete divisoria in forati nell'u.i. al piano terra.

Previo confronto con il Settore Urbanistica del Comune di Orvieto si è proceduto al calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, che in via non esaustiva e, salvo un diverso riferimento, applicazione e quantificazione da parte degli uffici preposti, si calcolano stimano in:

- Oblazione -come da tabella allegata alla L.R. 21/2004 (Tip. 5)-	€.....1.700,00
Oneri concessori -come previsti dalla L.R. 1/2015 e art. 141 R.R. 2/2015- :	
- OO.UU. I = (in c.t.)	€.....4.400,00
- OO.UU. II = (in c.t.).....	€.....2.150,00
Spese tecniche, (stimate in via non esaustiva al lordo degli oneri fiscali e previdenziali di legge).....	€.....6.200,00
- diritti comunali e marche da bollo per presentazione e ritiro della sanatoria (salvo diversa quantificazione da parte degli uffici pubblici preposti):.....	€.....250,00
Oneri totali ..	€.....14.700,00

5.2 Conformità urbanistica

- Strumento urbanistico vigente.....: P.R.G./S e O approvato con Del. C.C. n. 46 del 30.09.2013;
- Immobile ricadente in zona omogenea: D2a "Insediamenti direzionali commerciali e turistici territoriali"
..... (art.10.5 delle N.T.A.del vigente P.R.G./parte Operativa (cfr. All. 7);
- Strumento urbanistico adottato: -----
- Immobile soggetto a convenzione.....: già soggetto a Piano di Lottizzazione convenzionata
..... " *la cui Convenzione rep. n. 84 del 11.03.1975 reg. a Orvieto il*
..... *21.03.1975 per la lottizzazione dei terreni siti in Orvieto Scalo*
..... *era stata stipulata tra il Comune di Orvieto ed i sigg. Cortoni*
..... *Eraldo e Marcassoli Rosa*";
- del tipo: scaduta (validità 10 anni);
- Estremi delle convenzioni: cfr. sopra;
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere
urbanistico.....: -----
- Nella vendita dovranno essere previste
pattuzioni particolari?: NO;
- Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale
attuale.....: 2,5 mc/mq (cfr. PRG/O stralcio N.T.A. vigenti: All. 7);
- Rapporto di copertura attuale: non superiore al 60% dei lotti di pertinenza
..... (cfr. PRG/O stralcio N.T.A. vigenti: All. 7);
- Altezza massima ammessa attuale.....: 12 ml. (cfr. PRG/O stralcio N.T.A. vigenti : All. 7);
- Volume massimo ammesso.....: mc. 2.825 ca.;
- Residua potenzialità edificatoria.....: mc. 154 ca. (spettante alla proprietà pignorata);
- Dichiarazione di conformità con il P.R.G. : SI.

Note:

Per completezza dei suddetti dati e fatta salva una diversa definizione da parte del competente ufficio comunale, sulla scorta delle dimensioni ricavate dai grafici allegati alla Licenza Edilizia N. 3/178 del 11.06.1976 del Comune di Orvieto, si riporta il calcolo di massima del volume residuo edificabile sul "lotto virtuale" costituito dalla superficie della particella di terreno n. 510 (già 118/e) di mq 540 di proprietà del sig. Lodi Rovero e, della particella di terreno n. 511 (già 118/d) di mq 590 di proprietà del sig. "...omissis..." (su quest'ultima particella sulla quale ricadono le u.i. pignorate facenti parte del fabbricato unitario, ovvero del fabbricato costruito senza soluzione di continuità sui lotti di proprietà esclusiva dei sigg. suddetti, e ricadono in zona urbanistica D2a con If = 2,5 mc/mq :

Nota:

Le dimensioni per il calcolo del volume del fabbricato esistente, sono ricavate dai grafici allegati ai titoli abilitativi precedentemente elencati.

- ✓ volume edificabile totale :.....mq 1130 x 2,5 mc/mq. = mc 2.825,00 ca.
- ✓ volume fabbricato esistente edificato sulla particella n. 510 (già 118/d) altra proprietà:
superficie. coperta (18,10 x 10,40) =mq 188,24 ca. x h.8,00 = mc 1.505,92 ca.
- ✓ volume fabbricato esistente edificato sulla particella n. 511 (già 118/e) proprietà pignorata
superficie. coperta (14,00 x 10,40) =mq 145,60 ca. x h.8,00 = mc 1.164,80 ca.
- totale volume edificato su entrambe i lotti: mc. (1.505,92+1.164,80) = mc 2.670,72 ca
- ✓ volume residuo edificabile (spettante alla proprietà pignorata):
.....*mc (2.825,00 – 2.670,72) = mc 154,28 ca.*

6. POSSESSO ATTESTATO CERIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
Presumibile Classe Energetica: G.

7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione dei dati metrici riportati nella tabella che segue, ci si è avvalsi del rilievo metrico diretto, dei grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi e di quelli delle relative schede planimetriche catastali.

TABELLA DEI DATI METRICI - lotto UNICO -																	
Lotto	U. I.	destinazione d'uso	piano	ambiente	dimensioni		superficie utile		Superficie Lorda (coperta)			coeff. di rrd.	Superficie Lorda (coperta) equivalente /ragguagliata				
					m1	m1	s.u.a.	s.n.r.	dimensioni		totale						
							mq	mq	m1	m1	mq						
UNICO	A - N. 511 sub. 1	laboratorio artigianale	T	laboratorio	10,10	x	9,60	112,71	14,08	x	10,48	147,56	1,00	138,28			
				a dedurre pilastro	3,70	x	4,30										
				ufficio	0,40	x	0,40										
				w.c.	2,00	x	3,60										
					2,00	x	1,50										
	s o m m a n o l e s u p e r f i c i :							122,91				138,28					
	A1 - N. 511/2	civile abitazione	appartamento	1°	ingresso - corridoio	2,08	x	2,00	14,08	x	10,48	147,56	1,00	138,28			
						1,57	x	3,71									
					salone	6,14	x	4,30									
					soggiorno con camino	3,49	x	3,53									
					balcone sogg.	5,20	x	1,10									
					5,72												
					cucinino	1,84	x	3,11									
					5,72												
					corridoio zona notte	1,50	x	1,57									
					4,67												
					2,10	x	1,10										
					bagno	3,52	x	1,97									
					6,93												
					camera 1	2,98	x	4,31									
12,84																	
camera 2	4,18	x	3,91														
17,02																	
1,70	x	0,40															
w.c.	2,37	x	1,52														
3,60																	
camera 3	4,46	x	4,00														
17,84																	
1,60	x	5,80															
-9,28																	
s o m m a n o l e s u p e r f i c i :							117,34	5,72		138,28							
A1 - N. 511/2	civile abitazione	accessori	S1	ripostiglio (ex loc. caldaia)	1,53	x	2,41	6,00	x	5,00	30,00	0,25	7,50				
				cantina	4,45	x	4,15										
				1/2 disimp. comune	1,60	x	1,20										
				1,92													
				s o m m a n o l e s u p e r f i c i :										24,07			30,00
A1 - N. 511/2	civile abitazione	accessori	2°	soffitta (sottotetto)	12,12	x	5,33	14,08	x	10,48	147,56	0,25	34,57				
				a dedurre pilastro	13,50	x	4,34										
				0,31	x	0,31											
				a dedurre pilastro	0,52	x	0,31										
				-9,28													
s o m m a n o l e s u p e r f i c i :							122,93			138,28							
area di pertinenza (corte esclusa delle u.i. A e A1) CON residua potenzialità edificatoria di mc. 154				differenza della superficie catastale della particella n. 511 di mq. 515 e la superficie coperta occupata dalla porzione di fabbricato sul quale insistono le u.i. pignorate di circa mq. 148 (compresa la superficie coperta di un mezzo del vano scala comune) -cfr. Note punto 1.-:							367	0,12	44,04				

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA di cui al bene imm. A:

Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso laboratorio artigianale (categ. C3) ubicato al piano terra del fabbricato ricadente sulla particella di terreno n. 511 in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 2 (ex strada di lottizzazione senza uscita) (cfr. All. 5.) ed è costituita da un unico vano della superficie utile di mq. 112,87 circa e altezza utile di ml. 3,93 al cui interno si sviluppano un vano ad uso ufficio della superficie utile di mq. 7,20 circa ed un servizio igienico della superficie utile di mq. 3,00 circa, entrambi con altezza utile di ml. 2,50.

Il tutto occupa una Superficie Lorda (coperta) di mq. 138,28 circa -corrispondente alla Superficie Utile Coperta (S.U.C.)-.

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA di cui al bene imm. A1:

Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso civile abitazione (categ. A2) ubicata al piano 1°, 2° e S1 del fabbricato ricadente sulla particella di terreno n. 511 in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 4 (ex strada di lottizzazione senza uscita) (cfr. All. 6.).

I vani residenziali si sviluppano al piano primo, mentre quelli non residenziali -quali accessori indiretti, ovvero non comunicanti con i vani residenziali dell'abitazione- si sviluppano al piano interrato (p. S1) e al piano sottotetto (p. 2).

La Superficie Lorda (coperta) complessiva dei tre piani è di mq. 306,56 circa -corrispondente alla Superficie Utile Coperta (S.U.C.)- composta da: mq. 138,28 circa dei vani residenziali al p. 1°; mq. 30,00 circa dei vani accessori non residenziali al p. S1 e, mq. 138,28 circa del vano accessorio non residenziale al p. 2°.

Mentre, la Superficie Utile Abitabile (S.U.A.) occupata dai vani residenziali al p. 1° è di mq. 117,35 ca. alla quale va aggiunta la Superficie Non Residenziale (S.N.R.) del balcone di mq. 5,70 ca. e quella dei vani accessori al p.

S1 di mq. 24,10 ca. e al p. 2° di mq. 122,90.

I vani componenti sono i seguenti:

- al p. 1°: un ingresso-corridoio della S.U.A. di mq. 10,00 ca., un salone della S.U.A. di mq. 26,40 ca., un soggiorno con camino della S.U.A. di mq. 12,30 ca. con balcone della S.N.R. di mq. 5,72 ca., un cucinino della S.U.A. di mq. 5,70 ca., un corridoio (di disimpegno della zona notte, in prosecuzione di quello precedente ma separato da una porta a vetri) della S.U.A. di mq. 4,70 ca., una camera (1) della S.U.A. di mq. 12,85 ca., una camera (2) della S.U.A. di mq. 17,00 ca.; una camera (3) della S.U.A. di mq. 17,85 ca., un bagno della S.U.A. di mq. 6,95 ca., ed un bagno di servizio (wc) della S.U.A. di mq. 3,60 ca.; tutti i vani hanno un'altezza utile di ml. 2,96 ca;
- al p. S1 : un ripostiglio (ex locale caldaia) della S.N.R. di mq. 3,70 ca., una cantina della S.N.R. di mq. 18,50 ca. disimpegnati da un piccolo corridoio del vano scala comune e con altezza utile di ml. 2,32 ca.;
- al p. 2° : una soffitta sottotetto della S.N.R. di mq. 122,90 ca. con altezza utile min. di ml. 0,76 ca. e max. di ml. 2,14 ca. -misurate rispettivamente all'intradosso delle travi "varese" del solaio di copertura (tetto) e della trave di colmo in c.a.-.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA (corte esclusiva di cui ai beni imm. A e A1):

Come precedentemente indicato nelle *Note* al punto 1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELLA VENDITA, fa parte integrante del compendio pignorato, l'area scoperta di pertinenza (corte esclusiva delle suddette u.i.) con residua potenzialità edificatoria per circa 154 mc., della superficie di mq. 367 circa.

Di detta area scoperta, quella prospiciente via Monte Cetona (fronte ingresso abitazione laboratorio) è occupata in parte da uno stretto marciapiede pavimentato ed in parte asfaltata, mentre la superficie prospiciente la pubblica Via Monte Cassino sul lato sud-ovest delimitata sul confine da un muretto di recinzione con soprastante ringhiera metallica sul quale è posizionato un cancello metallico, frontale al secondo accesso al laboratorio artigianale, e quella retrostante il fabbricato sul lato sud-est, sono sterrate e utilizzate rispettivamente, quale giardino con alberature e quale orto ad uso familiare, il cui confine con la particella n. 510 di proprietà del sig. Lodi Rovero non è materializzato.

Inoltre su detta area

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di "... OMISSIS ..." - Piena proprietà (*acquistato in data anteriore a quella del matrimonio -cfr. All. 11 Atto di provenienza*)

- Cod. Fiscale: "... OMISSIS ..."
- Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: N/D e con *Annotazione* che recita:
"Con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Felice DE ROSSI di Amelia in data 14-09-2012 rep. n. 22079 è stato costituito fondo patrimoniale ai sensi degli artt. 167 e seguenti del codice civile da parte dei coniugi "...OMISSIS..." e "...OMISSIS...".
 come risulta dall'*ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di Baschi in data 20.06.2016*, prodotto in atti dal creditore precedente.
- Data Matrimonio: 19.10.1974.

Condizioni generali dell'immobile:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni materiale: "*muratura di pietrame a sacco con soprastante cordolo in c.a. allo spiccatto dei muri portanti*" come indicato verbalmente dal proprietario sig. "...omissis..." e dal sig. Lodi Rovero (proprietario delle u.i. comprese nello stesso fabbricato) in sede di sopralluogo; condizioni: non verificabili, ma presenza:
Note:
 di un presunto cedimento differenziale in fondazione in corrispondenza dell'angolo formato dalle pareti poste a nord-est e sud-est.

Strutture verticali materiale: muratura di tufo per le pareti perimetrali (di pietra basaltica a faccia a vista per la zoccolatura per un'altezza di circa 70 cm.), e puntiforme sull'asse longitudinale (pilastri in c.a.); condizioni sufficienti, ad eccezione:
Note:

	delle lesioni presenti sulle pareti nord-est e sud-est, più evidenti al piano Terra, da correlare al suddetto fenomeno di cedimento fondale.
Strutture orizzontali	tipologia: - calpestio p. interrato (S1) e parte del p. T: vespaio; - solaio calpestio di parte del p.T p. 1° e 2° (sottotetto): latero-cemento (travetti in c.a.p. e pignatte laterizie); - solaio di copertura (tetto): travi “varese” e tavelloni; condizioni: sufficienti ad eccezione: <i>Note:</i> di lievi lesioni visibili sull’intonaco del soffitto del p. T e sul pavimento del corridoio del p.1°), conseguenti al presunto cedimento fondale sopraccennato;
Scala e balcone	materiale: c.a.; condizioni buone;
Componenti edilizie e costruttive:	
Manto copertura	tegole marsigliesi laterizie; condizioni buone;
Pareti esterne	coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco e tinteggiatura; condizioni: buone;
Pavim. esterna	- per la sola zona antistante il fronte principale su Via Monte Cetona: marciapiede in piastrelle di gres rosso cm. 7 ^{1/2} x15 con cordolino di contenimento in marmo travertino; -per la rimanente zona fino al confine la pubblica via: asfalto; condizioni: buone;
Portone di ingresso	tipologia: - per l’ingresso del vano scala comune: doppia anta a battente; materiale: alluminio anodizzato e vetro; - per l’ingresso all’appartamento al p.1°: doppia anta asimmetrica a battente; materiale: in legno tamburato di mogano; - per gli ingressi al laboratorio artigianale al p.T: scorrevole; materiale: ferro e vetro; condizioni: buone;
Infissi esterni	tipologia: - per i vani all’appartamento al p.1°: doppia anta a battente; materiale: legno di pino russo e vetro; protezione: serrande avvolgibili; materiale protezione: pvc.; condizioni: buone; - per gli abbaini e la finestra del vano accessorio soffitta (sottotetto) al p. 2°: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno e vetro; condizioni: sufficienti; - per il laboratorio artigianale al p. T: doppia anta a battente centrale con parti fisse laterali; materiale: ferro e vetro; condizioni: sufficienti; <i>Note:</i> Alcuni vetri degli infissi del laboratorio al p. T risultano rotti anche se rimasti in sede, più precisamente: uno centrale della finestra posizionata sul lato sud-est, ed uno laterale della prima finestra sul lato nord-est.
Pareti e soffitti int.	- per i vani dell’appartamento al p.1°: pareti divisorie in mattoni forati; pareti e soffitti: intonaco (gesso) e tinteggiatura; condizioni: buone; - per i vani accessori ripostiglio e cantina al p.S1: pareti divisorie in mattoni forati; pareti e soffitti: senza intonaco; condizioni: sufficienti; - per il vano accessorio soffitta (sottotetto) al p.2°: pareti e soffitto (intradosso del solaio di copertura tetto): senza intonaco; condizioni: sufficienti; - per il laboratorio artigianale al p. T: pareti divisorie dell’ufficio e del w.c. in mattoni forati; pareti e soffitti: intonaco (gesso) ad eccezione del pilastro e della trave in c.a. a vista; condizioni sufficienti;
Infissi interni	- per i vani dell’appartamento al p.1°: tipologia: a battente; materiale: legno di mogano tamburato; condizioni: buone; - per i vani accessori ripostiglio e cantina al p.S1: tipologia: fissa; materiale: ferro e rete metallica; condizioni: scarse; - per i vani ufficio e w.c. del laboratorio artigianale al p. T: tipologia porte: a battente; materiale: legno tamburato e verniciato; condizioni: buone;
Pavim. interna	- per i vani all’appartamento al p.1°: materiale: piastrelle di gres ceramico e/o monocottura e marmite in pezzato di marmo per i vani dell’ingresso corridoio e del salone; condizioni: buone; - per i vani degli accessori ripostiglio e cantina al p.S1: materiale: battuto di cemento;

- condizioni: sufficienti;
 - per i vani dell'accessorio soffitta (sottotetto) al p.2°: materiale: calcestruzzo (getto di completamento del solaio di calpestio); condizioni: sufficienti;
 - per il laboratorio artigianale al p.T: materiale: piastrelle di gres rosso cm. 7^{1/2}x15
 condizioni: sufficienti;
- Rivestimenti
 - cucina e bagni dell'appartamento al p.1°: materiale: piastrelle di gres ceramico;
 condizioni: buone;
 - scala comune: materiale: marmo trani; condizioni: buone;
 - servizio igienico (we) del laboratorio artigianale al p. T: materiale: piastrelle di gres ceramico; condizioni buone;
- Impianti:
 Elettrico:
 - per l'appartamento al p. 1° e relativi accessori ai p. S1 e 2°: tipologia: sottotraccia ad eccezione della soffitta sottotetto al p. 2°; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare;
 - per il laboratorio artigianale al p. T : tipologia: sottotraccia; tensione: 380V; condizioni: sufficienti; conformità: da collaudare;
- Idrico:
 - per l'appartamento al p. 1°: tipologia: sottotraccia;
 - per gli accessori al p.S1: tipologia: esterna (a vista);
 - per il laboratorio artigianale al p. T : tipologia: sottotraccia;
 alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubi in ferro; condizioni: sufficienti, conformità:da collaudare;
- Termico:
 - per l'appartamento al p. 1°: tipologia: autonomo; alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone; conformità: da collaudare;
Note:
 La caldaia (con produzione di acqua calda) è posizionata nel vano accessorio della soffitta sottotetto al p. 2°.

Note:

Tutte le caratteristiche sopradescritte, risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato (1975 - 1978) mentre l'intonacatura e la tinteggiatura esterna risalgono al 1982.

Si fa presente inoltre, che nel fabbricato in oggetto è stato eseguito un sopralluogo, sollecitato dal Custode Giudiziario, da parte dei VV.FF. in data 09.11.2016 (cfr. All. 14), al quale ha fatto seguito, sempre su richiesta del Custode Giudiziario, il provvedimento del G.E. in data 10.11.2016, che autorizzava l'ausilio del Geologo dott. Fratini Stefano ai fini " *...di verificare la stabilità dell'immobile, relazionando all'esito.* ".

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico del vigente PRG / S e O del Comune di Orvieto, approvato con Del. C.C. n. n. 46 del 30.09.2013, le porzioni immobiliari in oggetto di cui ai beni immobili **A** e **A1**, ricadono in zona urbanistica "D2a - Insediamenti direzionali commerciali e turistici territoriali" disciplinate all'art.10.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G./parte Operativa (cfr. All. 7).

Identificati al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni:

come riportato al punto **1**. per ciascun bene immobile pignorato.

8. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è autonomo rispetto all'analoga porzione immobiliare facente parte dello stesso corpo di fabbrica. Oltre alle parti comuni ex art. 1117 c.c., esiste il corpo scala interno tra le due porzioni a servizio delle unità immobiliari di entrambi i lotti. Non è stato costituito un condominio, né sono presenti tabelle millesimali. L'area di corte è autonoma catastalmente rispetto alla analoga area del lotto confinante, anche se non v'è una separazione materiale tra le due aree. A quanto si è osservato il transito pedonale e carrabile su entrambe le aree è libero per i titolari dei due lotti, quindi non è da escludere che possano sussistere servitù di passaggio a favore dell'uno e/o dell'altro lotto.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i fabbricati, nella ricerca del valore attuale commerciale si è adottato il criterio della stima

sintetica comparativa, in base ad elementi di raffronto con fabbricati in cui trovasi l'immobile in oggetto che presentino simili caratteristiche intrinseche, assumendo come parametro economico unitario, il più probabile valore al metro quadrato di Superficie Lorda (coperta) ragguagliata di ogni piano, tenendo conto dell'ubicazione e vicinanza ad infrastrutture principali, della destinazione d'uso, della vetustà (epoca di costruzione), dello stato di manutenzione e conservazione, del grado di finiture degli interni e degli esterni, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci del bene, degli attuali valori medi di mercato e, in considerazione della particolare congiuntura economica nazionale e locale riguardante da qualche anno anche il mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari del luogo, operatori locali del settore, Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio Anno 2016 - Semestre 1, esperienza personale.

9.3 Calcolo delle superfici

bene immobile	superfici dei beni immobili pignorati -Lotto UNICO-		parametro	superficie reale / potenziale	coefficiente	superficie equiv. o ragguag.
	piano	destinazione	Sup. Lorda (coperta) superficie scoperta	mq.	%	mq.
A	T	laboratorio artigianale, comprensivo dei vani accessori (ufficio e v.c.)	S.L.	138,28	100%	138,28
A1	1	abitazione : vani residenziali al p.1°	S.L.	138,28	100%	138,28
	1	balcone al p. 1°	S.L.	5,72	50%	2,86
	S1	vani non residenziali al p.S1: ripostiglio (ex loc. caldaia) e cantina	S.L.	30,00	25%	7,50
	2	vani non residenziali al p.1: soffitta sottotetto	S.L.	138,28	25%	34,57
area di pertinenza (corte esclusiva di A e A1) con residua potenzialità edificatoria di circa 154 mc.			superficie scoperta (come calcolata alle Note del punto 1. -cfr-)	367,00	12%	44,04

A - Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso laboratorio artigianale (categ. C3) ubicato al piano Terra in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 2;

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto: (cfr. All. 2)

intestazione:

✓ "... omissis ...", nato a Orvieto il 26.04.1949., Cod. Fisc. "... omissis..."

identificativo catastale:

✓ foglio 130, particella n. 511, subalterno 1, categoria C/3, classe 5, consistenza mq. 118, superficie catastale totale: 136 m², rendita Euro 262,05;

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), proprietà particella n. 510; proprietà particella n. 516, proprietà particella n. 879 -quest'ultima costituente parte della strada di lottizzazione denominata Via Monte Cetona, non ancora riportata in mappa come pubblica via -, salvo altri.

A1 - Porzione di fabbricato urbano costituita da una u.i. ad uso civile abitazione ubicata al piano 1°, con annessi accessori indiretti (categ. A2) al p. S1 e 2° in Comune di Orvieto (TR) Via Monte Cetona n. 4;

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto: (cfr. All. 3)

intestazione:

✓ "... omissis ...", nato a Orvieto il 26.04.1949, Cod. Fisc "... omissis ...",

identificativo catastale:

✓ foglio 130, particella n. 511, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 204 m², totale escluse aree scoperte: 203 m²rendita Euro 325,37;

Confini: stessa proprietà (area di corte esclusiva), proprietà particella n. 510; proprietà particella n. 516, proprietà particella n. 879 - quest'ultima costituente parte della strada di lottizzazione denominata Via Monte Cetona (senza uscita), non ancora riportata in mappa come pubblica via -, salvo altri.

Particella di terreno sulla quale ricadono le u.i. pignorate di cui ai punti **A** e **A1**;

Identificata al Catasto Terreni del Comune di Orvieto: (cfr. All. 4)

intestazione:

➤ *Area di enti urbani e promiscui (Partita 1)*

identificativo catastale::

➤ *foglio 130, particella n. 511, ENTE URBANO, superficie are 05 e centiare 15 (mq. 515), R.D. e R.A. € 0;*

Confini: proprietà particella n. 510; proprietà particella n. 516, proprietà particella n. 879 (Ente urbano) della superficie di mq. 75 costituente parte della strada di lottizzazione (cfr. All. 8 Atto di provenienza) denominata Via Monte Cetona (senza uscita) e non ancora riportata in mappa come pubblica via , salvo altri.

9.4 Condizioni generali dell'immobile

I beni immobili pignorati, si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti, in relazione alle lesioni presenti sulle pareti nord-est e sud-est sopradescritte.

9.5 Valutazione corpi

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari di cui ai beni **A** e **A1**, in base ai quanto sopra e secondo anche i parametri medi di zona per destinazione principale e nelle condizioni sopradescritte, il valore unitario è individuato e ritenuto congruo, rispettivamente:

- in € 500,00 al metro quadrato (€/mq) di Superficie Lorda (coperta) ragguagliata di ogni piano del bene immobiliare di cui al punto **A**;
- in € 1.100,00 al metro quadrato (€/mq) di Superficie Lorda (coperta) ragguagliata di ogni piano del bene immobiliare di cui al punto **A1**.
- in € 1.000,00 al metro quadrato (€/mq) di superficie scoperta ragguagliata dell'area di pertinenza (corte esclusiva di A e A1) con residua potenzialità edificatoria di circa 154 mc.;

Pertanto, si avranno i seguenti valori di stima interi:

➤ A - una u.i. ad uso laboratorio artigianale al p. T, Via Monte Cetona n. 2:	€.....65.150,00
➤ A1 - una u.i. ad uso civile abitazione al p. 1° con annessi accessori indiretti al p. S1e al p. 2°, Via Monte Cetona n. 4:	€....201.531,00
➤ area di pertinenza (corte esclusiva di A e A1) con residua potenzialità edificatoria di circa 154 mc.:	€.....48.444,00
totale valore di stima Lotto Unico..	€....315.125,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- | | | |
|---|---|-----------|
| - Riduzione del valore del 15% quale abbattimento forfettario per la differenza gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (come da disposizione del G.E.) | € | 47 268,75 |
| - Oneri per la regolarizzazione edilizia (sanatoria) | € | 14 700,00 |
| - Oneri per la regolarizzazione catastale | € | 1 200,00 |
| - Oneri per lavori di consolidamento e riparazione delle lesioni riscontrate, comprensive delle spese tecniche di progettazione e D.L., stimati -in via presuntiva e non esaustiva al netto degli oneri di legge, salvo una più puntuale quantificazione sulla scorta di un progetto esecutivo- per la quota parte spettante alla sola proprietà pignorata pari al 43,5% circa (calcolata proporzionalmente, in mancanza di tabelle millesimali, in base al rapporto tra il volume edificato sul lotto della proprietà pignorata e quello dell'intero fabbricato) in c.t. | € | 29 580,00 |
| - Arrotondamento in aumento | € | 23,75 |

Prezzo base d'asta del lotto

- | | | |
|---|---|-------------------|
| - totale valore immobili per la quota eseguita pari ad 1/1 della piena proprietà al netto degli adeguamenti e correzioni nello stato di fatto in cui si trova: | € | 222 400,00 |
|---|---|-------------------|

10. Regime fiscale

Il trasferimento dei beni immobiliari costituenti il lotto Unico è da ritenere soggetto a imposta di registro.

Allegati :

- 1.....estratto di mappa catastale del Foglio 130 del Comune di Orvieto.
- 2.....visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati F. 130 p.lla n. 511 sub. 1 -A-.
- 3.....visura catastale storica per immobile Catasto Fabbricati F. 130 p.lla n. 511 sub. 2 -A1-.

- 4.....visura catastale storica per immobile Catasto Terreni F. 130 p.la n. 511 -A e A1-.
 - 5.....scheda planimetrica dell'u.i. al Fg. 130 particella n. 511 sub. 1 del Comune di Orvieto.
 - 6.....scheda planimetrica dell'u.i. al Fg. 130 particella n. 511 sub. 2 del Comune di Orvieto.
 - 7.....strumento urbanistico vigente del Comune di Orvieto: stralcio cartografico del P.R.G./O e delle N.T.A./ O.
 - 8.....titolo abilitativo edilizio: "Licenza Edilizia n. 17/456 del 09.SET.1975" del Comune di Orvieto.
 - 9.....titolo abilitativo edilizio: "Licenza Edilizia n. 17/623 del 20.GEN.1976" del Comune di Orvieto.
 - 10....titolo abilitativo edilizio: "Licenza Edilizia n. 3/178 del 11.GIU.1976" del Comune di Orvieto.
 - 11...."Certificato di abitabilità N. 89 del 06.AGO.1977" del Comune di Orvieto.
 - 12....titolo abilitativo edilizio: "Concessione a Costruire n. 5/239 del 07.AGO.1982" del Comune di Orvieto.
 - 13....contratto di locazione stipulato in data 01.04.2012, registrato a Orvieto il 17.04.2012 al n.647.
 - 14....verbale di sopralluogo VV.FF. del 09.11.2016.
 - 15....atto di provenienza: "Rep. n. 12398 - Atto n. 6288 Notaio Antonelli Carlo del 21.07.1975".
 - 16....repertorio fotografico.
-

Orvieto, 06 dicembre 2016

L'Esperto alla stima
CLAUDIO CRUCIANI
.GEOMETRA.

All. 16 Repertorio fotografico: lotto Unico

esterni



laboratorio artigianale p. T



vano scala comune

appartamento p. 1°



accessori p. S1 (interrato)



accessori p. 2° (sottotetto)

