

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. 74/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.01.2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Sandro Ursini
Codice fiscale: RNSDR68H11E812C
Studio in: Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria
Telefono: 0744-710544
Email: ursini@tiscali.it
Pec: sandro.ursini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS, foglio 158, particella 139, subalterno 21, comune ORVIETO

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 158, particella 139, subalterno 22, comune ORVIETO

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS, foglio 158, particella 139, subalterno 23, comune ORVIETO

Corpo: D

Categoria: residenziale

OMISSIS, sezione censuaria ORVIETO foglio 158, particella 160

2. Stato di possesso

Bene: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2020 per l'importo di euro 1.000 con cadenza mensile Registrato a Viterbo il 27/10/2020 ai nn. 007693-serie 3T Tipologia contratto: 6+6 anni, scadenza 30/04/2026. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/10/2025

Corpo: B

Possesso: Libero

Corpo: C

Possesso: Libero

Corpo: D

Possesso: Altro riservato (vedasi segnaletica stradale rilevata in loco) ai clienti dell'attività commerciale in essere al negozio (subalterno 21), ma non inserito nel contratto di locazione in essere per tale attività commerciale. Esso è quindi nella disponibilità dell'esecutato, ma è considerabile come parcheggio pertinenziale della stessa attività, che diversamente non avrebbe il rispetto dei giusti e minimi standard a parcheggio.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. **Comproprietari**

Beni: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

Corpo: B

Comproprietari:

Corpo: C

Comproprietari:

Corpo: D

Comproprietari:

6. **Misure Penali**

Beni: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: NO

Corpo: D
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Lo scrivente precisa che, in riferimento all'elenco delle formalità ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, relativamente al terreno distinto al Foglio n. 158 particella n. 160 del comune di Orvieto, oggetto della procedura esecutiva n. 74/2023, sussiste una anomalia cronologica delle trascrizioni in quanto: L'attuale proprietario, esecutato, acquista con atto di compravendita a rogito notaio Fragomeni Gianni di Orvieto del 04.06.2002, rep. 26694, trascritto a Terni il 14.06.2002 al Registro generale 6078 e Registro particolare 4301, dagli eredi del precedente proprietario **OMISSIS** deceduto il **OMISSIS**, successori legittimi in virtù di Dichiarazione di Successione registrata a Terni il 22.03.2001 Volume 327 numero 36 NON TRASCRITTA e Dichiarazione di Successione registrata a Terni il 07.06.2001 al volume 328 numero 42 NON TRASCRITTA . Detti eredi, desunti dalla nota di trascrizione del citato atto e dalla copia della dichiarazione di successione legittima sopra citata sono **OMISSIS** (coniuge) e **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** (fratelli germani ed unilaterali e nipoti ex fratre). Successivamente al citato acquisto vengono trascritte il 27.09.2004, RG 1147 RP 7018, Domanda Giudiziale per accertamento di diritti reali con successiva annotazione di cancellazione n. 414 del 18.02.2011, ed il 13.05.2005, RG 5751 RP 3500, DOMANDA GIUDIZIALE per impugnazione di acquisti per causa di morte e seguente sentenza del tribunale di Orvieto n. 56/08 del 12.02.2008. Quindi la successiva formalità è la trascrizione del 09.11.2006, RG 14539 RP 9209, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE SOSTITUTIVA registrata ad Orvieto il 11.03.2004 vol. 341 n. 57, successione testamentaria del defunto **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (moglie) in qualità di erede universale. Quanto sopra al fine di evidenziare, qualora fosse necessario, che il titolo di provenienza ultraventennale dell'esecutato contempla come parti venditrici soggetti che in seguito alla Successione Testamentaria sopra citata, sono stati estromessi. In tal senso è doveroso qui evidenziare come il Sig. Giudice con disposizione del 2 novembre c.a., notificata anche al sottoscritto CTU, abbia espressamente stabilito che : "DISPONE allo stato astenersi da ulteriori ricerche e/o adempimenti da effettuare in ordine alla trascrizione R.P. 3500 – R.G. 5751 del 13/05/2005 sull'immobile distinto C.T. Orvieto foglio 158, pert. 160"

8. Prezzo

Bene: Via Angelo Costanzi, 45/47 - Orvieto Scalo - Orvieto (TR) - 05018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 468.394,57

Beni in Orvieto (TR)
 Località/Frazione **Orvieto Scalo**
 Via Angelo Costanzi, 45/47

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

E' stata prodotta nel fascicolo la Relazione Notarile a firma del Notaio Andrea Galleri di Brescia in data 11 luglio 2023

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - In merito al terreno, utilizzato come parcheggio, distinto al C.T. Orvieto foglio 158, pert. 160, si prende atto che con provvedimento del G.E. in data 02/11/2023, si disponeva di astenersi da ulteriori ricerche e/o adempimenti da effettuare in ordine alla trascrizione R.P. 3500 – R.G. 5751 del 13/05/2005.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Note: Negozio esteso sull'intero piano terra del complesso edilizio articolato su due scale, avente una consistenza catastale pari a mq. 563, munito di n. 6 aperture di grandi dimensioni prospicienti la strada principale, oltre a quelle laterali e posteriori. Si fa notare come l'unità immobiliare in oggetto, pur se limitata al solo locale e accessori del piano terra (scale condominiali escluse) individuata con il subalterno 21 (foglio 158 di Orvieto, particella 139) si "serve", pur tuttavia, di talune pertinenze individuate autonomamente; è il caso del deposito idrico realizzato con apposito vano interno al locale seminterrato sottostante (individuato al subalterno 22), nonché dell'area destinata a parcheggio censita al Catasto Terreni, foglio 158 particella 160 (vedasi elaborati di progetto assentiti con Concessione Edilizia n. 417/2000 del 04/12/2000 dove vengono individuati puntualmente la porzione di parcheggi da preservare per l'attività commerciale (A.C.), differenziando le altre zone da preservare per i locali deposito del piano seminterrato (L.D.), e quelli per le abitazioni del palazzo (Abi), che però venivano collocati tutti all'interno della corte del fabbricato mapale 139. Quanto sopra, aggiunto alle tubazioni di servizio del negozio e dei suoi accessori, rinvenute anche all'interno nell'altro locale deposito al piano seminterrato - subalterno 23, porta ad asserire come il negozio non possa essere alienato separatamente dagli altri corpi di fabbrica, proprio per non incorrere in lavori significativi e quali-quantitativamente rilevanti per renderlo autonomo; probabilità remota anche legata ad una eventuale ipotesi di alienazione separata dell'area sopradetta a parcheggio (particella 160 del foglio 158), senza la quale assolvere alle esigenze di legge per la dotazione degli idonei spazi a parcheggio una avviata attività commerciale, comporterebbe sicuramente una conseguente inagibilità per difetto di tale rispetto normativo.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 158, particella 139, subalterno 21, comune ORVIETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In riferimento alla planimetria di uiu agli atti - dichiarazione protocollo n. 40049 del 10.05.2002 si evincono le seguenti difformità : nel

prospetto posteriore (nord-ovest) non sono riportate due finestre alte; nel prospetto anteriore (anche se non rilevanti per la uiu) non sono riportate le due aperture di accesso alle scale A e B; all'interno nella zona servizi prossima alla scala A, i due wc sono allineati con quello per portatori di handicap; nella zona servizi (per il personale) prossima alla scala B è stato ricavato un piccolo ufficio con una ulteriore finestra interna (oltre alla porta) e posteriormente è stato ampliato il wc e realizzato un antistante locale spogliatoio.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna -modifica aperture esterne

diritti catastali DOCFA: € 50,00

Docfa variazione - onorario: € 500,00

Oneri su onorari docfa: € 140,50

diritti catastali Tipo Mappale: € 109,00

Tipo Mappale - onorario: € 500,00

Oneri su onorari Tipo Mappale: € 140,50

Oneri Totali: € **1.440,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non conforme, ma regolarizzabile con Docfa di Variazione per diversa distribuzione interna

Note generali: Nelle Tabelle millesimali allegata all'atto di deposito del Regolamento Condominiale, ritirato dal Notaio Alessandro Pongelli in data in data 13 ottobre 1999 (rep. 43192-racc 4031) si evincono le due planimetrie relative ai piani terra e seminterrato, ove, con campiture differenti e acclusa legenda, si individuano le varie porzioni di corte esterna della particella 139 del foglio 158, ivi esplicitandone le varie attribuzioni, e le porzioni di area esterna "proprietà esclusiva non condominiale". Purtroppo, tali puntuali esplicitazioni non hanno trovato corrispondenza nelle pratiche catastali susseguenti, dove negli elaborati planimetrici, attuale, e precedente (consultabili online) NON vi è traccia alcuna delle distinzioni delle varie porzioni di aree esterne richiamate nella tabella millesimale. Ad onor del vero nelle richiamate Tabelle millesimali non si rinvenivano millesimi per dette aree, a carico di nessuna unità immobiliare esistente all'epoca della relativa redazione, tantomeno in quelle relative ai piani terra ed interrato (oggetto della presente procedura esecutiva). Pertanto è opinione dello scrivente che, essendo l'atto di provenienza in capo all'esecutato (prima delle modifiche societarie intervenute) datato 30/12/1997, ovvero antecedente al suddetto Regolamento Condominiale, e non contemplando esso le porzioni esterne che eventualmente sarebbero dovute essere di "uso esclusivo" (come poi disposto nel regolamento condominiale), e non avendo rilevato alcun atto traslativo successivo che si conformasse a detta volontà, le disposizioni del regolamento condominiale sopravvenuto NON siano corrispondenti ai diritti di proprietà concretizzati per le sole porzioni immobiliari ricadenti nel sedime del fabbricato (quindi non gli spazi ad esso esterni del medesimo ente urbano, che vengono definiti unicamente "corte" senza attribuzione di subalternazione). La presente esplicitazione è da intendersi valida anche per i Corpi B e C (subalterno 22 e 23).

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Note: Trattasi di magazzino posto al piano interrato, nella porzione Sud-Est. con accesso dalle rampe del cortile lato posteriore del fabbricato, dotato di ingresso carrabile provvisto di serranda metallica. Gli interni del magazzino si presentano allo stato grezzo, e si riscontrano delle diverse distribuzioni interne, meglio descritte nel paragrafo relativo alla conformità

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS.**, foglio 158, particella 139, subalterno 22, comune ORVIETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le dimensioni della porta di accesso carrabile sono ampliate in larghezza per l'intero spazio disponibile; sussiste una tramezzatura interna nella porzione prossima all'angolo Est, che conforma un vano aperto di dimensioni utili pari a m. 4.00*6.00; sussiste una vano interno nell'angolo sud, dotato di porta pedonale, di misure esterne pari a circa m. 4.60*4.20 (detto locale è stato autorizzato con C.E. n. 323 del 18.09.2002, ma non accatastato); non è stata rilevata la totale inibizione verso gli spazi condominiali della SCALA B, e questo permette l'uso di una piccola porzione non ricompresa in detta unità

Regolarizzabili mediante: Variazione Docfa per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: Vedi sopra

Diritti catastali: € 50,00

Onorario per variazione docfa : € 400,00

Oneri su onorari: € 112,40

Oneri Totali: **€ 562,40**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non conforme, ma regolarizzabile.

Note generali: Il presente magazzino, oggi subalterno 22 della particella 139 del foglio 158 di Orvieto, nasce con la costruzione originaria del palazzo al quale è sottostante (vedasi dettagli pratiche edilizie); In seguito con la C.E. 417/2000 si effettua un cambio di destinazione d'uso limitato al piano terra; nello stesso titolo si contemplano opere interne al piano interrato, ma NON il cambio d'uso. Successivamente, con DIA n. 253/2002 (prima variante alla C.E. 417/2000) il piano interrato viene suddiviso in due distinte u.i.u con un muro di separazione centrale; Infine con da ultima la Concessione Edilizia n. 323/2002 del 18/09/2002 (variante in corso d'opera-2°) si prevede di realizzare all'interno della presente u.i.u. (sub 22) al piano interrato il locale autoclave/cisterna a disposizione del sovrastante negozio, ma anche in quest'ultima pratica edilizia NON si rinviene un cambio d'uso di detto locale. Pertanto il subalterno 22 - magazzino al piano interrato è da ritenersi, anche ai fini estimatori, quale accessorio ad uso residenziale (NON COMMERCIALE) non essendo mai stato interessato da cambi di destinazione d'uso

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Note: Trattasi di magazzino posto al piano interrato, nella porzione Nord-Ovest. con accesso dalle rampe del cortile lato posteriore del fabbricato, dotato di ingresso carrabile provvisto di serranda metallica. Il magazzino, in unico vano, si presenta allo stato grezzo

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 158, particella 139, subalterno 23, comune ORVIETO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: - diversa ampiezza e numero delle aperture di areazione "bocca di lupo" - diversa ampiezza dell'apertura di accesso - lievi differenti tramezzature interne prossime al vano condominiale SCALA A

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale Docfa
 Descrizione delle opere da sanare: vedi sopra
 diritti catastali: € 50,00
 onorario per redazione variazione docfa: € 400,00
 oneri su onorari: € 112,40
 Oneri Totali: **€ 562,40**

Note generali: Il presente magazzino, oggi subalterno 23 della particella 139 del foglio 158 di Orvieto, nasce con la costruzione originaria del palazzo al quale è sottostante (vedasi dettagli pratiche edilizie); In seguito con la C.E. 417/2000 si effettua un cambio di destinazione d'uso limitato al piano terra; nello stesso titolo si contemplano opere interne al piano interrato, ma NON il cambio d'uso. Successivamente, con DIA n. 253/2002 (prima variante alla C.E. 417/2000) il piano interrato viene suddiviso in due distinte u.i.u con un muro di separazione centrale; Pertanto il subalterno 23 - magazzino al piano interrato è da ritenersi, anche ai fini estimatori, quale accessorio ad uso residenziale (NON COMMERCIALE) non essendo mai stato interessato da cambi di destinazione d'uso

Identificativo corpo: D.

residenziale sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Note: Esiste nell'utilizzo pratico del terreno un "disallineamento", che di fatto non appare pregiudicare l'uso; infatti la sua destinazione urbanistica vigente da PRG lo ricomprende in zona "B1-residenziali sature", ed in detta collocazione ha trovato accoglimento il cambio di destinazione d'uso del locale al piano terra dell'attiguo negozio (oggetto anch'esso della presente perizia di ctu), che nel relativo progetto di cambio d'uso (vedasi dettaglio nei titoli edilizi) ha posto la presente area quale pertinenza della stessa attività commerciale, e dell'allora unico locale deposito (magazzini) al piano interrato, creando, di fatto, un vincolo di subordinazione tra i due cespiti.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria ORVIETO, foglio 158, particella 160

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella in oggetto, attualmente censita al solo catasto terreni, vede il venir meno di una imposizione fiscale, in quanto, allo stato attuale, essendo l'area interamente asservita alle esigenze di parcheggio della clientela del negozio attiguo (p.lla 139, sub 21), dovrebbe conseguentemente, essere considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità, quale corte esclusiva; ma, va anche considerato che nella originaria attribuzione di parcheggio pertinenziale, oltre del richiamato negozio, anche dei magazzini ad esso sottostanti (che però oggi risultano inutilizzati) dovrebbe costituire (in presenza di più unità immobiliari) quanto meno un b.c.n.c. (bene comune non censibile) alle suddette u.i.u.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale per costituire un E.U. (ente urbano) + Docfa

Descrizione delle opere da sanare: non congruo censimento come area del Catasto terreni

Diritti catastali TM+Docfa: € 159,00

Onorari professionali per TM+Docfa: € 1.500,00

Oneri su onorari: € 421,50

Oneri Totali: **€ 2.080,50**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non conforme, ma regolarizzabile

Note generali: Il sottoscritto CTU non avendo rilevato alcuna limitazione all'accesso all'area in oggetto, la cui destinazione è solo meramente riportata in una segnaletica del tipo stradale di parcheggio riservato alla clientela del negozio, non ha escluso anche un uso reso pubblico, magari dovuto a qualche procedura di espropriazione per pubblica utilità da parte del Comune di Orvieto; per verificare tale circostanza il sottoscritto CTU ha interpellato in merito (con PEC del 21.09.2023) il Responsabile Uff. Lavori Pubblici, non ricevendo alla data odierna alcuna risposta in merito.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare è ubicato nella frazione di Orvieto Scalo, proprio in prossimità dello svincolo autostradale, lungo la strada che peraltro permette di raggiungere Orvieto città- E' una zona mista con insediamenti residenziali e nel contempo con le classiche attività commerciali poste a ridosso di uno svincolo autostradale urbano (alberghi, centri commerciali, autosaloni, attività di ristorazione, stazioni di servizio, ecc). Il sistema viario è costituito dalla strada principale (Via Angelo Costanzi) dotata delle urbanizzazioni essenziali (marciapiede, illuminazione, rotatorie) e da strade a traffico locale che si innestano ad essa nel senso ortogonale. L'abitato limitrofo è ricompreso tra la citata arteria ed i tracciati autostradali e ferroviari ad essa paralleli. Anche se il compendio in esame è ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale, esso è comunque prossimo ad attività commerciali (anche di medio/grandi dimensioni), e prossimo al centro abitato frazionale. Trattasi di un compendio immobiliare costituente bene strumentale, essendo l'esecutato una società a responsabilità limitata.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Hotel (a 140 metri), Centro commerciale (a 300 metri), Ospedale S. Maria della Stella - loc. Ciconia (a 2,3 km.), Scuola elementare e materna (a 950 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Rupe di Orvieto, .

Attrazioni storiche: Centro storico di Orvieto - Orvieto Underground.

Principali collegamenti pubblici: Svincolo Autostrada del Sole A1 a 900 metri, Stazione FS Orvieto Scalo a 1,2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2020 per l'importo di euro 1.000 con cadenza mensile

Registrato a Viterbo il 27/10/2020 ai nn.007693-serie 3T

Tipologia contratto: 6+6 anni, scadenza 30/04/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 29/10/2025

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

Note: La disdetta del suddetto contratto di locazione commerciale dovrà essere comunicata almeno 6 mesi prima della scadenza. Si specifica che il richiamato contratto di locazione commerciale siglato in data 01 maggio 2020, contempla la sola unità immobiliare individuata al subalterno 21 della particella 139 - foglio 158 di Orvieto, e non gli altri cespiti costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente perizia.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Libero

Note: La presente unità immobiliare non è ricompresa nel contratto di locazione del sovrastante negozio.

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Libero

Note: La presente unità immobiliare non è ricompresa nel contratto di locazione del sovrastante negozio.

Identificativo corpo: D

residenziale sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Altro riservato (vedasi segnaletica stradale rilevata in loco) ai clienti dell'attività commerciale in essere al negozio (subalterno 21), ma non inserito nel contratto di locazione in essere per tale attività commerciale. Esso è quindi nella disponibilità dell'esecutato, ma è considerabile come parcheggio pertinenziale della stessa attività, che diversamente non avrebbe il rispetto dei giusti e minimi standard a parcheggio.

Note: La presente unità immobiliare non è ricompresa nel contratto di locazione del sovrastante negozio.

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:

.....

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 17/09/2012 contro OMISSIS ; A rogito di NOTAIO PONGELLI FRANCO in data 15/02/1996 ai nn. 150562; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/03/1996 ai nn. 2010/222 ; Note: Tale formalità è riferita al soppresso sub 1.

ANNOTAZIONE del 28.12.2001, RESTRIZIONE DEI BENI.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria cancellata il 12/01/2001 contro ; A rogito di NOTAIO PONGELLI FRANCO in data 15/02/1996 ai nn. 150563; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/03/1996 ai nn. 2010/223 ; Note: Tale formalità si riferisce al soppresso sub 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria cancellata il 25/09/2012 contro ; A rogito di FRAGOMENI GIANNI in data 13/01/2003 ai nn. 27228; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/01/2003 ai nn. 978/165

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria cancellata il 01/10/2015 contro ; A rogito di FRAGOMENI GIANNI in data 05/07/2005 ai nn. 28838; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/07/2005 ai nn. 8764/2106

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 970000; Importo capitale: € 970000 ; A rogito di MOTTURA LORENZO in data 12/10/2017 ai nn. 5392/3165; Registrato a VITERBO in data 12/10/2017 ai nn. 10218/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/10/2017 ai nn. 10367/1400

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 970000; Importo capitale: € 970000 ; A rogito di MOTTURA LORENZO in data 12/10/2017 ai nn. 5392/3165; Registrato a VITERBO in data 12/10/2017 ai nn. 10218/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/10/2017 ai nn. 10367/1400

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria cancellata il 17/09/2012 contro ; A rogito di NOTAIO PONGELLI FRANCO in data 15/02/1996 ai nn. 150562; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/03/1996 ai nn. 2010/222 ; Note: Tale formalità è riferita al soppresso sub 1. ANNOTAZIONE del 28.12.2001, RESTRIZIONE DEI BENI.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria cancellata il 12/01/2001 contro ; A rogito di NOTAIO PONGELLI FRANCO in data 15/02/1996 ai nn. 150563; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/03/1996 ai nn. 2010/223 ; Note: Tale formalità si riferisce al soppresso sub 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria cancellata il 25/09/2012 contro ; A rogito di FRAGOMENI GIANNI in data 13/01/2003 ai nn. 27228; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/01/2003 ai nn. 978/165

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria cancellata il 01/10/2015 contro ; A rogito di FRAGOMENI GIANNI in data 05/07/2005 ai nn. 28838; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/07/2005 ai nn. 8764/2106

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria cancellata il 17/09/2012 contro ; A rogito di NOTAIO PONGELLI

FRANCO in data 15/02/1996 ai nn. 150562; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/03/1996 ai nn. 2010/222 ; Note: Tale formalità è riferita al soppresso sub 1. ANNOTAZIONE del 28.12.2001, RESTRIZIONE DEI BENI.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria cancellata il 12/01/2001 contro ; A rogito di NOTAIO PONGELLI FRANCO in data 15/02/1996 ai nn. 150563; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/03/1996 ai nn. 2010/223 ; Note: Tale formalità si riferisce al soppresso sub 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria cancellata il 25/09/2012 contro ; A rogito di FRAGOMENI GIANNI in data 13/01/2003 ai nn. 27228; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/01/2003 ai nn. 978/165

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria cancellata il 01/10/2015 contro ; A rogito di FRAGOMENI GIANNI in data 05/07/2005 ai nn. 28838; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/07/2005 ai nn. 8764/2106

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro , OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 970000; Importo capitale: € 970000 ; A rogito di MOTTURA LORENZO in data 12/10/2017 ai nn. 5392/3165; Registrato a VITERBO in data 12/10/2017 ai nn. 10218/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/10/2017 ai nn. 10367/1400

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 970000; Importo capitale: € 970000 ; A rogito di MOTTURA LORENZO in data 12/10/2017 ai nn. 5392/3165; Registrato a VITERBO in data 12/10/2017 ai nn. 10218/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/10/2017 ai nn. 10367/1400

Dati precedenti relativi ai corpi: D

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data 08/06/2023 ai nn. 1118 iscritto/trascritto a TERNI in data 06/07/2023 ai nn. 7806/5781;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data 08/06/2023 ai nn. 1118 iscritto/trascritto a TERNI in data 06/07/2023 ai nn. 7806/5781;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data 08/06/2023 ai nn. 1118 iscritto/trascritto a TERNI in data 06/07/2023 ai nn. 7806/5781;

Dati precedenti relativi ai corpi: D

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2500 riferite all'intera proprietà esecutata.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori programmati e non ancora avviati (+IVA al 10% - importo riferito al totale lavori di condominio): 18.300,00 € - iva AL 10%: 1.830,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da comunicazione PEC dell'Amministratore in data 12 ottobre 2023 risulta testualmente quanto segue : "Le comunico inoltre che ad oggi la posizione per le quote condominiali relative al proprietario dell' immobile è regolare, nel senso che sono state pagate le rate fino al 30.09.2023 (le rate sono trimestrali quindi la prossima scadenza sarà il 31.12.2023). Quindi è possibile qui asserire che non sussistano spese condominiali scadute alla data di perizia.

Millesimi di proprietà: In base al Regolamento di Condominio (denominato: "Condominio Via Angelo Costanzi civv 45/47") depositato con atto Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto in data 13 ottobre 1999 (rep. 43192, racc. 4031) registrato in Orvieto il 2 novembre 1999 (n. 651/51) si evince quanto segue : - Tabella 1 "Ripartizioni Spese Generali" : millesimi 306 (riferito al solo sub 21) - Tabella 1 "Ripartizioni Spese Generali" : millesimi 124 (riferito agli attuali sub n.ri 22 e 23) ** (***) si precisa che nelle Tabelle sopra richiamate del Regolamento di Condominio, non vi è riferimento agli attuali subalterni, ma i millesimi sono riferiti, tanto al piano terra che al piano seminterrato, per piani e destinazioni d'uso (C1 il piano terra, e C2 il piano seminterrato), quindi i millesimi riferiti al piano seminterrato andranno rimodulati per le due attuali unità, in base al criterio dimensionale di ciascuno di essi. Pertanto, salvo altra precedente determinazione in merito, non fornita al sottoscritto dall'Amministratore, si evince che i suddetti 124 millesimi globali per il piano seminterrato, corrispondano a : millesimi 60 per il sub 22 (riferito a superficie catastale pari a mq. 236), e millesimi 64 per il sub 23 (riferito a superficie catastale pari a mq. 254)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il negozio, subalterno 21, è dotato di ampie aperture, con accessi a raso con il marciapiede e spazi pavimentati antistanti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Nel contratto di locazione vigente stipulato in data 01 maggio 2020 e registrato a Viterbo in data 27 ottobre 2020, si cita testualmente all'articolo 15 : "il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto". L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a cui si fa riferimento è il seguente : Co-

dice APE 055023_20190726103544_TNNKMHDICH con Validità al 26 Luglio 2029. Si reputa che le lievi modifiche distributive interne non pregiudichino la validità del suddetto attestato, in quanto ininfluenti sotto il profilo di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2500 riferite all'intera proprietà esecutata.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori programmati e non ancora avviati (+IVA al 10% - importo riferito al totale lavori di condominio): 18.300,00 € - IVA al 10% sui lavori: 1.830,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da comunicazione PEC dell'Amministratore in data 12 ottobre 2023 risulta testualmente quanto segue : "Le comunico inoltre che ad oggi la posizione per le quote condominiali relative al proprietario dell' immobile è regolare, nel senso che sono state pagate le rate fino al 30.09.2023 (le rate sono trimestrali quindi la prossima scadenza sarà il 31.12.2023). Quindi è possibile qui asserire che non sussistano spese condominiali scadute alla data di perizia.

Millesimi di proprietà: SUBALTERNO 22 - MILLESIMI DI PROPR. 60/1000 (vedi sottostante ipotesi di ripartizione del sottoscritto) In base al Regolamento di Condominio (denominato: "Condominio Via Angelo Costanzi civv 45/47") depositato con atto Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto in data 13 ottobre 1999 (rep. 43192, racc. 4031) registrato in Orvieto il 2 novembre 1999 (n. 651/51) si evince quanto segue : - Tabella 1 "Ripartizioni Spese Generali" : millesimi 306 (riferito al solo sub 21) - Tabella 1 "Ripartizioni Spese Generali" : millesimi 124 (riferito agli attuali sub n.ri 22 e 23) ** (***) si precisa che nelle Tabelle sopra richiamate del Regolamento di Condominio, non vi è riferimento agli attuali subalterni, ma i millesimi sono riferiti, tanto al piano terra che al piano seminterrato, per piani e destinazioni d'uso (C1 il piano terra, e C2 il piano seminterrato), quindi i millesimi riferiti al piano seminterrato andranno rimodulati per le due attuali unità, in base al criterio dimensionale di ciascuno di essi. Pertanto, salvo altra precedente determinazione in merito, non fornita al sottoscritto dall'Amministratore, si evince che i suddetti 124 millesimi globali per il piano seminterrato, corrispondano a : millesimi 60 per il sub 22 (riferito a superficie catastale pari a mq. 236), e millesimi 64 per il sub 23 (riferito a superficie catastale pari a mq. 254)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2500 riferite all'intera proprietà esecutata.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori programmati e non ancora avviati (+IVA al 10% - importo riferito al totale lavori di condominio): 18.300,00 € - IVA al 10% sui lavori: 1.830,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da comunicazione PEC dell'Amministratore in data 12 ottobre 2023 risulta testualmente quanto segue : "Le comunico inoltre che ad oggi la posizione per le quote condominiali relative al proprietario dell' immobile è regolare, nel senso che sono state pagate le rate fino al 30.09.2023 (le rate sono trimestrali quindi la pros-

sima scadenza sarà il 31.12.2023). Quindi è possibile qui asserire che non sussistano spese condominiali scadute alla data di perizia.

Millesimi di proprietà: SUBALTERNO 23 - MILLESIMI DI PROPR. 64/1000 (vedi sottostante ipotesi di ripartizione del sottoscritto) In base al Regolamento di Condominio (denominato: "Condominio Via Angelo Costanzi civv 45/47") depositato con atto Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto in data 13 ottobre 1999 (rep. 43192, racc. 4031) registrato in Orvieto il 2 novembre 1999 (n. 651/51) si evince quanto segue : - Tabella 1 "Ripartizioni Spese Generali" : millesimi 306 (riferito al solo sub 21) - Tabella 1 "Ripartizioni Spese Generali" : millesimi 124 (riferito agli attuali sub n.ri 22 e 23) ** (***) si precisa che nelle Tabelle sopra richiamate del Regolamento di Condominio, non vi è riferimento agli attuali subalterni, ma i millesimi sono riferiti, tanto al piano terra che al piano seminterrato, per piani e destinazioni d'uso (C1 il piano terra, e C2 il piano seminterrato), quindi i millesimi riferiti al piano seminterrato andranno rimodulati per le due attuali unità, in base al criterio dimensionale di ciascuno di essi. Pertanto, salvo altra precedente determinazione in merito, non fornita al sottoscritto dall'Amministratore, si evince che i suddetti 124 millesimi globali per il piano seminterrato, corrispondano a : millesimi 60 per il sub 22 (riferito a superficie catastale pari a mq. 236), e millesimi 64 per il sub 23 (riferito a superficie catastale pari a mq. 254)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

residenziale sito in Orvieto (TR), Via Angelo Costanzi, 45/47

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La presente area, avendo una provenienza diversa dalle unità immobiliari relative al negozio ed ai magazzini oggetto egualmente della presente CTU, non viene ricompresa nelle ripartizioni delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio Via Costanzi 45/47; essendo essa, una utilità esclusiva del soggetto esecutato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La formalità si riferisce al soppresso sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La formalità si riferisce al soppresso sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.

OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La formalità si riferisce al soppresso sub 1

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, SI TRATTA DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI **OMISSIS A FAVORE DELLA FIGLIA OMISSIS**; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI **OMISSIS (SORELLA DI OMISSIS)**

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, MORTE DI **OMISSIS AVVENUTA IL 19-12-2000 EREDE UNIVERSALE OMISSIS (MOGLIE)**

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di Ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/06/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: 88/7262 del 17.03.1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: n. 94002050000 prot. 5 del 11.03.1994
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento del 5% al piano terra del fabbricato da utilizzare come garage
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 12/07/1994 al n. di prot. 9400290
NOTE: Dichiarazione di fine lavori 12-07-1997, ad eccezione dei bagni che non sono stati più realizzati.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: numero 5/806 del 20.10.1999
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione di accesso e cambio di destinazione d'uso da garages a negozi al piano terreno del fabbricato in Orvieto Scalo via A. Costanzi n. 45/47
Oggetto: cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione
Presentazione in data 20/10/1999 al n. di prot. 5/806
Rilascio in data 04/12/2000 al n. di prot. 417/2000
NOTE: la presente concessione edilizia è stata rilasciata a OMISSIS; i lavori sono stati iniziati in data 20-11-2001 come da comunicazione protocollo n. 5/806 del 22-11-2001. Negli elaborati grafici e nella relazione tecnica si fa riferimento anche a lievi modifiche piano terra e piano seminterrato.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: Pratica n. 5 del 29.02.2000
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Concessione in sanatoria art. 13 Legge 47/1985 - realizzazione abusiva di rampa di accesso ai locali interrati del fabbricato sito in via A. Costanzi n. 45/47, catastalmente identificato al foglio n.158
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/02/2000 al n. di prot. 5
Rilascio in data 15/06/2000 al n. di prot. 175/2000
NOTE: La relazione tecnica evidenzia che la rampa approvata dalla concessione originaria (417 del 04.12.2000) riguardava solo il lato destro del manufatto, mentre è stata realizzata una rampa opposta a quella autorizzata che consente un accesso più agevole all'intera struttura.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: Protocollo n. 253 del 20-03-2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
Per lavori: Variante alla C.E. n. 417/2000, modifiche interne locale attività commerciale in via A. Costanzi n. 45/47
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/03/2002 al n. di prot. 253
NOTE: Si precisa che la documentazione restituita dall'ufficio tecnico in data 10-04-2002 protocollo n. 253 costituisce TITOLO ABILITANTE.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 323/2002 del 18.09.2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera, SECONDA variante alla Concessione Edilizia n. 417/2000 per variazione di destinazione d'uso di locale in via A. Costanzi n. 45/47 da eseguirsi sull'immobile catastamente ide

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2002 al n. di prot. 5

Rilascio in data 18/09/2002 al n. di prot. 323/2002

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2002 al n. di prot. 84

NOTE: Le lievi variazioni rispetto alla concessione originaria (n. 417/2000) e successiva prima variante (D:I:A: prot. 253/2002) consistono, al piano terreno, nelle modeste variazioni delle tramezzature interne per la realizzazione dei servizi per il personale e di un piccolo ufficio, al piano interrato, nella realizzazione di un vano interno mediante tramezzature in pannelli di cartongesso utilizzato come riserva idrica del locale commerciale soprastante. In riferimento alla autorizzazione di agibilità sopra indicata n. 84 del 19-09-2002, si evidenzia tra gli allegati la Denuncia di Variazione catastale del 10-05-2002 , con cui si procede alla soppressione dei subalterni n.ri 1 e 20 del Foglio 158 mappale n. 139 e la costituzione dei nuovi ed attuali subalterni n. ri 21 (negozio al piano terreno), 22 e 23 magazzini al piano interrato). In data 13-09-2002 con protocollo n. 794/2002 è stato depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto il progetto degli impianti elettrici di illuminazione e forza motrice di un locale da destinare ad esposizione e vendita di abbigliamento sito in Orvieto, via A. Costanzi n. 45/47

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: D.I.A. PROT. N. 411/2003 DEL 02.05.2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione accessi carrabili e recinzione al fabbricato in via A. Costanzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 411/2003

Rilascio in data 21/05/2003 al n. di prot. 411

NOTE: In riferimento alla D.I.A. protocollo n. 411/2003 del 21-05-2003 sono presenti il NULLA-OSTA della provincia di Terni (servizio viabilità) protocollo n. 670 del 07-03-2003 per la costruzione della recinzione ed il Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Orvieto al protocollo n. 26862 del 02.08.2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 822/9614 DEL 1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante per realizzazione di piano mansardaal fabbricato di civile abitazione in Orvieto Scalo.

Prop. **OMISSIS**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 822/9614/73

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 3/369 DEL 06.08.1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti distributive interne, prospettiche e di destinazione del fabbricato in Orvieto Scalo.

Prop. **OMISSIS**

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/08/1976 al n. di prot. 3/369

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA 16/626 DEL 16.11.1978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla licenza edilizia n. 3/369 del 06-08-1976 per distribuzione interna del piano interrato del fabbricato in Orvieto Scalo, strada Amerina

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/1977 al n. di prot. 16/626

Rilascio in data 16/11/1978 al n. di prot. 16/626

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: 88/7262 del 17.03.1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: n. 94002050000 prot. 5 del 11.03.1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento del 5% al piano terra del fabbricato da utilizzare come garage

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 12/07/1994 al n. di prot. 9400290

NOTE: Dichiarazione di fine lavori 12-07-1997, ad eccezione dei bagni che non sono stati più realizzati.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: numero 5/806 del 20.10.1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di accesso e cambio di destinazione d'uso da garages a negozi al piano terreno del fabbricato in Orvieto Scalo via A. Costanzi n. 45/47

Oggetto: cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione

Presentazione in data 20/10/1999 al n. di prot. 5/806

Rilascio in data 04/12/2000 al n. di prot. 417/2000

NOTE: la presente concessione edilizia è stata rilasciata a **OMISSIS**; i lavori sono stati iniziati in data 20-11-2001 come da comunicazione protocollo n. 5/806 del 22-11-2001. Negli elaborati grafici e nella relazione tecnica si fa riferimento anche a lievi modifiche piano terra e piano seminterrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: Pratica n. 5 del 29.02.2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Concessione in sanatoria art. 13 Legge 47/1985 - realizzazione abusiva di rampa di accesso ai locali interrati del fabbricato sito in via A. Costanzi n. 45/47, catastalmente identificato al foglio n.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/02/2000 al n. di prot. 5

Rilascio in data 15/06/2000 al n. di prot. 175/2000

NOTE: La relazione tecnica evidenzia che la rampa approvata dalla concessione originaria (417 del 04.12.2000) riguardava solo il lato destro del manufatto, mentre è stata realizzata una rampa opposta a quella autorizzata che consente un accesso più agevole all'intera struttura.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: Protocollo n. 253 del 20-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)

Per lavori: Variante alla C.E. n. 417/2000, modifiche interne locale attività commerciale in via A. Costanzi n. 45/47

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/03/2002 al n. di prot. 253

NOTE: Si precisa che la documentazione restituita dall'ufficio tecnico in data 10-04-2002 protocollo n. 253 costituisce TITOLO ABILITANTE.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 323/2002 del 18.09.2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera, SECONDA variante alla Concessione Edilizia n. 417/2000 per variazione di destinazione d'uso di locale in via A. Costanzi n. 45/47 da eseguirsi sull'immobile catastamente ide

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2002 al n. di prot. 5

Rilascio in data 18/09/2002 al n. di prot. 323/2002

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2002 al n. di prot. 84

NOTE: Le lievi variazioni rispetto alla concessione originaria (n. 417/2000) e successiva prima variante (D:I:A: prot. 253/2002) consistono, al piano terreno, nelle modeste variazioni delle tramezzature interne per la realizzazione dei servizi per il personale e di un piccolo ufficio, al piano interrato, nella realizzazione di un vano interno mediante tramezzature in pannelli di cartongesso utilizzato come riserva idrica del locale commerciale soprastante. In riferimento alla autorizzazione di agibilità sopra indicata n. 84 del 19-09-2002, si evidenzia tra gli allegati la Denuncia di Variazione catastale del 10-05-2002, con cui si procede alla soppressione dei subalterni n.ri 1 e 20 del Foglio 158 mappale n. 139 e la costituzione dei nuovi ed attuali subalterni n. ri 21 (negozio al piano terreno), 22 e 23 magazzini al piano interrato). In data 13-09-2002 con protocollo n. 794/2002 è stato depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto il progetto degli impianti elettrici di illuminazione e forza motrice di un locale da destinare ad esposizione e vendita di abbigliamento sito in Orvieto, via A. Costanzi n. 45/47

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: D.I.A. PROT. N. 411/2003 DEL 02.05.2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione accessi carrabili e recinzione al fabbricato in via A. Costanzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 411/2003

Rilascio in data 21/05/2003 al n. di prot. 411

NOTE: In riferimento alla D.I.A. protocollo n. 411/2003 del 21-05-2003 sono presenti il NULLA-OSTA della provincia di Terni (servizio viabilità) protocollo n. 670 del 07-03-2003 per la costruzione della

recinzione ed il Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Orvieto al protocollo n. 26862 del 02.08.2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 3/369 DEL 06.08.1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti distributive interne, prospettiche e di destinazione del fabbricato in Orvieto Scalo.

Prop. **OMISSIS**

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/08/1976 al n. di prot. 3/369

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA 16/626 DEL 16.11.1978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla licenza edilizia n. 3/369 del 06-08-1976 per distribuzione interna del piano interato del fabbricato in Orvieto Scalo, strada Amerina

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/1977 al n. di prot. 16/626

Rilascio in data 16/11/1978 al n. di prot. 16/626

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: 88/7262 del 17.03.1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: n. 94002050000 prot. 5 del 11.03.1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento del 5% al piano terra del fabbricato da utilizzare come garage

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 12/07/1994 al n. di prot. 9400290

NOTE: Dichiarazione di fine lavori 12-07-1997, ad eccezione dei bagni che non sono stati più realizzati.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: numero 5/806 del 20.10.1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di accesso e cambio di destinazione d'uso da garages a negozi al piano terreno del fabbricato in Orvieto Scalo via A. Costanzi n. 45/47

Oggetto: cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione

Presentazione in data 20/10/1999 al n. di prot. 5/806

Rilascio in data 04/12/2000 al n. di prot. 417/2000

NOTE: la presente concessione edilizia è stata rilasciata a **OMISSIS**; i lavori sono stati iniziati in data 20-11-2001 come da comunicazione protocollo n. 5/806 del 22-11-2001. Negli elaborati grafici e nella rela-

zione tecnica si fa riferimento anche a lievi modifiche piano terra e piano seminterrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: Pratica n. 5 del 29.02.2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Concessione in sanatoria art. 13 Legge 47/1985 - realizzazione abusiva di rampa di accesso ai locali interrati del fabbricato sito in via A. Costanzi n. 45/47, catastalmente identificato al foglio n.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/02/2000 al n. di prot. 5

Rilascio in data 15/06/2000 al n. di prot. 175/2000

NOTE: La relazione tecnica evidenzia che la rampa approvata dalla concessione originaria (417 del 04.12.2000) riguardava solo il lato destro del manufatto, mentre è stata realizzata una rampa opposta a quella autorizzata che consente un accesso più agevole all'intera struttura.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: Protocollo n. 253 del 20-03-2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Variante alla C.E. n. 417/2000, modifiche interne locale attività commerciale in via A. Costanzi n. 45/47

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/03/2002 al n. di prot. 253

NOTE: Si precisa che la documentazione restituita dall'ufficio tecnico in data 10-04-2002 protocollo n. 253 costituisce TITOLO ABILITANTE.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 323/2002 del 18.09.2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera, SECONDA variante alla Concessione Edilizia n. 417/2000 per variazione di destinazione d'uso di locale in via A. Costanzi n. 45/47 da eseguirsi sull'immobile catastalmente ide

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/09/2002 al n. di prot. 5

Rilascio in data 18/09/2002 al n. di prot. 323/2002

Abitabilità/agibilità in data 19/09/2002 al n. di prot. 84

NOTE: Le lievi variazioni rispetto alla concessione originaria (n. 417/2000) e successiva prima variante (D:I:A: prot. 253/2002) consistono, al piano terreno, nelle modeste variazioni delle tramezzature interne per la realizzazione dei servizi per il personale e di un piccolo ufficio, al piano interrato, nella realizzazione di un vano interno mediante tramezzature in pannelli di cartongesso utilizzato come riserva idrica del locale commerciale soprastante. In riferimento alla autorizzazione di agibilità sopra indicata n. 84 del 19-09-2002, si evidenzia tra gli allegati la Denuncia di Variazione catastale del 10-05-2002 , con cui si procede alla soppressione dei subalterni n.ri 1 e 20 del Foglio 158 mappale n. 139 e la costituzione dei nuovi ed attuali subalterni n. ri 21 (negozio al piano terreno), 22 e 23 magazzini al piano interrato). In data 13-09-2002 con protocollo n. 794/2002 è stato depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto il progetto degli impianti elettrici di illuminazione e forza motrice di un locale da destinare ad esposizione e vendita di abbigliamento sito in Orvieto, via A. Costanzi n. 45/47

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: D.I.A. PROT. N. 411/2003 DEL 02.05.2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione accessi carrabili e recinzione al fabbricato in via A. Costanzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 411/2003

Rilascio in data 21/05/2003 al n. di prot. 411

NOTE: In riferimento alla D.I.A. protocollo n. 411/2003 del 21-05-2003 sono presenti il NULLA-OSTA della provincia di Terni (servizio viabilità) protocollo n. 670 del 07-03-2003 per la costruzione della recinzione ed il Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Orvieto al protocollo n. 26862 del 02.08.2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 822/9614 DEL 1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante per realizzazione di piano mansardaal fabbricato di civile abitazione in Orvieto Scalo.

Prop. **OMISSIS**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 822/9614/73

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 3/369 DEL 06.08.1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti distributive interne, prospettiche e di destinazione del fabbricato in Orvieto Scalo.

Prop. **OMISSIS**

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/08/1976 al n. di prot. 3/369

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA 16/626 DEL 16.11.1978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla licenza edilizia n. 3/369 del 06-08-1976 per distribuzione interna del piano interrato del fabbricato in Orvieto Scalo, strada Amerina

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/1977 al n. di prot. 16/626

Rilascio in data 16/11/1978 al n. di prot. 16/626

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: 88/7262 del 17.03.1973

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: numero 5/806 del 20.10.1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di accesso e cambio di destinazione d'uso da garages a negozi al piano terreno del fabbricato in Orvieto Scalo via A. Costanzi n. 45/47

Oggetto: cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione

Presentazione in data 20/10/1999 al n. di prot. 5/806

Rilascio in data 04/12/2000 al n. di prot. 417/2000

NOTE: la presente concessione edilizia è stata rilasciata a **OMISSIS**; i lavori sono stati iniziati in data 20-11-2001 come da comunicazione protocollo n. 5/806 del 22-11-2001. Negli elaborati grafici e nella relazione tecnica si fa riferimento anche a lievi modifiche piano terra e piano seminterrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

residenziale sito in frazione: Orvieto Scalo, Via Angelo Costanzi, 45/47

Numero pratica: D.I.A. PROT. N. 411/2003 DEL 02.05.2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione accessi carrabili e recinzione al fabbricato in via A. Costanzi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 411/2003

Rilascio in data 21/05/2003 al n. di prot. 411

NOTE: In riferimento alla D.I.A. protocollo n. 411/2003 del 21-05-2003 sono presenti il NULLA-OSTA della provincia di Terni (servizio viabilità) protocollo n. 670 del 07-03-2003 per la costruzione della recinzione ed il Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Orvieto al protocollo n. 26862 del 02.08.2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I due servizi igienici "gemelli" per il pubblico sono stati ampliati fino a filo del tramezzo dell'attiguo bagno per portatori di handicap;

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento tramezzo anteriore dei due wc, atto ad aumentarne le dimensioni interne degli stessi - traslazione porta su tramezzo bagno personale

Sanzione pecuniaria per opere realizzate (no strutturali) - L.R. 1/2015, Art. 140, comma 12: € 1.000,00

Diritti di Segreteria Comune di Orvieto (D.G.C. 30 del 31 gennaio 2022 - All. A, ID:029): € 100,00

Onorari professionali per redazione ed inoltro CILA in sanatoria (imponibile euro 1500 + oneri):

€ 1.921,51

Oneri Totali: € 3.021,51

Note sulla conformità edilizia: Per definire il giudizio di conformità edilizia è stata esaminata la consistente documentazione relativa alle pratiche edilizie inerenti il fabbricato del quale la presente unità immobiliare fa parte.

Si specifica preliminarmente che per non ingenerare confusione, non sono state repertate le pratiche edilizie che non interessano strettamente le porzioni immobiliari oggetto di CTU, ma le singole unità immobiliari ad esse sovrastanti.

Relativamente, quindi, al solo negozio, attualmente censito al Foglio 158 di Orvieto, al subalterno 21 della particella 139 del Catasto Fabbricati, l'ultimo titolo che ridefinisce la distribuzione interna è : Concessione Edilizia N° 323/2002 rilasciata dal Comune di Orvieto il 18/09/2002 (Prot. n. 794/2002) per le seguenti opere : "VARIANTE IN CORSO D'OPERA 2° variante alla C.E. n. 417/2000 per variazione di destinazione d'uso di locale in Via A. Costanzi n. 45-47".

L'esame degli elaborati che compongono la richiamata C.E. n° 323/2002, ed in particolare della planimetria di "progetto", rispetto allo stato attuale ravvisato in sede di sopralluogo, denotano le seguenti differenze :

- a) i due servizi igienici "gemelli" per il pubblico sono stati ampliati fino a filo del tramezzo dell'attiguo bagno per portatori di handicap;
- b) la porta di accesso al bagno del "personale" è leggermente traslata nel tramezzo medesimo;
- c) non è riportata la colonna prossima all'ufficio
- d) non sono riportate le due finestre simmetriche poste nel locale centrale ai lati delle due grandi vetrate.

Per quanto concerne le due difformità sopra elencate alle lettere c) e d) si specifica come sia lapalissiano il mero errore materiale di graficismo che si evidenzia nell'ultimo titolo sopra assentito (Concessione Edilizia N° 323/2002).

Infatti basta osservare i titoli precedenti ad esso, dove si rinvencono indiscutibilmente sia le due finestre sul prospetto retrostante, che la colonna della fila prossima alla scala B, ed esattamente quella prossima all'ufficio; A tale esplicitazione si rinvia all'esame degli elaborati assentiti con le pratiche edilizie precedenti, come ad esempio quelli di cui alla Concessione Edilizia n. 417/2000 del 04 dicembre 2000 (Tavole grafiche di progetto e di sovrapposizione redatte dal OMISSIS, esaminate in data 13 luglio 2000 ed allegate alla pratica edilizia n. 5/806); pertanto non essendo stato disposto nei titoli successivi, modifiche a tali difformità riscontrate, esse vanno intese NON come difformità sostanziale, ma mero errore di graficismo.

Note generali sulla conformità: Nella elencazione si riporta anche la Licenza Edilizia n. 822/9614/73 per Variante costruzione piano mansarda, che ovviamente non riguarda direttamente le unità immobiliari oggetto della presente perizia, ma essendo relativa all'intero fabbricato, prima della sua alienazione da parte del costruttore, contribuisce alla completezza del quadro edilizio/urbanistico.

Nelle pratiche suddette si enumerano anche le ulteriori pratiche edilizie relative alla sanatoria della rampa (una sola porzione di essa) di accesso al piano interrato, nonché la realizzazione dell'accesso carabile e della relativa recinzione fronte strada, che, se anche non strettamente pertinenti i cespiti oggetto della presente valutazione, completano il quadro autorizzativo anche delle porzioni comuni esterne ad essi, di proprietà condominiale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento porta di accesso in larghezza e diversa distribuzione interna - OPERE NON STRUTTURALI

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento non strutturale di apertura esterna

Diritti di segreteria Comune di Orvieto - D.G.C. 30 del 31/01/2022 - ALL. A - ID 038: € 150,00

Redazione ed inoltro S.C.I.A. a Sanatoria+ Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità: € 2.000,00

Oneri su onorari: € 562,00

Sanzione riferita all'Art. 140, comma 12 – L.R. 1/2015 : € 1.000,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità (art. 24 DPR 380/2001, art. 137, c. 3, LR 1/2015 Diritti di segreteria Comune di Orvieto D.G.C. 30 del 31/01/2022 - ALL. A - ID 013: € 26,00

Oneri Totali: **€ 3.738,00**

Note: Il Decreto Semplificazioni (D.L. 16/07/2020, n. 76, convertito con la L. 11/09/2020, n. 120) nel ridefinire gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia disciplinati dal Testo unico edilizia (TUE - D.P.R. 06/06/2001, n. 380) include tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati. PRESUPPOSTI In particolare, a seguito della modifica apportata dal D.L. 76/2020, la lett. b), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 prevede che le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati sono considerate interventi di manutenzione straordinaria al ricorrere dei seguenti presupposti: - sono necessarie per mantenere o

acquisire l'agibilità dell'edificio o l'accesso allo stesso; - non pregiudicano il decoro architettonico dell'edificio; - sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia; - non abbiano ad oggetto immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42. Con riguardo al primo presupposto, si ritiene che la necessità di acquisire o mantenere l'agibilità o l'accesso possa riguardare anche la singola unità immobiliare, come ad esempio nel caso di suddivisione (frazionamento) di un immobile in più unità immobiliari, con la conseguente necessità di aprire nuove finestre o porte di accesso esterne affinché tutte le unità immobiliari siano agibili e accessibili dall'esterno. Si ritiene inoltre che il secondo presupposto relativo all'assenza di pregiudizio del decoro architettonico possa dar luogo a controversie condominiali in merito all'accertamento del pregiudizio in concreto. TITOLI ABILITATIVI Con riferimento ai titoli abilitativi necessari per la modifica dei prospetti, si può riassumere quanto segue. I. Se le modifiche presentano tutti i presupposti summenzionati, è necessaria la SCIA semplice, ai sensi della lett. a) dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la quale prevede che sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non conforme, ma regolarizzabile.

Note generali sulla conformità: SI RIBADISCE COME LA ORIGINARIA DESTINAZIONE D'USO DELLA PRESENTE U.I.U. SIA SI MAGAZZINO ACCESSORIO AD UN COMPLESSO ORIGINARIAMENTE ED ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE.

IL SUCCESSIVO CAMBIO D'USO DEI LOCALI AL PIANO TERRA (NEGOZIO) NON HA INTERESSATO I LOCALI DEL PIANO INTERRATO.

QUINDI, ESSENDO ESSI, NON RICOMPRESI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE, ED ESSENDO AD OGGI NON UTILIZZATI, E QUINDI RIMASTI NELLE DISPONIBILITÀ DELL'ATTUALE PROPRIETARIO, LA CONFORMITÀ È RIFERITA ALLA ORIGINARIA DESTINAZIONE D'USO.

QUALORA, IN CASO DI ALIENAZIONE DEGLI STESSI, VA PUNTUALIZZATO ALL'AGGIUDICATARIO/NUOVO PROPRIETARIO LA CIRCOSTANZA SUDETTA, E QUINDI SE EGLI VORRÀ DESTINARE IL PIANO INTERRATO QUALE ACCESSORIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE, DOVRÀ EFFETTUARE UN CAMBIO D'USO PREVISTO DAL R.R. 2/2015 -ART. 37 C. 1 (passando eventualmente da destinazione "a" a destinazione "c"), VERIFICANDONE LA POSSIBILITÀ NORMATIVA (verifica non attinente alla presente perizia).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento porta di accesso in larghezza e diversa distribuzione interna - OPERE NON STRUTTURALI

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento non strutturale di apertura esterna

Diritti di segreteria Comune di Orvieto - D.G.C. 30 del 31/01/2022 - ALL. A - ID 038: € 150,00

Redazione ed inoltro S.C.I.A. a Sanatoria+ Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità: € 2.000,00

Oneri su onorari: € 562,00

Sanzione riferita all'Art. 140, comma 12 – L.R. 1/2015 : € 1.000,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità (art. 24 DPR 380/2001, art. 137, c. 3, LR 1/2015 Diritti di segreteria Comune di Orvieto D.G.C. 30 del 31/01/2022 - ALL. A - ID 013: € 26,00

Oneri Totali: **€ 3.738,00**

Note: Il Decreto Semplificazioni (D.L. 16/07/2020, n. 76, convertito con la L. 11/09/2020, n. 120) nel ridefinire gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia disciplinati dal Testo unico edilizia (TUE - D.P.R. 06/06/2001, n. 380) include tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati. PRESUPPOSTI In particolare, a seguito della modifica apportata dal D.L. 76/2020, la lett. b), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 prevede che le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati sono considerate interventi di manutenzione straordinaria al ricorrere dei seguenti presupposti: - sono necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o l'accesso allo stesso; - non pregiudicano il decoro architettonico dell'e-

dificio; - sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia; - non abbiano ad oggetto immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42. Con riguardo al primo presupposto, si ritiene che la necessità di acquisire o mantenere l'agibilità o l'accesso possa riguardare anche la singola unità immobiliare, come ad esempio nel caso di suddivisione (frazionamento) di un immobile in più unità immobiliari, con la conseguente necessità di aprire nuove finestre o porte di accesso esterne affinché tutte le unità immobiliari siano agibili e accessibili dall'esterno. Si ritiene inoltre che il secondo presupposto relativo all'assenza di pregiudizio del decoro architettonico possa dar luogo a controversie condominiali in merito all'accertamento del pregiudizio in concreto. TITOLI ABILITATIVI Con riferimento ai titoli abilitativi necessari per la modifica dei prospetti, si può riassumere quanto segue. I. Se le modifiche presentano tutti i presupposti summenzionati, è necessaria la SCIA semplice, ai sensi della lett. a) dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la quale prevede che sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non conforme, ma regolarizzabile.

Note generali sulla conformità: SI RIBADISCE COME LA ORIGINARIA DESTINAZIONE D'USO DELLA PRESENTE U.I.U. SIA SI MAGAZZINO ACCESSORIO AD UN COMPLESSO ORIGINARIAMENTE ED ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE.

IL SUCCESSIVO CAMBIO D'USO DEI LOCALI AL PIANO TERRA (NEGOZIO) NON HA INTERESSATO I LOCALI DEL PIANO INTERRATO.

QUINDI, ESSENDO ESSI, NON RICOMPRESI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE, ED ESSENDO AD OGGI NON UTILIZZATI, E QUINDI RIMASTI NELLE DISPONIBILITÀ DELL'ATTUALE PROPRIETARIO, LA CONFORMITÀ E' RIFERITA ALLA ORIGINARIA DESTINAZIONE D'USO.

QUALORA, IN CASO DI ALIENAZIONE DEGLI STESSI, VA PUNTUALIZZATO ALL'AGGIUDICATARIO/NUOVO PROPRIETARIO LA CIRCOSTANZA SUDETTA, E QUINDI SE EGLI VORRÀ DESTINARE IL PIANO INTERRATO QUALE ACCESSORIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE, DOVRÀ EFFETTUARE UN CAMBIO D'USO PREVISTO DAL R.R. 2/2015 -ART. 37 C. 1 (passando eventualmente da destinazione "a" a destinazione "c"), VERIFICANDONE LA POSSIBILITÀ NORMATIVA (verifica non attinente alla presente perizia).

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'area, così come si palesa oggi, è chiaramente riportata nelle due pratiche edilizie sopra richiamate, che la definiscono proprio per l'attuale destinazione d'uso di parcheggio pertinenziale.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 10 APRILE 2019
Zona omogenea:	B1-RESIDENZIALI SATURE

Norme tecniche di attuazione:	Le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Orvieto ricomprendono l'intero compendio immobiliare in zona : B1 – RESIDENZIALI SATURE; Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della Variante Marzo 2019 alla parte Operativa del P.R.G. dettagliano le relative prescrizioni urbanistiche al punto 8.1 che, integralmente, si riporta : 1. Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione è stata completata; 2. Nelle zone B1, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri: lotto minimo mq.: 500 altezza massima h: 10.50 $I_f = 1.5 \text{ mc/mq}$. Distacco dai confini m. 5,00 I parametri urbanistici sopra esposti permettono di esprimere quanto segue : Relativamente alle porzioni di fabbricato, individuate ai subalterni 21,22,23 del foglio 158 trattandosi di un complesso immobiliare suddiviso in più unità immobiliari con titolarità diversa, a prescindere dagli indici edificatori, e da un potenziale edificatorio residuale, anche se qualora presente, non permetterebbe ampliamenti a carico esclusivo del compendio esecutato, in quanto la corte perimetrale, essendo un ente urbano, non ha titolarità esclusiva dello stesso esecutato, ne tantomeno questi ha un'area urbana da poter utilizzare in via esclusiva.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	in considerazione dell'assenza di aree esterne attigue alla presente u.i.u. ogni eventuale residua potenzialità edificatoria è in pratica inoperabile.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedasi dichiarazioni allegate all'istanza di progetto del 19/10/1972 (Prot. Comune di Orvieto del 14/02/1973 prot. 7262/72) con la quale si fa presente che "non esistendo più il vincolo di destinazione (art. 51 legge 22 ottobre 1971, n. 865) del terreno ove è stato studiato il progetto in oggetto", che essendo stata propedeutica al rilascio della relativa licenza, ha definito il procedimento amministrativo senza detto vincolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 10 APRILE 2019
Zona omogenea:	B1-RESIDENZIALI SATURE
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Orvieto ricomprendono l'intero compendio immobiliare in zona : B1 – RESIDENZIALI SATURE; Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della Variante Marzo 2019 alla parte Operativa del P.R.G. dettagliano le relative prescrizioni urbanistiche al punto 8.1 che, integralmente, si riporta : 1. Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione è stata completata; 2. Nelle zone B1, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri: lotto minimo mq.: 500 altezza massima h: 10.50 $I_f = 1.5$ mc/mq. Distacco dai confini m. 5,00</p> <p>I parametri urbanistici sopra esposti permettono di esprimere quanto segue : Relativamente alle porzioni di fabbricato, individuate ai subalterni 21,22,23 del foglio 158 trattandosi di un complesso immobiliare suddiviso in più unità immobiliari con titolarità diversa, a prescindere dagli indici edificatori, e da un potenziale edificatorio residuale, anche se qualora presente, non permetterebbe ampliamenti a carico esclusivo del compendio esecutato, in quanto la corte perimetrale, essendo un ente urbano, non ha titolarità esclusiva dello stesso esecutato, ne tantomeno questi ha un'area urbana da poter utilizzare in via esclusiva.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	10.50
Volume massimo ammesso:	in considerazione dell'assenza di aree esterne attigue alla presente u.i.u. ogni eventuale residua potenzialità edificatoria è in pratica inoperabile.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedasi dichiarazioni allegate all'istanza di progetto del 19/10/1972 (Prot. Comune di Orvieto del 14/02/1973 prot. 7262/72) con la quale si fa presente che "non esistendo più il vincolo di destinazione (art. 51 legge 22 ottobre 1971, n. 865) del terreno ove è stato studiato il progetto in oggetto", che essendo stata propedeutica al rilascio della relativa licenza, ha definito il procedimento amministrativo senza detto vincolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 10 APRILE 2019
Zona omogenea:	B1-RESIDENZIALI SATURE
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Orvieto ricomprendono l'intero compendio immobiliare in zona : B1 – RESIDENZIALI SATURE; Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della Variante Marzo 2019 alla parte Operativa del P.R.G. dettagliano le relative prescrizioni urbanistiche al punto 8.1 che, integralmente, si riporta : 1. Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione è stata completata; 2. Nelle zone B1, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri: lotto minimo mq.: 500 altezza massima h: 10.50 lf = 1.5 mc/mq. Distacco dai confini m. 5,00</p> <p>I parametri urbanistici sopra esposti permettono di esprimere quanto segue : Relativamente alle porzioni di fabbricato, individuate ai subalterni 21,22,23 del foglio 158 trattandosi di un complesso immobiliare suddiviso in più unità immobiliari con titolarità diversa, a prescindere dagli indici edificatori, e da un potenziale edificatorio residuale, anche se qualora presente, non permetterebbe ampliamenti a carico esclusivo del compendio esecutato, in quanto la corte perimetrale, essendo un ente urbano, non ha titolarità esclusiva dello stesso esecutato, ne tantomeno questi ha un'area urbana da poter utilizzare in via esclusiva.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	10.50 M
Volume massimo ammesso:	in considerazione dell'assenza di aree esterne attigue alla presente u.i.u. ogni eventuale residua potenzialità edificatoria è in pratica inoperabile.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Rispetto alla DIA n. 253/2002, che ha contemplato la realizzazione di un muro divisorio che ha generato i due magazzini al piano interrato, ovvero il presente sub 23 e l'attiguo sub 22 (particella 139.foglio 158), che risulta l'ultimo titolo inerente in specifico la presente u.i.u., si evidenzia : - allargamento porta carrabile d'ingresso - lieve differente distribuzione delle tramezzature prossime al vano SCALA A, che pone ad utilizzo esclusivo della presente uiu parte del sottoscale, previa parete non portante non contemplata nel suddetto titolo - diverso dimensionamento e n. aperture (NON STRUTTURALI) relative alle areazioni a "bocca di lupo"

Note generali sulla conformità: Vedasi dichiarazioni allegata all'istanza di progetto del 19/10/1972 (Prot. Comune di Orvieto del 14/02/1973 prot. 7262/72) con la quale si fa presente che "non esistendo più il vincolo di destinazione (art. 51 legge 22 ottobre 1971, n. 865) del terreno ove è stato studiato il progetto in oggetto", che essendo stata propedeutica al rilascio della relativa licenza, ha definito il procedimento amministrativo senza detto vincolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 10 APRILE 2019
Zona omogenea:	B1-RESIDENZIALI SATURE
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Orvieto ricomprendono l'intero compendio immobiliare in zona : B1 – RESIDENZIALI SATURE; Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della Variante Marzo 2019 alla parte Operativa del P.R.G. dettagliano le relative prescrizioni urbanistiche al punto 8.1 che, integralmente, si riporta : 1. Le zone residenziali sature, sono zone attuate con interventi singoli la cui urbanizzazione è stata completata; 2. Nelle zone B1, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri: lotto minimo mq.: 500 altezza massima h: 10.50 $I_f = 1.5$ mc/mq. Distacco dai confini m. 5,00</p> <p>I parametri urbanistici sopra esposti permettono di esprimere quanto segue : Relativamente alle porzioni di fabbricato, individuate ai subalterni 21,22,23 del foglio 158 trattandosi di un complesso immobiliare suddiviso in più unità immobiliari con titolarità diversa, a prescindere dagli indici edificatori, e da un potenziale edificatorio residuale, anche se qualora presente, non permetterebbe ampliamenti a carico esclusivo del compendio esecutato, in quanto la corte perimetrale, essendo un ente urbano, non ha titolarità esclusiva dello stesso esecutato, ne tantomeno questi ha un'area urbana da poter utilizzare in via esclusiva. Relativamente all'area in oggetto, individuata al Catasto Terreni al foglio 158, particella 160 di superficie catastale pari a mq. 580 che risulta di proprietà esclusiva per l'intero della ditta esecutata, se pur di superficie maggiore al lotto minimo (mq. 500), a causa della sua conformazione rettangolare di fatto non risulta praticamente fruibile ai fini edificatori in quanto i lati corti del lotto variano da circa 11,5 metri a circa 13 metri, e quindi, tenuto debitamente conto dei distacchi dai confini, l'edificabile si ridurrebbe ad un fabbricato la cui profondità potrebbe oscillare da circa 3 metri (detratti 5+5 metri di distacco) a circa 1,50 – er-</p>

	go, tali dimensioni non consentono di fatto una edificazione; Tale fatto oggettivo difficilmente potrebbe essere diverso anche nella ipotesi di deroghe concesse da confinanti, in quanto essendo questi dei lotti già edificati, non potrebbero essi, con tale concessione, derogare ai distacchi minimi tra fabbricati (in particolare con il fabbricato di cui alla attigua particella 137); ne questa ipotesi potrebbe concretizzarsi con minor distacco nel lato strada (strada principale) violando i distacchi minimi e la conseguente fascia di rispetto edificatorio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 870
Altro:	In astratto sussiste un potenziale edificatorio pari a mc. 870 (superficie area mq 580* I.f.f. ,5 mc/mq), in pratica (vedi Note di cui sopra) le dimensioni del lotto e la sua ubicazione non permettono tale sviluppo.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Si rimanda in merito alle Note a sentenza Consiglio di Stato sez. IV, 31/05/2022, n.4417, la quale, in sintesi non esclude la possibilità, verificate determinate condizioni, dell'istituto della "cessione di cubatura" ovvero di trasferire diritti edificatori, preservando la possibilità per la P.A. di verificare se la cessione di cubatura vada o meno ad alterare l'equilibrio urbanistico della zona. Verso tale finalità è intervenuto in particolare, l'art. 44 della L.R. n. 1 del 2015 ha disciplinato e consentito l'adozione da parte dei comuni del c.d. "Registro delle quantità edificatorie" in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie di premialità", compensazione e perequazione previste dalle disposizioni vigenti, al fine di aggiornare i processi di attuazione del PRG. Questa prassi, usualmente prevede che non possono essere oggetto di trasferimento diritti edificatori che superano il 50% della potenzialità edificatoria del lotto di "partenza", previa approvazione di idoneo piano attuativo. Ciò detto, è per sottolineare come, possa ipotizzarsi tale fattispecie anche al lotto in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di un negozio posto al piano terra di una palazzina a destinazione prevalente residenziale, sviluppata su n. 4 piani fuori terra, dei quali l'ultimo mansardato, oltre ad un piano seminterrato per locali accessori.

Il negozio occupa l'intero piano ed ha accessi a livello con il cortile condominiale antistante. L'altezza utile si presume sia corrispondente a quella riportata nella planimetria di uiu, ovvero pari a 4,00 m., che non è stato possibile misurare in sede di sopralluogo essendo l'intero piano controsoffittato a 3,50 m.

Si tratta di un locale principale ed un locale secondario minore, attualmente entrambi adibiti a negozio di abbigliamento; oltre ai detti locali si collocano all'interno due distinte zone servizi. Una di queste è a disposizione della clientela, e si compone di un vano anti-bagno nel quale si affacciano n. 3 wc, dei quali due minori di egual dimensioni, ed il terzo atto a portatori di handicap. L'altra è per le esigenze dello staff, con un vano spogliatoio dal quale si accede ad un servizio igienico ad essi dedicato, oltre ad un attiguo ed indipendente locale uso ufficio aperto sul vano principale del negozio. Si tengano presenti le ulteriori esplicitazioni riportate nelle Note del relativo paragrafo "identificazione".

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **606,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973 (licenza edilizia n. 88/7262 rilasciata dal Comune di orvieto il 17.03.1973)

L'edificio è stato ristrutturato nel: C.E. n. 323 del 18.09.2002 (variante in corso d'opera - seconda variante alla C.E. n. 417 del 2000)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50 al controsoffitto

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia interne che esterne. Infissi in ferro e vetro nelle pareti posteriori, ed in alluminio e vetro nelle grandi aperture anteriori; serrande in acciaio zincato nelle aperture laterali; pavimenti in gres porcellanato omogenei per tutti gli ambienti; controsoffitto a quadri di cartongesso; servizi rivestiti con maioliche e sanitari in porcellana, e dotati ciascuno di boiler elettrico per produzione di acqua calda; impianto elettrico, luci di emergenza e di illuminazione a soffitto adatti allo scopo, completo di impianto antincendio (locale pompe al piano seminterrato).

Il locale è arredato con una stigliatura che copre e riveste le pareti perimetrali, e che rende difficoltoso ogni ulteriore verifica.

In un giudizio sommario "a vista" le finiture e gli impianti appaiono in condizioni di manutenzione "buone", così come gli spazi esterni pertinentiali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio materiale protezione: ferro condizioni: buone Note: vedasi descrizione in "condizioni generali dell'immobile"
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Infissi per porte interne dei servizi
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: Intonaco tinteggiato
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone Note: Relativamente al marciapiede perimetrale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: vedasi descrizione in "condizioni generali dell'immobile"

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone Note: Sono stati rilevati in sede di sopralluogo, nella parete posteriore, i seguenti dispositivi : - air conditioner Mitsubishi modello MUH-09RV-E4 (serie n.2014846) - air conditioner Daikin Europe N.V. - modello RZQSG100L8Y1B (MFG no. 2402650) - air conditioner Daikin Europe N.V. - modello RZQSG100B8W1B (MFG no. 3919159) - air conditioner Mitsubishi modello MUH-09RV-E4 (serie n.2014844) - super inverter Daikin Europe N.V. - modello RZQ100B8W1B (MFG. no. 1812685) - super inverter Daikin Europe N.V. - modello RZQ100B8W1B (MFG. no. 2916998) - air conditioner Daikin Europe N.V. - modello RZQSG100L8Y1B (MFG no. 2402648)
-----------------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (Art. 9, Legge n° 46 del 5 marzo 1990) rilasciata in data 02 settembre 2002 rilasciata dalla ditta "OMISSIS" esecutrice dell'Impianto di : "Impianto di illuminazione, emergenza, prese", inteso come "nuovo impianto".

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento a pompa di calore ad espansione diretta

Stato impianto	Buono
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte (Art. 9, Legge n° 46 del 5 marzo 1990) rilasciata in data 02 settembre 2002 rilasciata dalla ditta "OMISSIS" esecutrice dell'Impianto di : "Impianto di riscaldamento a pompa di calore ad espansione diretta", inteso come "nuovo impianto".

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Vedi sopra

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Non fornito al sottoscritto

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	L'unità immobiliare in oggetto non è connessa e non fruisce degli impianti di ascensore comunque presenti nel fabbricato (a tale scopo anche nel Regolamento di Condominio, a tale unità immobiliare non sono stati attribuiti millesimi in riguardo).
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L); Si rinvia per le istruzioni operative al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 redatta dall'Agenzia Entrate, che nel merito della specifica tipologia della presente unità immobiliare, indica : Superficie commerciale Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla

mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm.

25. Superficie delle pertinenze accessorie Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1) Locali accessori Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: -al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; -al 25% qualora non comunicanti; La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%. NOTA : La metodologia sopra esposta è la medesima applicata in sede di variazione catastale, quindi, previa opportuna verifica, si riporta il dato di superficie catastale esposto in visura, essendo stato determinato con la stessa richiamata metodologia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO+accessori diretti interni	sup lorda di pavimento	606,00	1,00	606,00
		606,00		606,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

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

Trattasi di magazzino posto al piano interrato, nella porzione Sud-Est. con accesso dalle rampe del cortile lato posteriore del fabbricato, dotato di ingresso carrabile provvisto di serranda metallica. Gli interni risultano allo stato grezzo (tipico dei magazzini) ed il locale appare non utilizzato; Il vano creato all'interno quale locale autoclave per impianto di antincendio del sovrastante negozio, è delimitato da pareti in blocchi di cemento e porta metallica a doppia anta. Tale vano tecnico di fatto è una "pertinenza" del sovrastante negozio, e quindi per questo, insieme alla presenza di tubazioni di scarico che attraversano la presente unità immobiliare nell'intradosso del solaio di copertura della stessa, impongono una connessione funzionale, difficilmente risolvibile per assenza di alternative, e quindi inducono a procedere alla vendita in blocco con l'unità immobiliare soprastante subalterno 21 (negozi).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **236,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973 (licenza edilizia n. 88/7262 rilasciata dal Comune di orvieto il 17.03.1973)

L'edificio è stato ristrutturato nel: C.E. n. 323 del 18.09.2002 (variante in corso d'opera - seconda variante

alla C.E. n. 417 del 2000)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45/47; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.45

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione palesa una assenza pressoché totale di utilizzo, e quindi, una condizione manutentiva mediocre.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: serranda avvolgibile in metallo materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Serranda metallica avvolgibile
Infissi esterni	tipologia: aperture a bocca di lupo materiale: ferro protezione: grata a marciapiede condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porzione di ingresso prossima all'apertura car-rabile
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	In sede di sopralluogo l'impianto elettrico consisteva nella predisposizione di punti luce, ma non attivi

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-tizzazione	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Esiste all'interno di detta unità il locale autoclave per l'impianto antincendio del sovrastante negozio (sub 21)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L); Si rinvia per le istruzioni operative al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 redatta dall'Agenzia Entrate, che nel merito della specifica tipologia della presente unità immobiliare, indica : Superficie commerciale Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Superficie delle pertinenze accessorie Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1) Locali accessori Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: -al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; -al 25% qualora non comunicanti; La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%. NOTA : La metodologia sopra esposta è la medesima applicata in sede di variazione catastale, quindi, previa opportuna verifica, si riporta il dato di superficie catastale esposto in visura, essendo stato determinato con la stessa richiamata metodologia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO (NON COMMERCIALE)	sup lorda di pavimento	236,00	0,25	59,00
		236,00		59,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Trattasi di magazzino posto al piano interrato, nella porzione NORD OVEST. con accesso dalle rampe del cortile lato posteriore del fabbricato, dotato di ingresso carrabile provvisto di serranda metallica. Gli interni risultano allo stato grezzo (tipico dei magazzini) ed il locale appare non utilizzato; Si ravvisa la presenza di tubazioni di scarico e/o degli impianti di riscaldamento/condizionamento che attraversano la presente unità immobiliare nell'intradosso del solaio di copertura della stessa, che generano una connessione funzionale, difficilmente risolvibile per assenza di alternative, e quindi inducono a procedere alla vendita in blocco con l'unità immobiliare soprastante subalterno 21 (negoziato).

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L); Si rinvia per le istruzioni operative al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 redatta dall'Agenzia Entrate, che nel merito della specifica tipologia della presente unità immobiliare, indica : Superficie commerciale Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Superficie delle pertinenze accessorie Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1) Locali accessori Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: -al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; -al 25% qualora non comunicanti; La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%. NOTA : La metodologia sopra esposta è la medesima applicata in sede di variazione catastale, quindi, previa opportuna verifica, si riporta il dato di superficie catastale esposto in visura, essendo stato determinato con la stessa richiamata metodologia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO (NON COMMERCIALE)	sup lorda di pavimento	254,00	0,25	63,50
		254,00		63,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D**

Trattasi di area libera, censita autonomamente al Catasto Terreni alla particella 160 del foglio158. Essa risulta pavimentata in asfalto ed utilizzata quale area a parcheggio, con rinvenute indicazioni stradali di

"parcheggio a disposizione clienti" della attività commerciale esercitata nel negozio attiguo di cui al sub 21 della particella 139 del foglio 158 di Orvieto. Gli accessi "a raso" avvengono, nel lato Nord-Ovest dalla traversa interna (Via U. Stornelli - particella 231 medesimo foglio di mappa), che, nel lato Sud-Est dalla corte dello stesso fabbricato p.lla 139 del foglio 158. Essa risulta infine confinante nei rimanenti lati con: - lato Nord-Est, con le corti recintate dei fabbricati residenziali censiti al medesimo foglio di mappa con le particelle n.ri 147 e 129 (corte censita autonomamente) per il tramite di un muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica; - lato Sud-Ovest, con il marciapiede rialzato individuato alle particelle n.ri 113 e 114 del medesimo foglio di mappa (catastalmente intestati al DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **870,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia pianeggiante, con modeste pendenze per deflusso acque meteoriche

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le opere di delimitazione presenti nei due lati lunghi (paralleli alla via principale) appaiono in buone condizioni, mentre la pavimentazione dell'area in asfalto, che ricopre l'intera superficie, denota segni di usura nella finitura superficiale.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: In prossimità del vertice Ovest della particella in oggetto si evidenzia il posizionamento di un lampione stradale della pubblica illuminazione della strada principale ad esso antistante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie catastale nominale dell'area in oggetto è pari mq. 580. Nella determinazione che segue del Volume potenziale, essendo per l'area ricompresa in zona B1-residenziale saturata previsto un indice di fabbricazione fondiaria i.f.f. pari a 1,5 mc/mq, e quindi possedendo un potenziale edificatorio, il quale come già espresso nelle Note accluse al Corpo-Urbanistica della presente perizia, può essere oggetto di quella che si suol chiamare "cessione di cubatura" usualmente fino ad un massimo del 50%. Per questa residuale potenzialità edificatoria, la stima del valore commerciale avviene in base al potenziale edificatorio dell'area, raggugliata appunto al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA mq. 580 (i.f.f. 1,5 mc/mq)	volume potenziale	870,00	0,50	435,00
		870,00		435,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio legato all'aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine, il sottoscritto si è avvalso di tutte le proprie conoscenze dirette delle dinamiche del mercato immobiliare locale, acquisite e maturate nell'esercizio trentennale della propria professione, affinché abbia potuto operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, ogni congrua ponderazione dei vari fattori che concorrono alle dinamiche ed alla evoluzione del mercato immobiliare.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite descritto in perizia, sono state condotte indagini ricognitive su compravendite di cespiti similari, per analogia di ubicazione, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive.

La valutazione parte dalla definizione di superficie lorda ragguagliata (o superficie convenzionale vendibile), ovvero quella superficie a lordo delle murature interne ed esterne, avendo ben presente che le pareti di perimetro esterne saranno considerate fino a 50 cm di spessore (nel caso specifico, essendo inferiori a 50 cm, quindi per intero) e quelle di perimetro a confine con altre unità fino a metà del loro spessore;

A configurare detta superficie saranno sommate quelle degli accessori (con il medesimo criterio) ridotte delle opportune percentuali di ragguaglio.

A seguire si elencano le principali fonti di informazione presso le quali sono state reperite le informazioni necessarie alla determinazione del valore di mercato di seguito definito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - edizione 1 semestre 2023 AGENZIA ENTRATE - Terni (Comune di Orvieto);

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale delle dinamiche del mercato immobiliare; Borsino immobiliare; Listino dei prezzi degli Immobili edito da Camera di Commercio dell'Umbria (edizione III trimestre 2023..

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 469.650,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO+accessori diretti interni	606,00	€ 775,00	€ 469.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 469.650,00

Valore corpo	€ 469.650,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 469.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 469.650,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.692,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO (NON COMMERCIALE)	59,00	€ 840,00	€ 49.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.560,00
fatiscenza e destinazione d'uso originaria ad accessorio residenziali, e quindi	€ -14.868,00
Valore corpo	€ 34.692,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.692,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.692,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.338,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO (NON COMMERCIALE)	63,50	€ 840,00	€ 53.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.340,00
fatiscenza e destinazione d'uso originaria ad accessorio residenziali, e quindi	€ -16.002,00
Valore corpo	€ 37.338,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.338,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.338,00

D. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.187,50.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA mq. 580 (i.f.f. 1,5 mc/mq)	435,00	€ 50,00	€ 21.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.750,00
Pavimentazione in asfalto dell'area e valorizzazione delle sue attuali funzioni	€ 5.437,50
Valore corpo	€ 27.187,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.187,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.187,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	606,00	€ 469.650,00	€ 469.650,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	59,00	€ 34.692,00	€ 34.692,00

C	Magazzini e locali di deposito [C2]	63,50	€ 37.338,00	€ 37.338,00
D	residenziale	435,00	€ 27.187,50	€ 27.187,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 85.330,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.142,81
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -394,57

Giudizio di comoda divisibilità: Per le ragioni ampiamente dettagliate nelle descrizioni dei singoli Corpi, sussiste se non nella autonoma individuabilità dei singoli cespiti, ma in pratica un legame di interconnessione funzionale gli uni agli altri. Queste connessioni (come ad esempio tra l'area-Corpo D a parcheggio pertinenziale ed i rimanenti Corpi A,B.C) di fatto non permettono una vendita frazionata. Tale riflessione, non si basa solo e meramente su un calcolo economico (che qualora richiesto dal Sig. Giudice sarà oggetto di successiva valutazione), bensì sulla sussistenza della attività commerciale implementata nel Corpo A (il negozio) che senza gli altri corpi, vedrebbe venir meno gli stessi requisiti di rispondenza alle vigenti normative, in senso generale, e in specifico in merito alla normativa per aree di parcheggio pertinenziale, prevenzione incendi, norme igieniche. Pertanto è parere dello scrivente che NON sussista una comoda divisibilità dei singoli cespiti del compendio esecutato, che quindi, a parer suo, sarebbe preferibile vendere in "unico blocco"

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

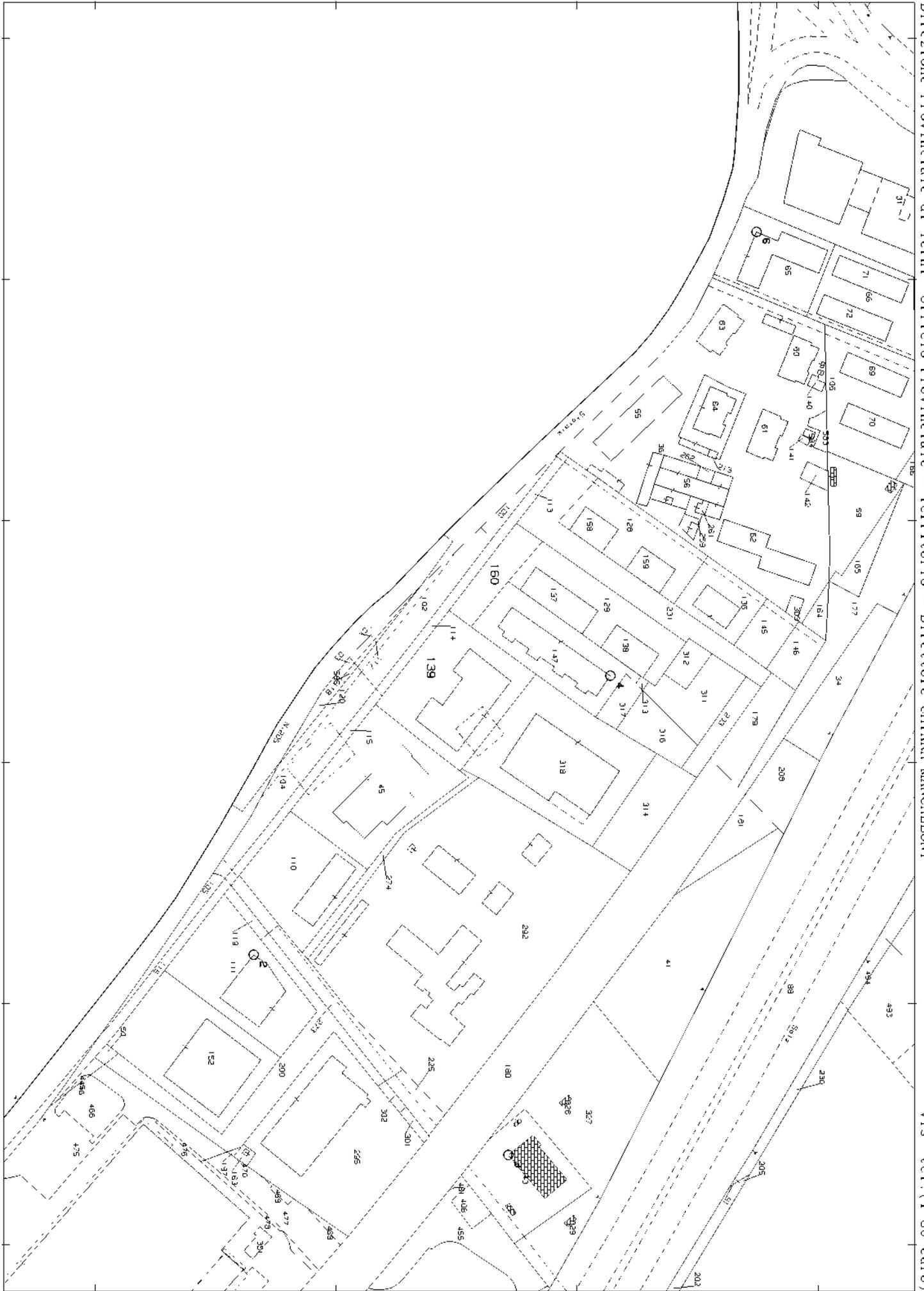
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 468.000,00
---	--------------

8.6 Regime fiscale della vendita

La cessione di fabbricati strumentali è disciplinata, ai fini delle imposte indirette, dall'articolo 10, primo comma, nn. 8), 8-bis) e 8-ter), del DPR n. 633/72. Questa norma prevede una generale possibilità di applicazione dell'IVA.

Data generazione:
22-12-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Ursini



Dichiarazione protocollo n. 000040049 del 10/05/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Angelo Costanzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 158

Particella: 139

Subalterno: 21

Compilata da:

Rosella Gregorio

Iscritto all'albo:

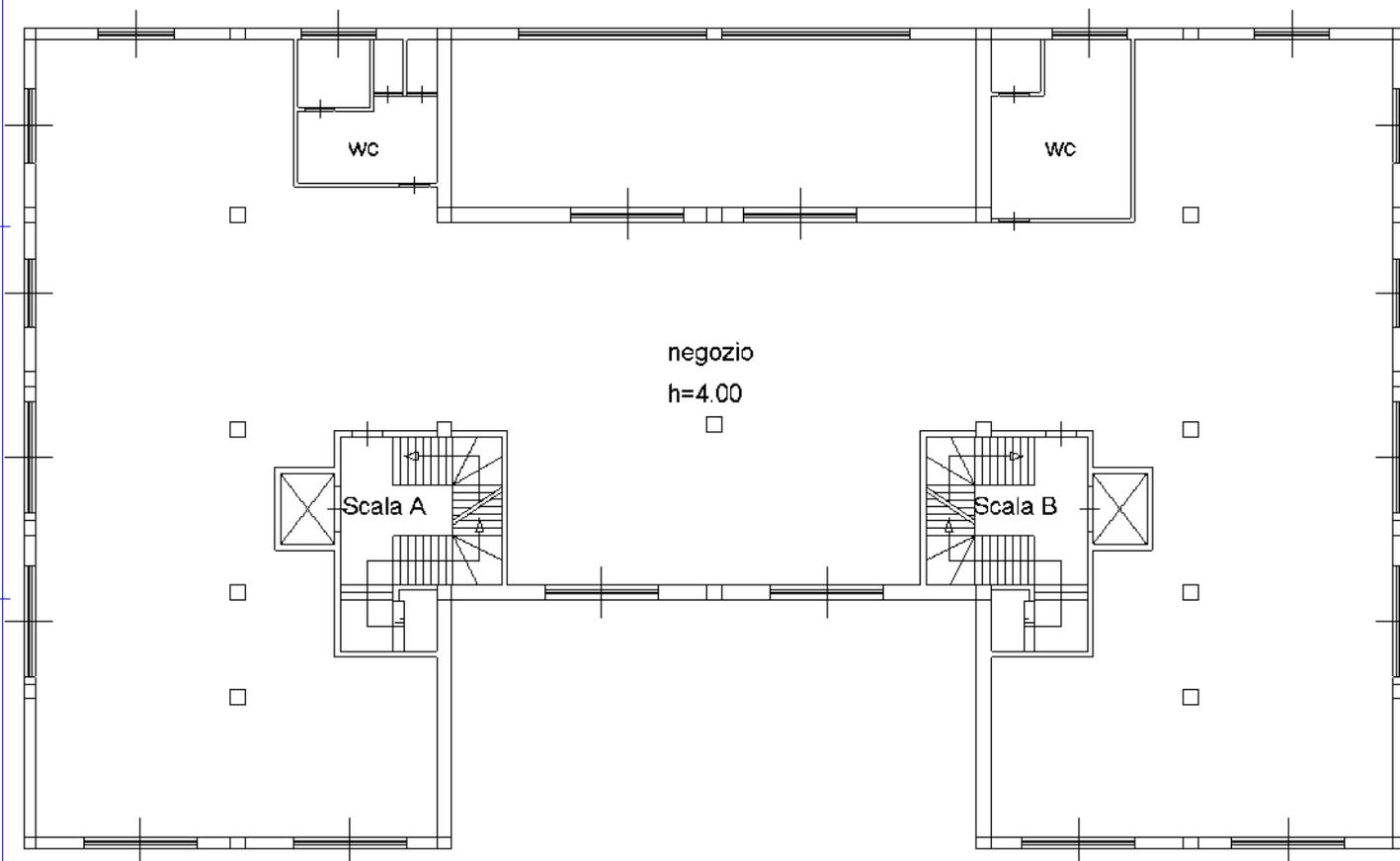
Architetti

Prov. Terni

N. 179

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2023 - Comune di ORVIETO(G148) - < Foglio 158 - Particella 139 - Subalterno 21 >
VIA ANGELO COSTANZI n. 45 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000040049 del 10/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Angelo Costanzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 158

Particella: 139

Subalterno: 22

Compilata da:

Rosella Gregorio

Iscritto all'albo:

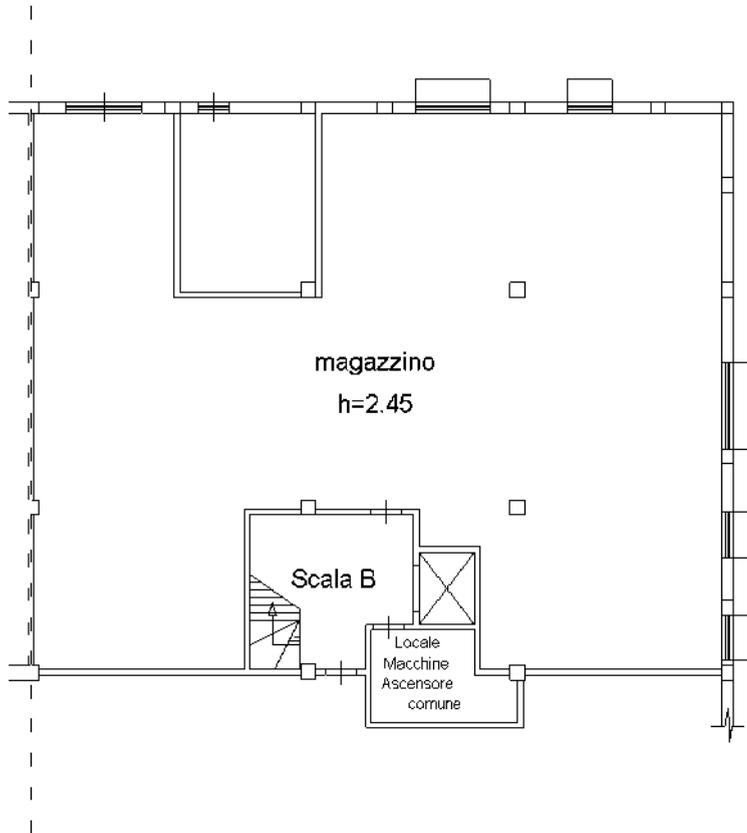
Architetti

Prov. Terni

N. 179

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000040049 del 10/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orvieto

Via Angelo Costanzi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 158

Particella: 139

Subalterno: 23

Compilata da:

Rosella Gregorio

Iscritto all'albo:

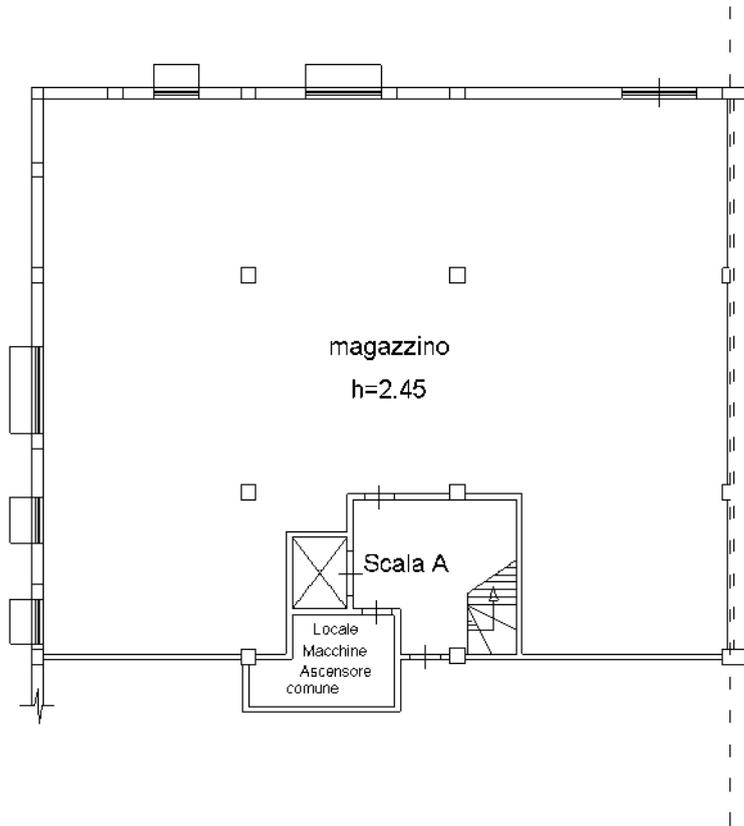
Architetti

Prov. Terni

N. 179

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Documentazione Fotografica di sopralluogo

27 Settembre 2023



1



2



3



4



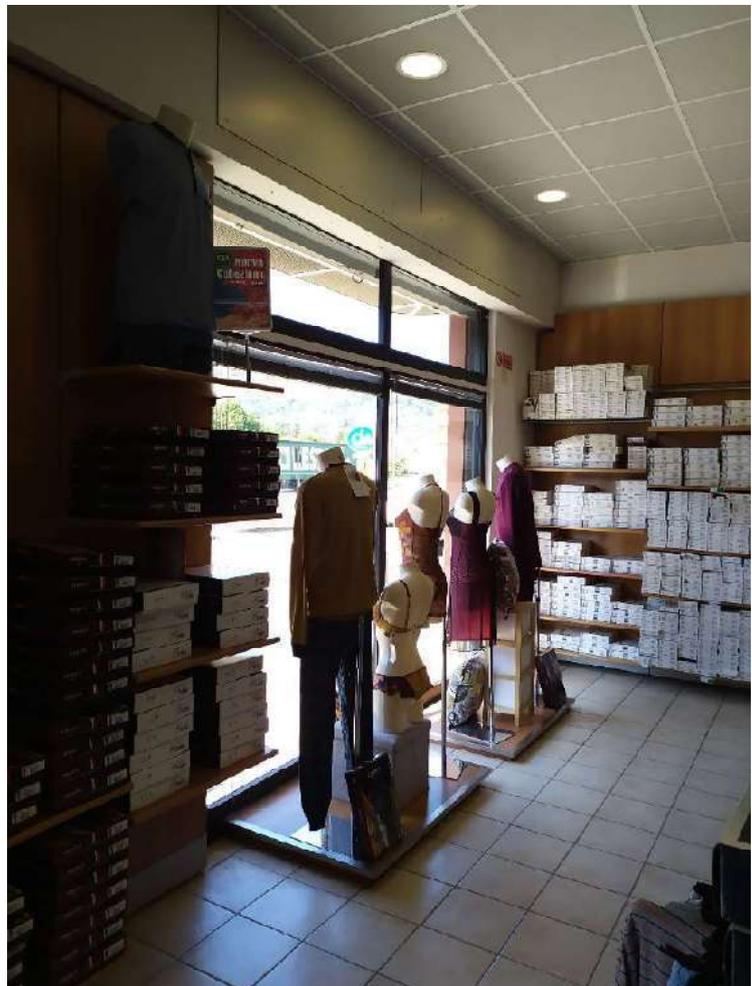
5



6



7



8



9



10



11



12



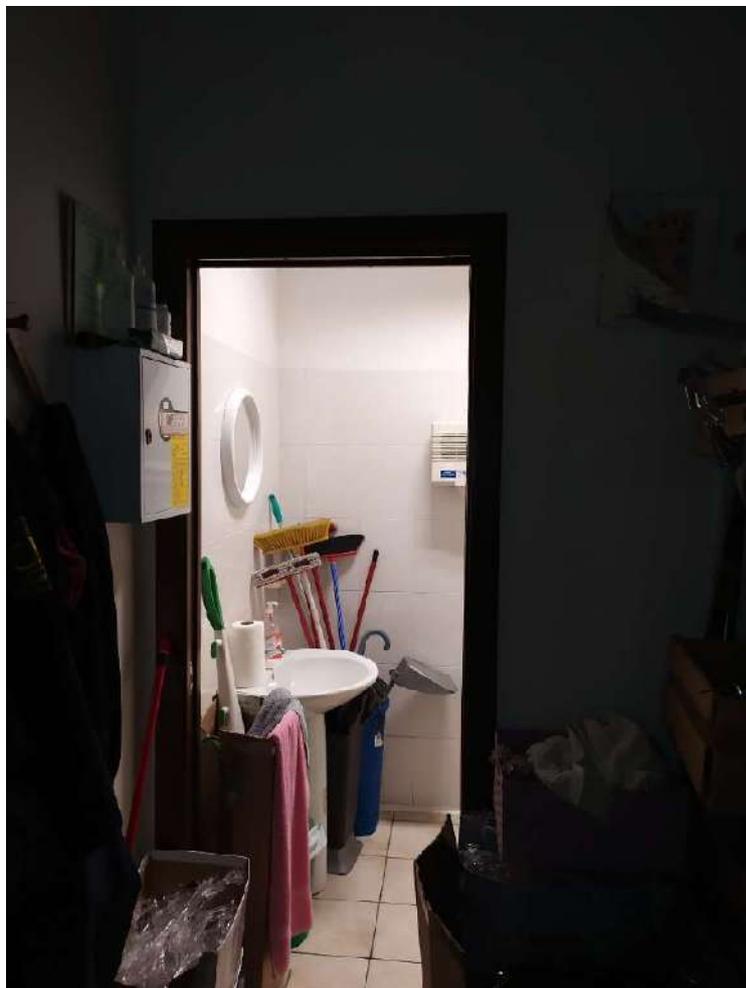
13



14



15



16



17



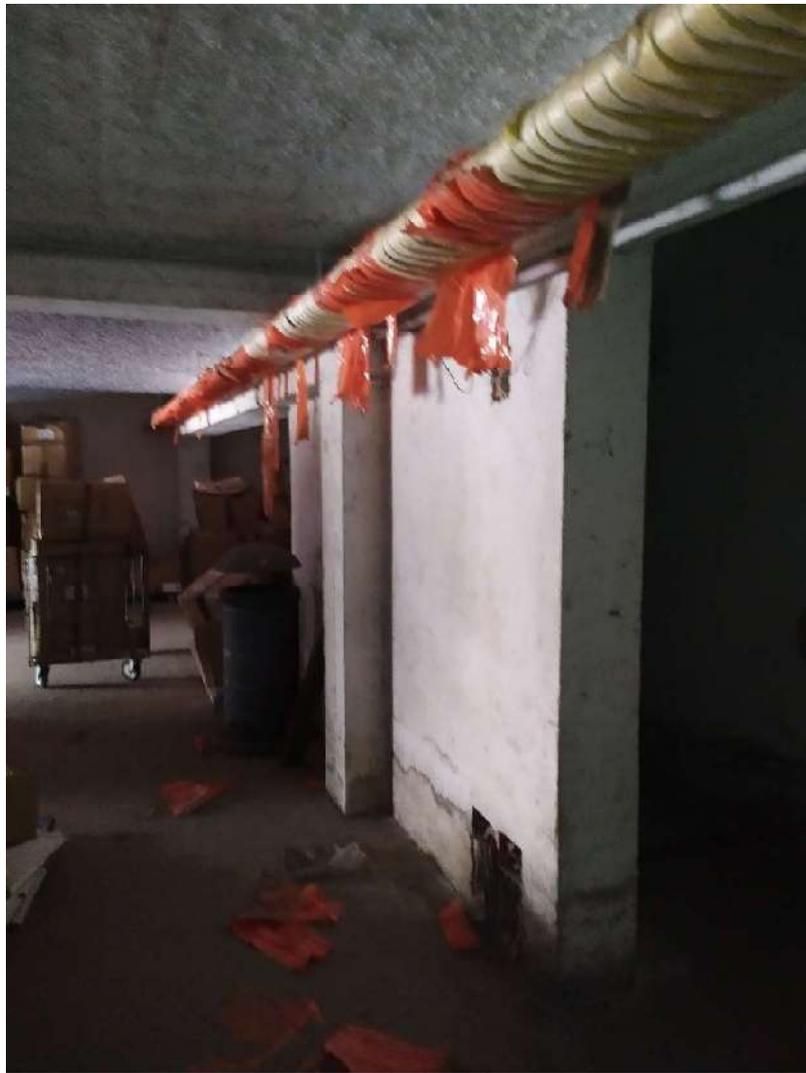
18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



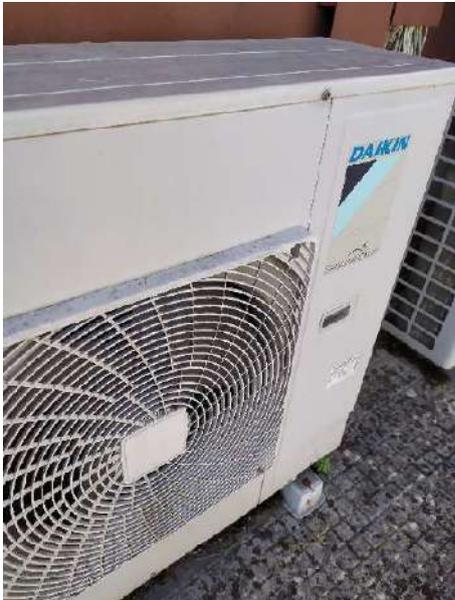
31



32



33



34



35



39

LEGENDA

- FOTO 1-6 : ESTERNI FABBRICATO VIA A. COSTANZI 45/47
- FOTO 7-16: INTERNI NEGOZIO PIANO TERRA – SUBALTERNO 21
- FOTO 17-22: INTERNI/ESTERNI MAGAZZINO PIANO INTERRATO – SUBALTERNO 23
- FOTO 23-25: INTERNI MAGAZZINO PIANO INTERRATO – SUBALTERNO 22
- FOTO 26: PARTICOLARE GRIGLIE A MARCIAPIEDE DELLE AREAZIONI “BOCCA DI LUPO”
- FOTO 27-32: PARTICOLARI AREA PARTICELLA 160 E STRADA PUBBLICA
- FOTO 33-39: PARTICOLARI DI APPARATI PER RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO NEGOZIO SUB 21