

# TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA ESECUTIVA N. 104/2016

Promossa da: Barclays Bank PLC procuratrice della Mercurio  
Mortgage Finance S.r.l.

Nei confronti di:

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: arch. Silvia Laurenti



## **1. PREMESSA- AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 567 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata, in sostituzione del geom. Alessandro Maria Bertollini, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 104/2016, promossa da Barclays Bank PLC procuratrice della Mercurio Mortgage Finance S.r.l. nei confronti di Jaldin Sithie Fowzia.

Il giorno 07 marzo 2019 la sottoscritta CTU ha prestato il giuramento di rito.

Ottemperando all'incarico ricevuto la sottoscritta ha aggiornato e depositato l'integrazione alla perizia richiesta dal Giudice nel verbale d'udienza del 21 febbraio 2019. Successivamente, effettuando, per mero scrupolo professionale, un sopralluogo nei beni oggetto di causa nei quali si stavano svolgendo i lavori di manutenzione regolarmente autorizzati e per i quali al CTU non era stato conferito alcun incarico, la sottoscritta ha rilevato ulteriori imprecisioni riportate nella perizia depositata. Tali osservazioni sono state verbalizzate all'udienza del 16 gennaio 2020, durante la quale il G.E. ha dato incarico al C.T.U. di redigere integrazioni e nuovo quadro sinottico.

## **2. NOTE INTEGRATIVE ALL' ELABORATO PERITALE del geom. Bertollini**

### **Quesiti 9 e 12.**

A seguito di sopralluogo si può affermare che la planimetria catastale dell'immobile oggetto della procedura non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi poiché non è stato riportato il terrazzo posto al primo piano sul lato Nord. Raffrontando invece lo stato dei luoghi con le piante dei titoli edilizi rilasciati (che vengono citati successivamente), si evidenzia una diversa distribuzione interna con la realizzazione di tramezzi in posizione difforme, la presenza di una finestra sul lato Nord del fabbricato non autorizzata, oltre alla chiusura del terrazzo coperto al piano primo con infissi in alluminio, che ha determinato un



aumento della superficie assentita. Non si procede all'aggiornamento catastale poiché sarebbe necessario un titolo edilizio, come verrà riportato a seguire. Le difformità riscontrate vengono meglio esplicitate nell'elaborato grafico che si allega (allegato 1).

#### **Quesito 14.**

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Oriolo Romano. La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n°248 del 28/03/1970, successiva variante n° 55 del 12/10/1972, mentre la concessione edilizia in sanatoria n. 10 del 03/07/2002 (citata dal geom. Bertollini) in realtà riguarda il cambio di destinazione d'uso del piano interrato dello stabile, che di fatto non interessa la procedura poiché di altro proprietario e quindi non oggetto di pignoramento.

Si è verificato che sono stati realizzati interventi in difformità dei titoli edilizi rilasciati, in particolar modo, come già descritto precedentemente, sono state modificate le tramezzature interne, con l'ampliamento del bagno al piano terra, la realizzazione di un ripostiglio al piano primo e l'apertura di una finestra sul lato Nord del fabbricato; sempre al piano primo inoltre la terrazza coperta, prevista nei titoli edilizi, è stata "tamponata" utilizzando essenzialmente infissi in alluminio, in modo da ricavare un vano abitabile a tutti gli effetti.

Esaminata la zonizzazione di P.R.G., ricadendo il fabbricato ancora di zona E1 agricola, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal geom. Bertollini, dopo un ulteriore confronto con il tecnico comunale, si può affermare che gli interventi descritti sono tutti sanabili con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, ad eccezione della tamponatura della terrazza, che andrà rimossa poiché non è consentito un aumento della cubatura assentita. Il terrazzo sul lato Nord, non riportato nella planimetria catastale, risulta invece regolarmente autorizzato con la variante 55/72 sopra riportata.

Allegato 2 (titoli edilizi).

Per la rimozione degli infissi ed il ripristino della terrazza coperta, trattandosi di lavori da effettuare "a corpo" si stima un costo di circa Euro 1000,00, comprensivo delle riprese dell'intonaco e della tinteggiatura. Per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria viene determinato un costo complessivo di Euro 5000,00, comprensivo dell'oblazione/ammenda prevista, dei diritti di segreteria, della redazione dell'elaborato grafico, della sanatoria strutturale relativa alla finestra e della successiva variazione catastale per inserire il terrazzo sul lato nord..



Durante il sopralluogo si è notato che nel giardino, sul lato est, è presente una baracca in lamiera, che non si è potuto provvedere ad ispezionare a causa delle cattive condizioni manutentive del giardino stesso. Si ritiene che tale manufatto, non riportato nei titoli edilizi rintracciati, se eventualmente era ad uso temporaneo, doveva essere soggetto al rilascio di un'apposita autorizzazione, se a carattere permanente ad un permesso di costruire che non può essere richiesto in sanatoria visti i dati urbanistici previsti per l'area; pertanto non viene considerato nella stima e si determina ragionevolmente in Euro 400,00 il prezzo per la sua rimozione e smaltimento. Vedi allegato 3

#### **QUESITI N. 24 e N. 25**

***Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d' uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell' immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;***



## INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il “valore di mercato” di un immobile è “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell’aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell’immobile stesso.

Si definisce “superficie commerciale” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

### STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell’immobile è stata effettuata un’indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti ad Oriolo e verificando i prezzi di immobili all’ asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall’Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2019) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2019).



## OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: ORIOLO ROMANO

Fascia/zona: Periferica/ESPANF

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,4	4,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	4,9	5,7	N
Box	NORMALE	700	1000	L	4	5,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1500	1900	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

## OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

### Comuni: Bassano Romano\* - Oriolo Romano

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	900-1200	175-250	175-300	225-350	250-400	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	600-800	150-200	175-275	200-250	225-300	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	400-500	100-150	200-150	150-100	200-150	diminuzione
Posti auto scoperti						
Posti auto coperti						
Box singoli						
Uffici						
Negozi						
Locali per attività ind./artigianali	400-300					

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili		3-4		
Terreni ad uso agricolo (nudo)		2-3		
Terreni ad uso colture: nocciolo		3-4		diminuzione

arch. Silvia Laurenti via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO [silvia.laurenti@gmail.com](mailto:silvia.laurenti@gmail.com)

I dati emersi dalle ricerche sono risultati in linea tra loro e sono stati utilizzati come base per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale in zona Oriolo per abitazioni in buono stato abitabili variano tra 600-900 €/mq.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

		Sup. [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. raggugiata
[m <sup>2</sup> ]				
1)	Residenziale lorda	126,00	100%	126,00
2)	Garage	0,00	50%	0,00
3)	portici e terrazze coperte	38,00	35%	13,3
4)	Balconi e terrazze scoperte	21,00	25%	5,25
5)	Cantine, soffitte.. comunicanti	0,00	50%	0,00
6)	Cantine, soffitte .. non comunicanti	0,00	25%	0,00
7)	Area scoperta ad uso esclusivo	0,00		
	- fino a 25 mq.	25,00	10%	2,50
	- parte eccedente i 25 mq.	1095,00	2%	21,90
<b>TOTALE</b>				<b>168,95</b>

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a 168,95 metri quadrati. Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolar modo le condizioni manutentive, può essere considerato pari ad € 900,00/mq. Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:  $900,00 \text{ €/mq.} \times 168,95 \text{ mq} = \text{€ } 152.055,00$

Da tale prezzo andranno decurtati gli oneri per lo smontaggio degli infissi nella veranda, per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria e per lo smontaggio della baracca, stimati complessivamente in € 6.400,00.

Pertanto il prezzo a base d'asta sarà pari (in arrotondamento) ad euro 145.700,00.



Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata si riporta che presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Oriolo Romano la sottoscritta ha acquisito la scheda individuale ed il certificato contestuale di residenza, cittadinanza, stato civile e stato di famiglia (allegato 3 relazione integrativa precedentemente depositata) dal quale risulta che la debitrice esecutata è residente nel comune di Oriolo Romano, via Vittorio Veneto n.8°, dalla data del 19/01/2018 per immigrazione da Wellawatta, Sri-Lanka. Riguardo allo stato civile, il Comune di Oriolo Romano ha certificato che la debitrice esecutata è di stato civile non conosciuto, e non ha trascritto atti di matrimonio.

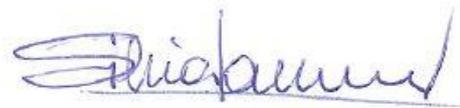
Nella relazione notarile agli atti il notaio certifica che la debitrice esecutata è libera da vincoli matrimoniali.

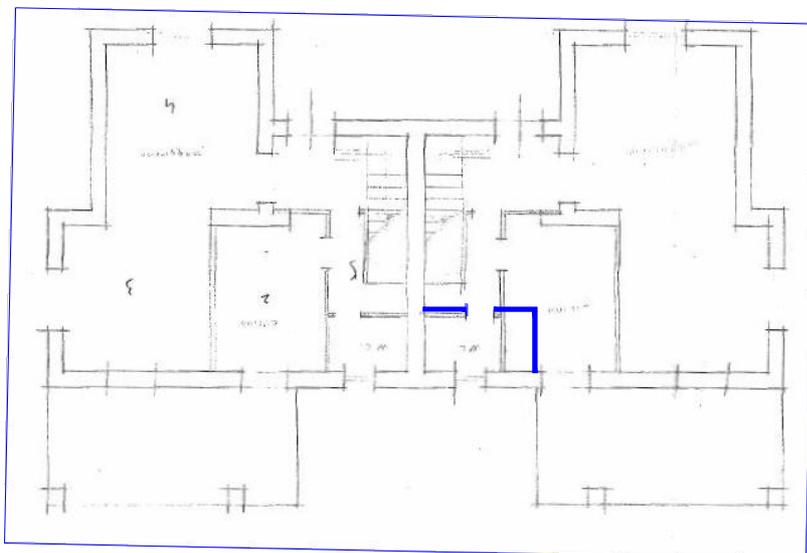
Allegati:

- 1) Confronto planimetrie.
- 2) Titoli edilizi rilasciati.
- 3) Documentazione fotografica.

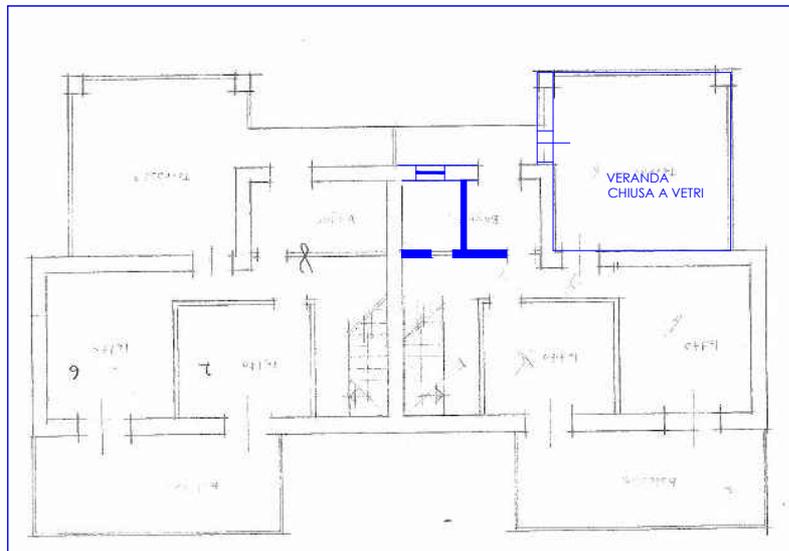
Il C.T.U.

(arch. Silvia Laurenti)





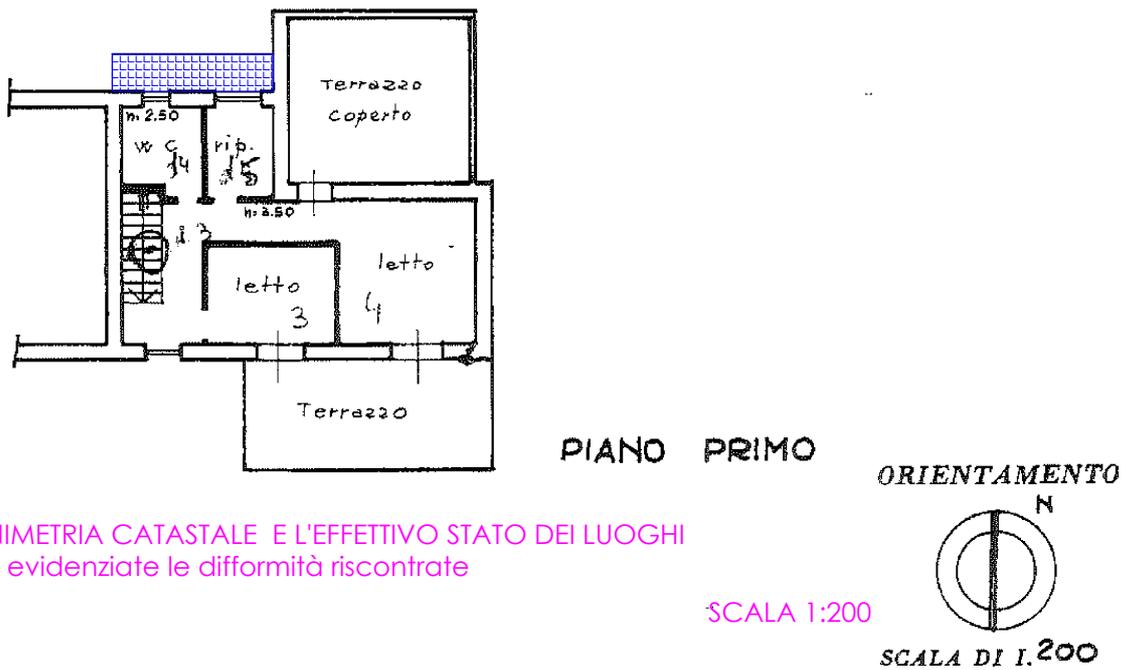
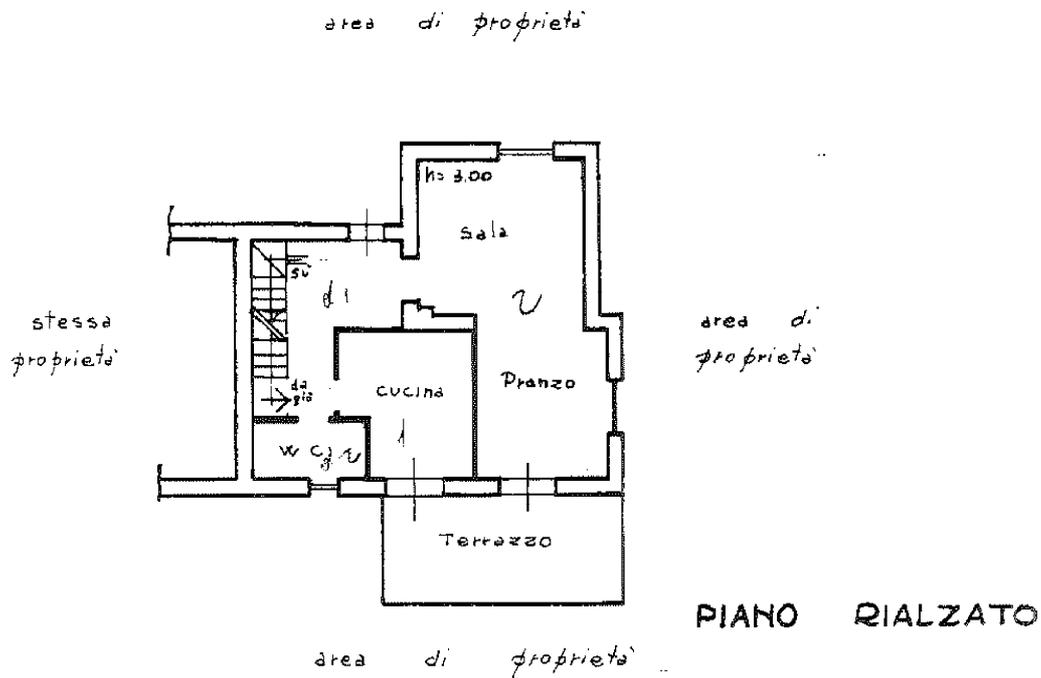
PIANO RIALZATO



CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA DEL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO E L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI  
Con il colore blu vengono evidenziate le difformità riscontrate

SCALA 1:200





CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI  
 Con il colore blu vengono evidenziate le difformità riscontrate



Marca  
da bollo

COMUNE DI ORIOLO ROMANO

PROVINCIA DI Viterbo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. ....

per essere autorizzato a costruire una casa di civile abitazione

in questo Comune al mapp. N. 83 F.4 in Vic. Stazione

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa:

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27.3.1970

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 27.3.1970

Visto il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario in data 4.3.1970

(1) .....

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade Comunali;

Visto il Capo IV° del titolo II° della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato ;

Vista la legge Comunale e Provinciale ;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia ;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor .....

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema

costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate;

1. - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
3. - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
5. - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
6. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;
7. - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
8. - L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
9. - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
10. - È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore;

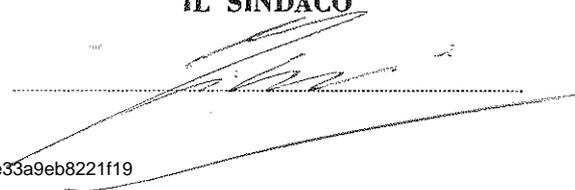
11) - a condizione che le opere per fornitura di servizio siano a carico del richiedente.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come dalle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 28 marzo 1970

IL SINDACO



# COMUNE DI ORIOLO ROMANO

## PROPRIETA'

### PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN VILLINO SITO IN LOCALITA' STAZIONE

COMUNE DI ORIOLO ROMANO

*visto.*

28 MAR. 1970

IL SINDACO

ORIOLO ROMANO 24-2-1970



1. PROGETTISTA

*Valeriani*

SCALA 1-100

*Felice Ferrero*

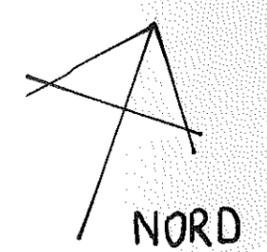
*Pol. Daniele*

**LOCALITA'** STAZIONE

F. h part. 83

<b>ZONA di P. F.</b>	<b><u>RURALE</u></b>
sup. lotto	mq. <u>5.000</u>
» coperta	mq. <u>150</u>
volume	mc. <u>960</u>
distanza dall'asse stradale	ml. <u>-</u>
» dai confini	ml. <u>sup. m. 9</u>

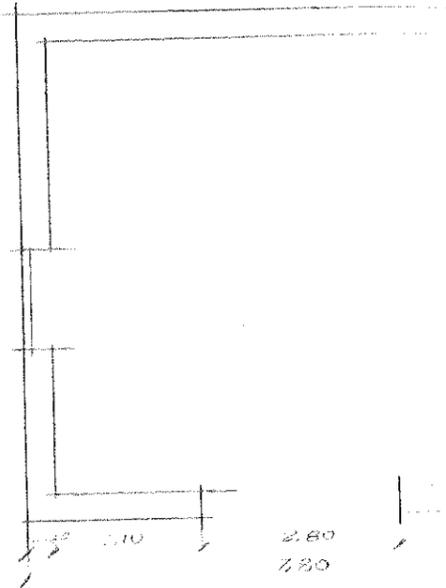
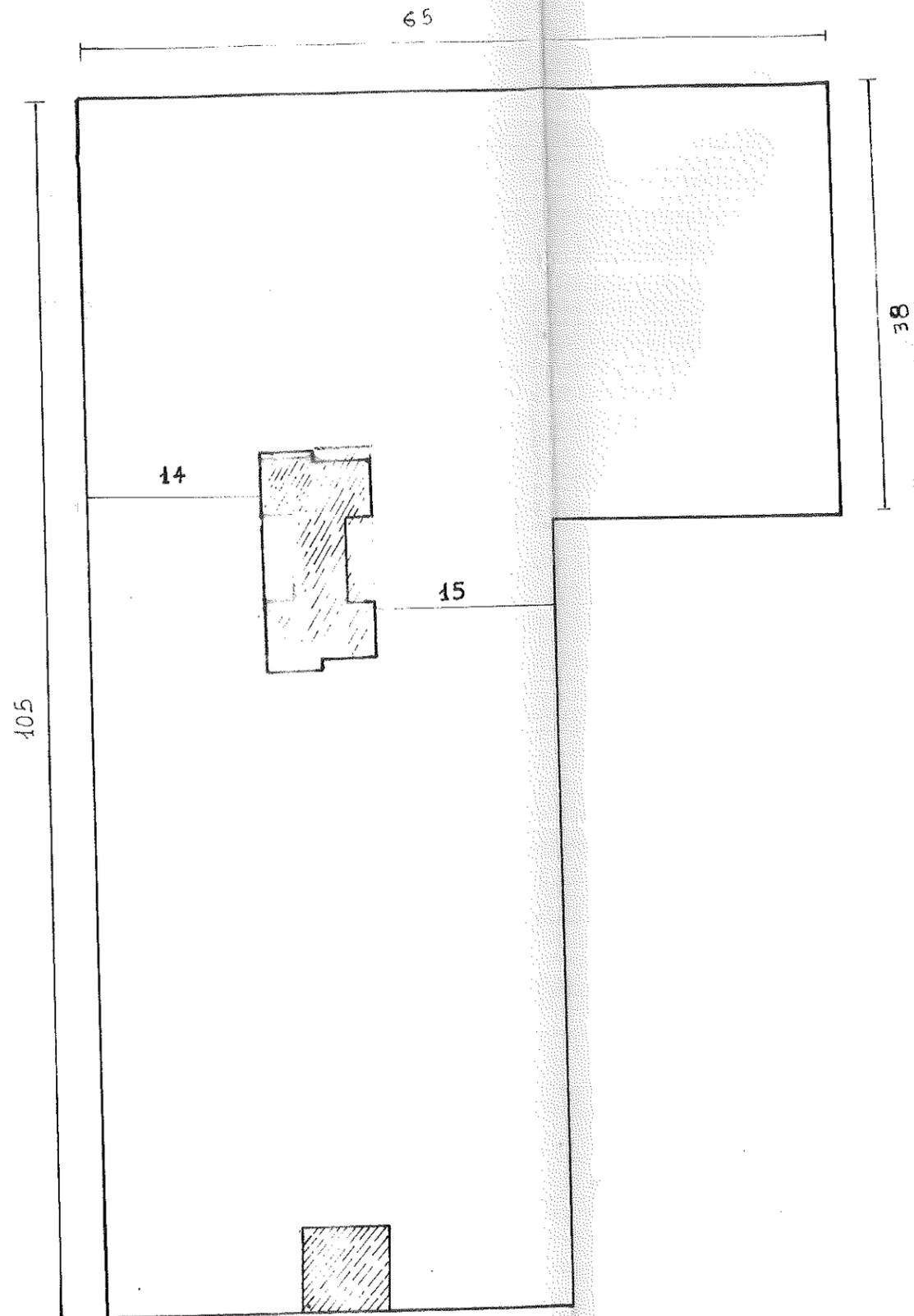




STAZIONE  
FF. SS.

PLANIMETRIA 1:2000

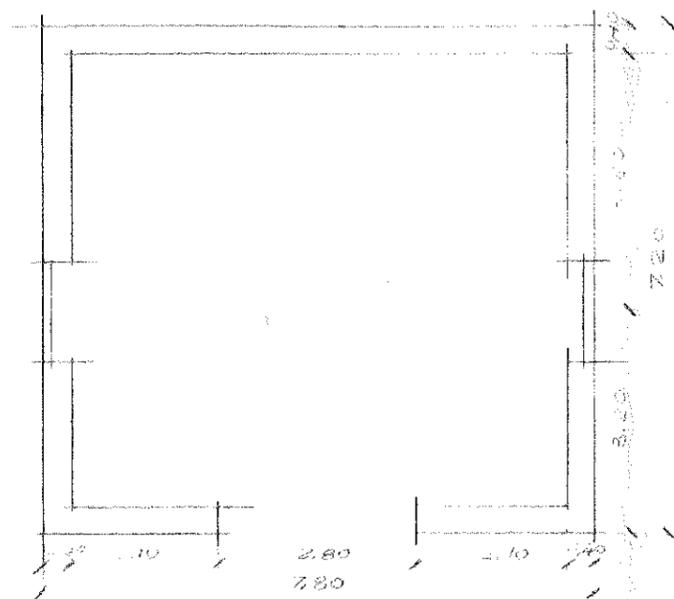
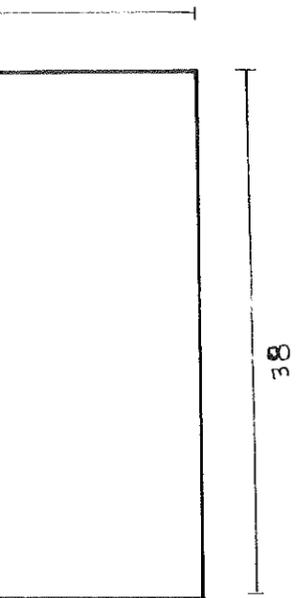
PROGETTI



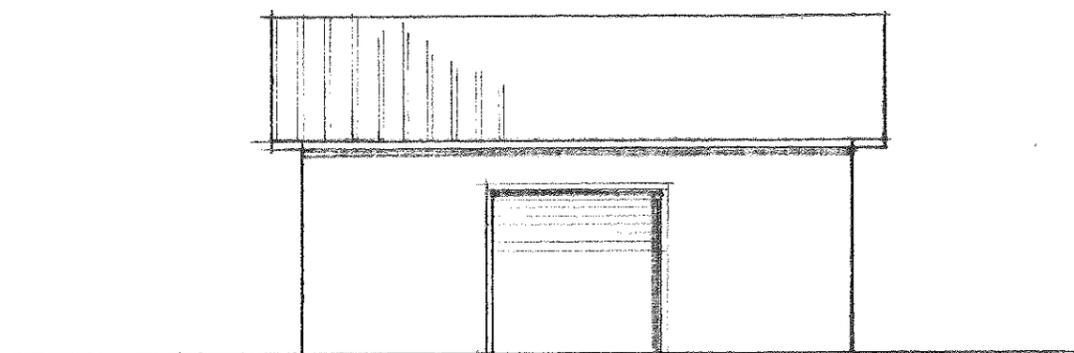
PIANTA



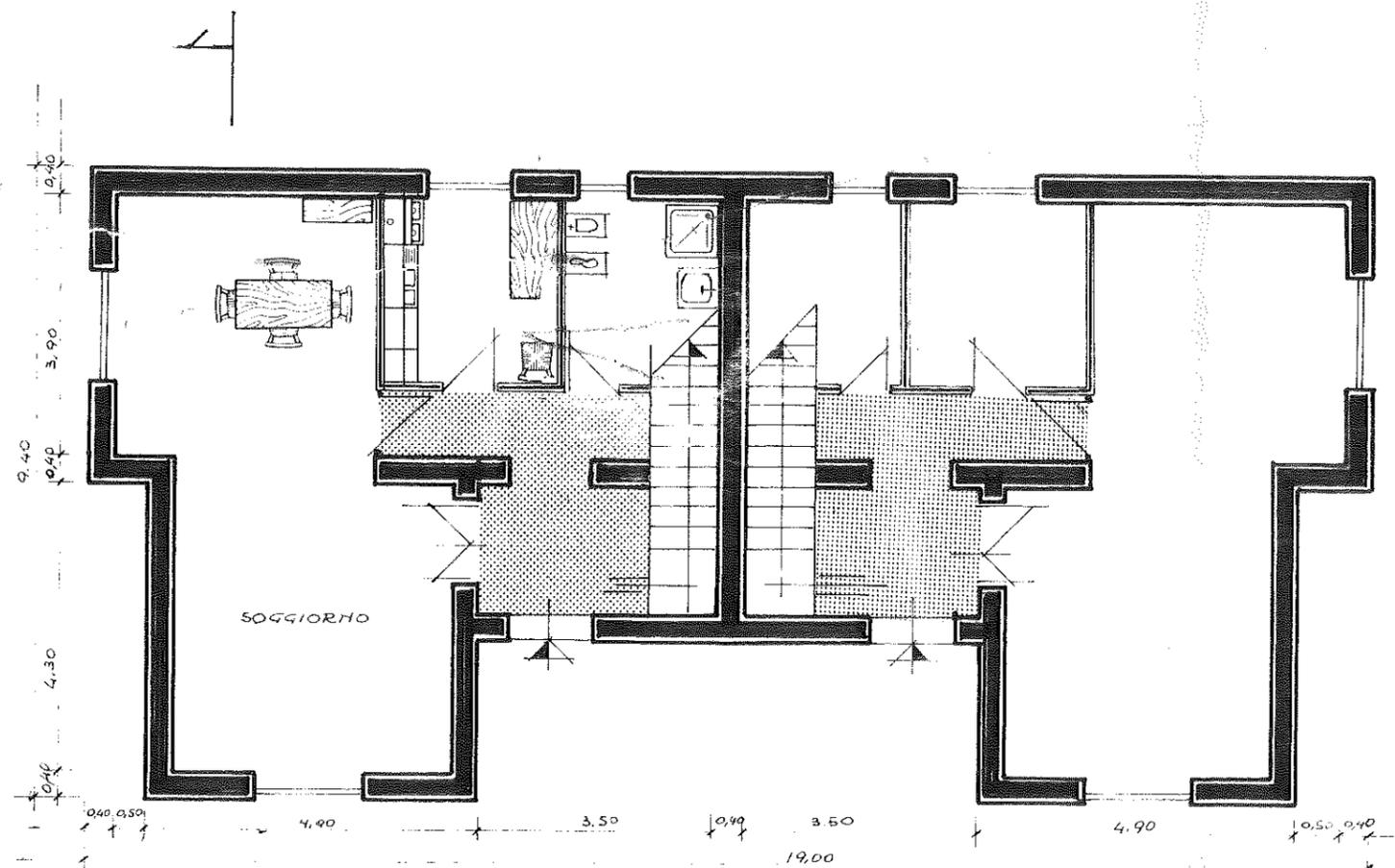
PROGETTO DELL'ACCESSORIO



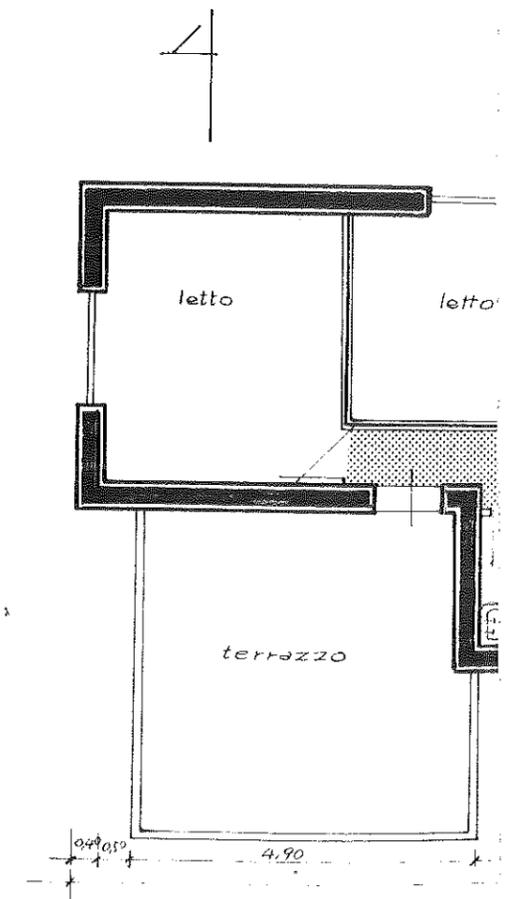
PIANTA



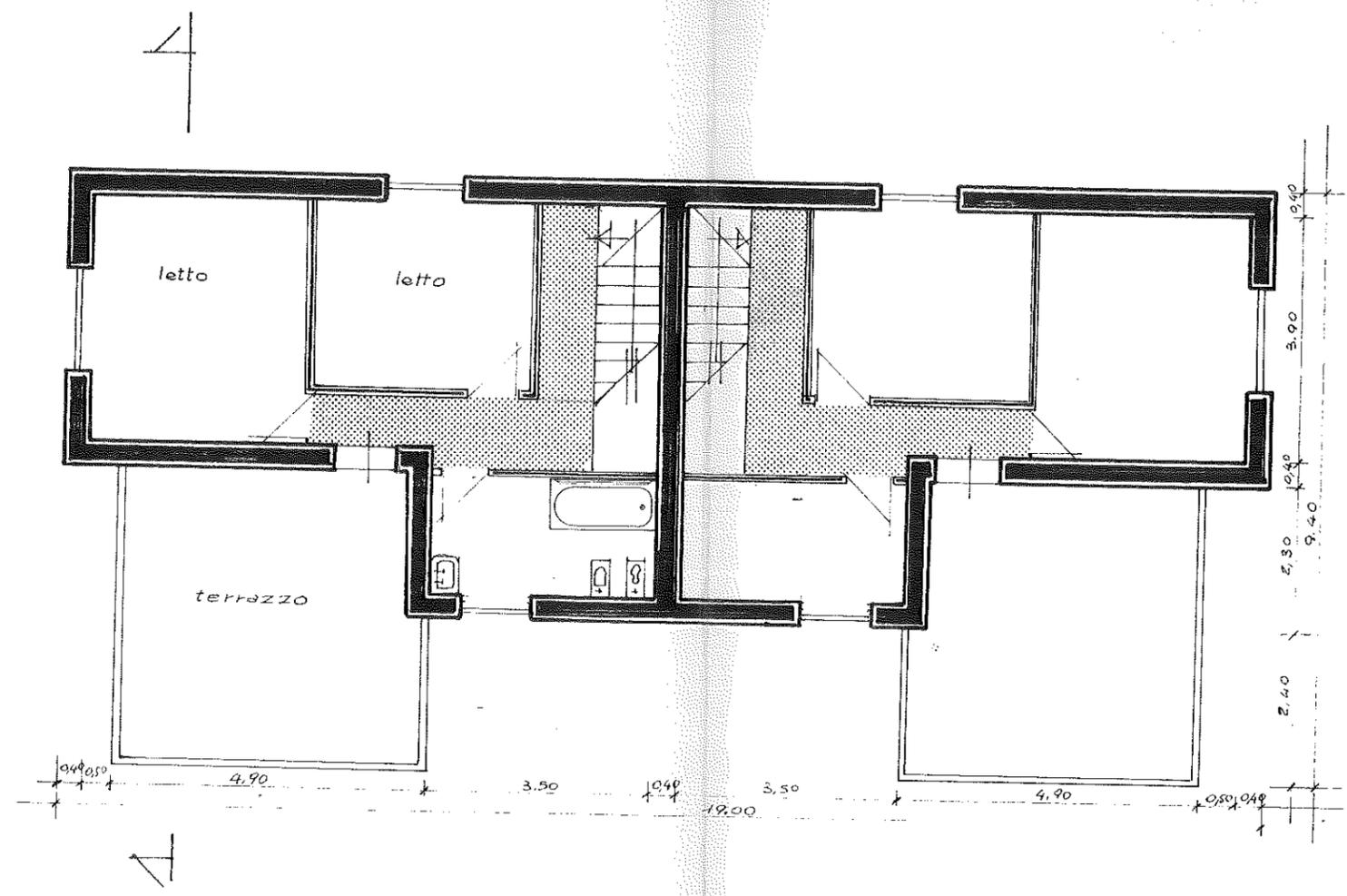
PROSPETTO



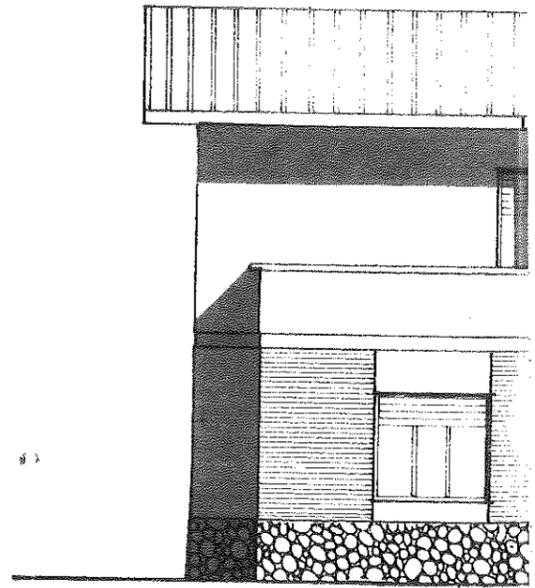
**PIANTA P. T.**



**1° P.**

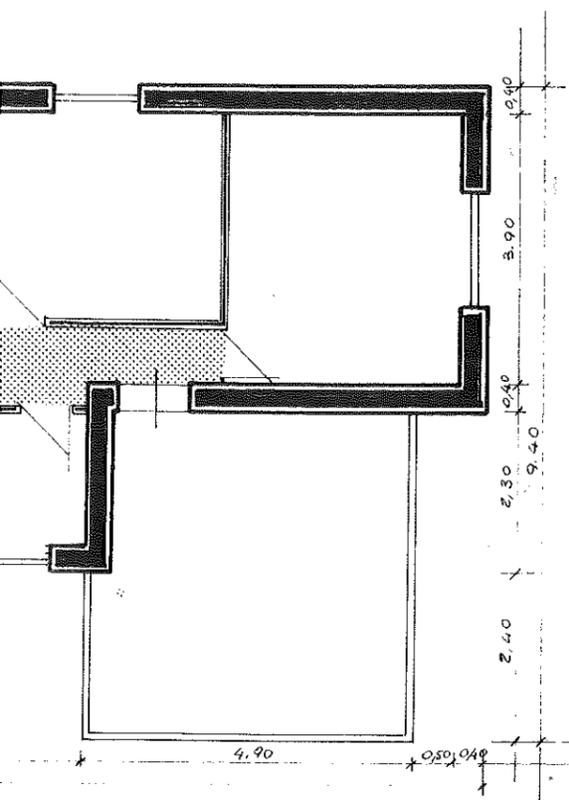


1° P.



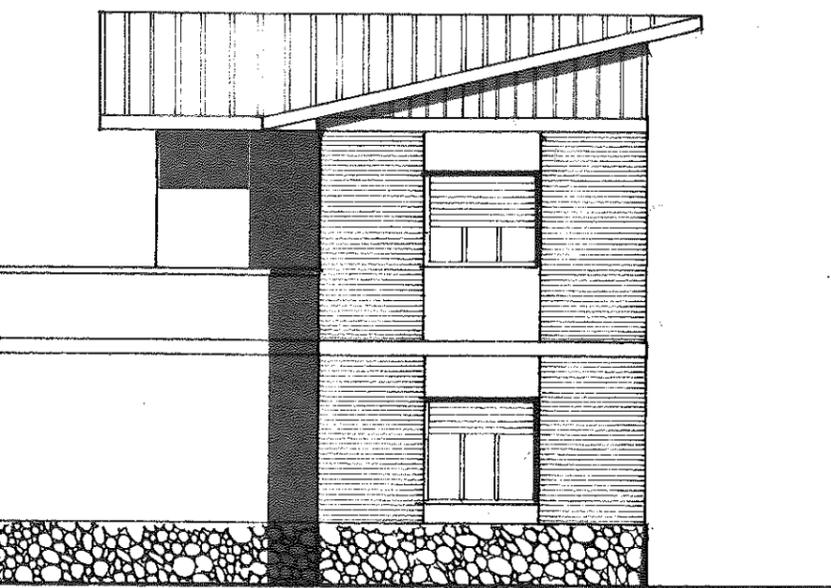
PROSPETTI



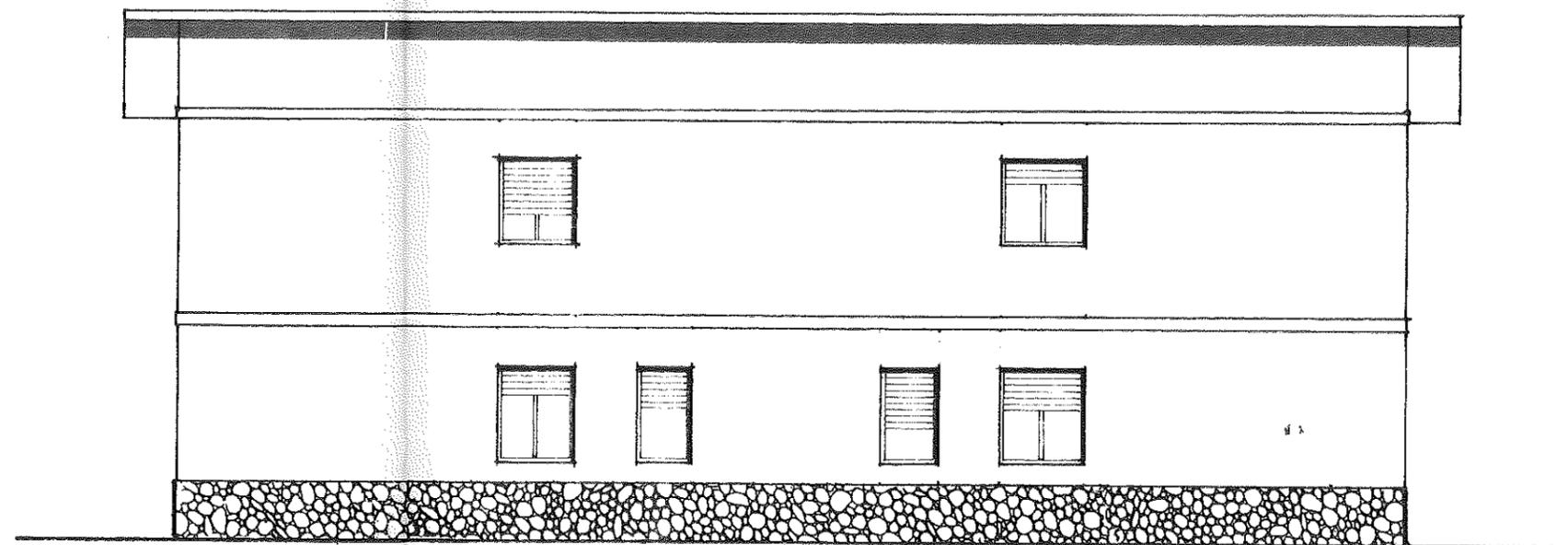


**PROSPETTI**

**SUD**

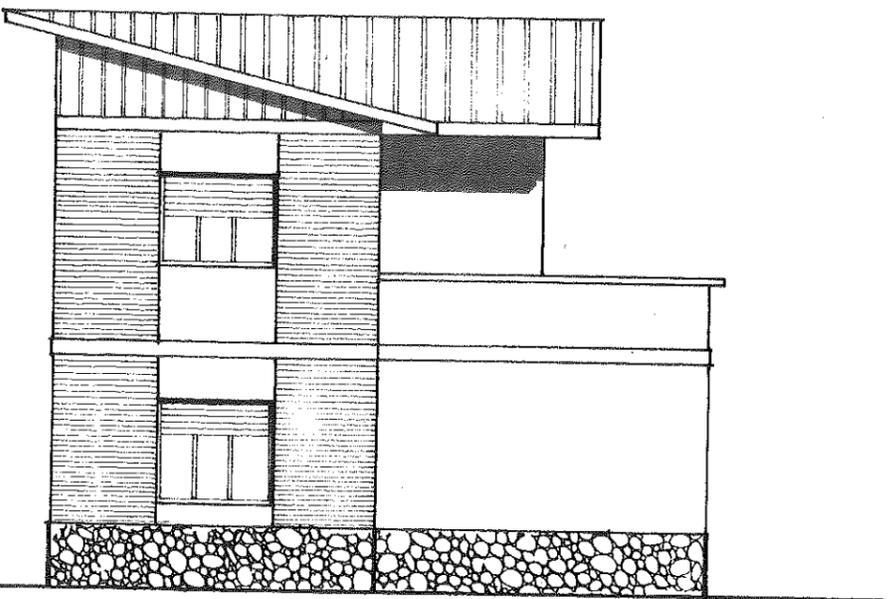


**EST**

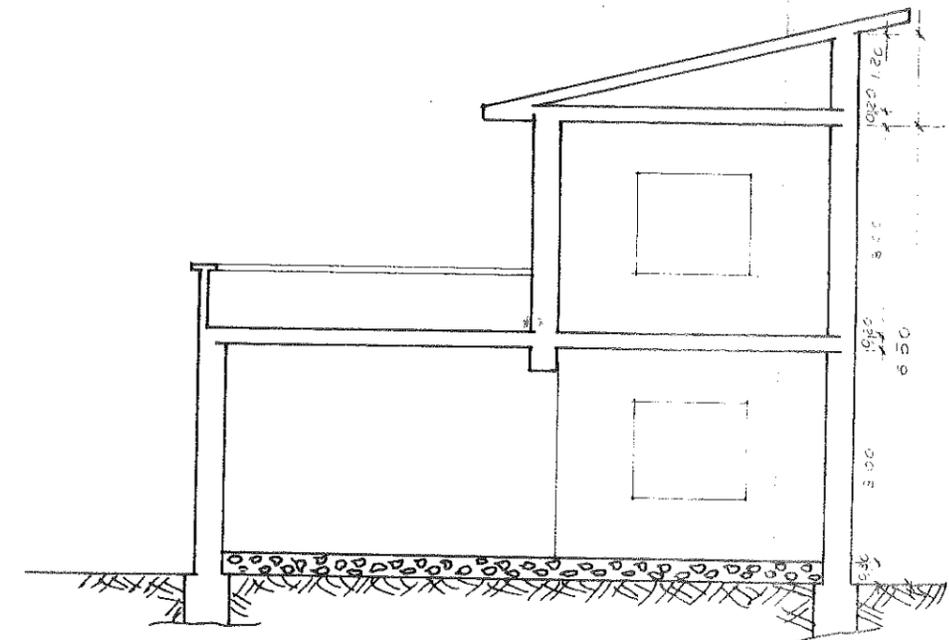


**NORD**





**OVEST**



**SEZIONE**



Comune di ORIOLO ROMANO

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**

**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. \_\_\_\_\_  
mato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
tendente ad ottenere l'autorizzazione a ~~costruire~~ **eseguire lavori di variante lic. n. 248/28.3.1970**  
in questo Comune: catasto foglio 4 mappale № 83 in località Ficoncella  
Via \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ ;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa ;

Vista la relazione dell' Ufficio Tecnico Comunale in data 25.9.1972 ;

Visto il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario in data 21.9.1972 ;

(1) \_\_\_\_\_

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 25.9.1972 ;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d' igiene e di polizia urbana ;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 ;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati ;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383 ;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia ;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547 ; 7 gennaio 1956, n. 164 ; 19 marzo 1956, n. 302 ;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229 ;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l' edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche ;

Vista l'autorizzazione del Genio Civile di \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ di protocollo \_\_\_\_\_

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

al Signor \_\_\_\_\_  
per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte

Firmato Da: LAURENTI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5970d02a26cac8d0be33a9eb822119

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.



# ORIOLO ROMANO

## PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE

LOCALITA' FICONCELLA

LOCALITA'

PROGETTO DI

1:100

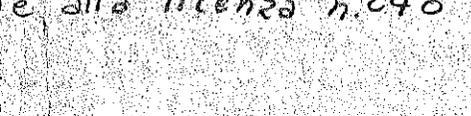
agosto 1978

COMUNE DI ORIOLO ROMANO

11.2 OTT. 1978

re alla licenza n. 248 ril. in data 28-3-77

IL SINDACO



# DATI

DI P. F.

DI PROGETTO

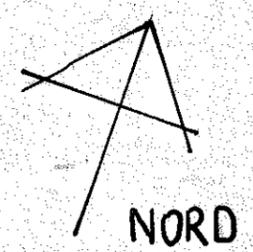
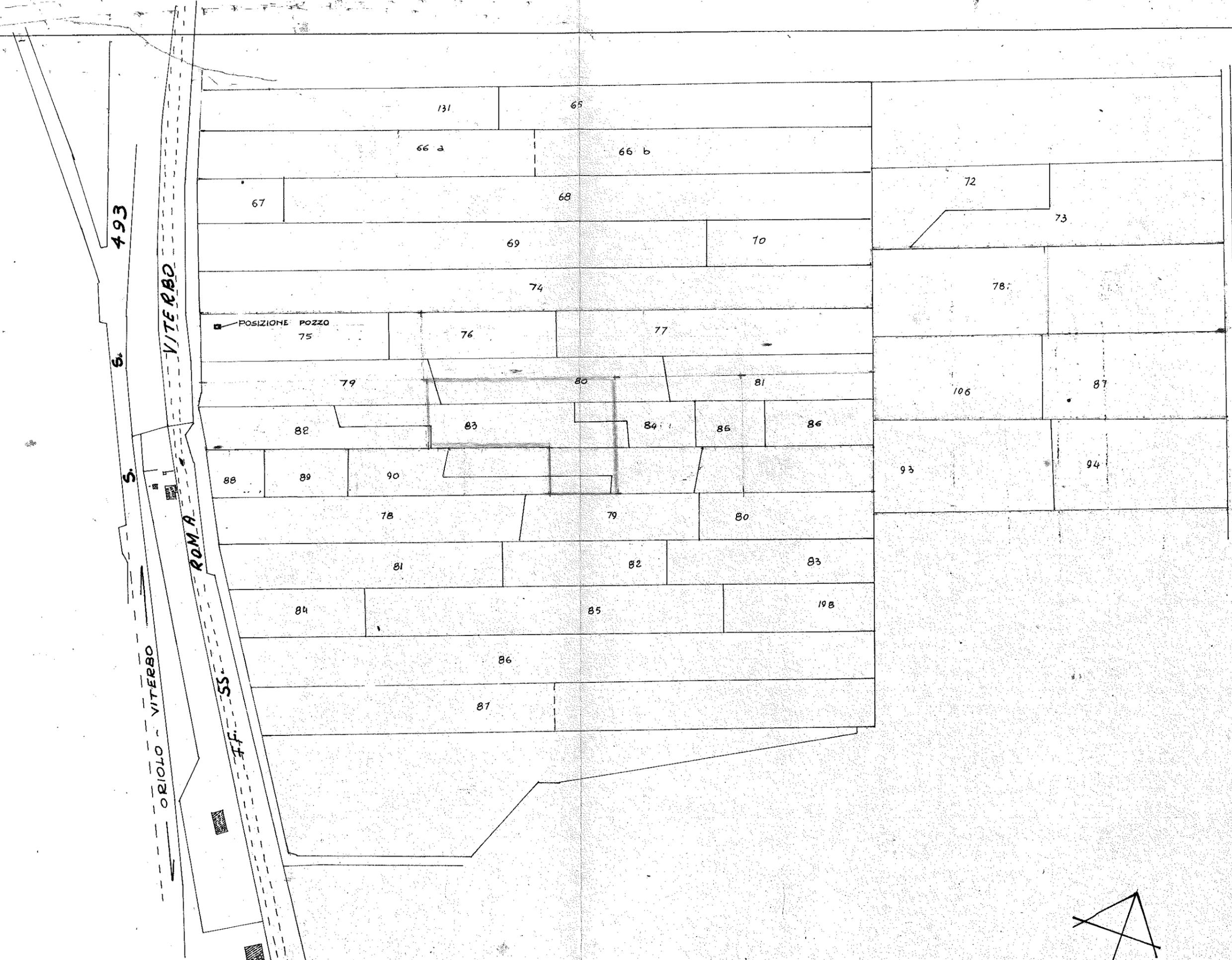
ZONA : RURALE

SUP. MIN. LOTTO	MQ. <u>5.000</u>
" MAX. COPRIBILE	" <u>200</u>
INDICE DI FABBR.	% <u>3,00</u>
DISTANZE DAI CONFINI	ML. <u>9,00</u>
" DALL'ASSE STR.	" _____
ALTEZZA	" _____
N. PIANI	<u>1+copr.</u>

SUP. LOTTO	MQ. <u>5000</u>
" COPERTA	" <u>150</u>
CUBATURA	MC. <u>1200</u>

## DATI CATASTALI

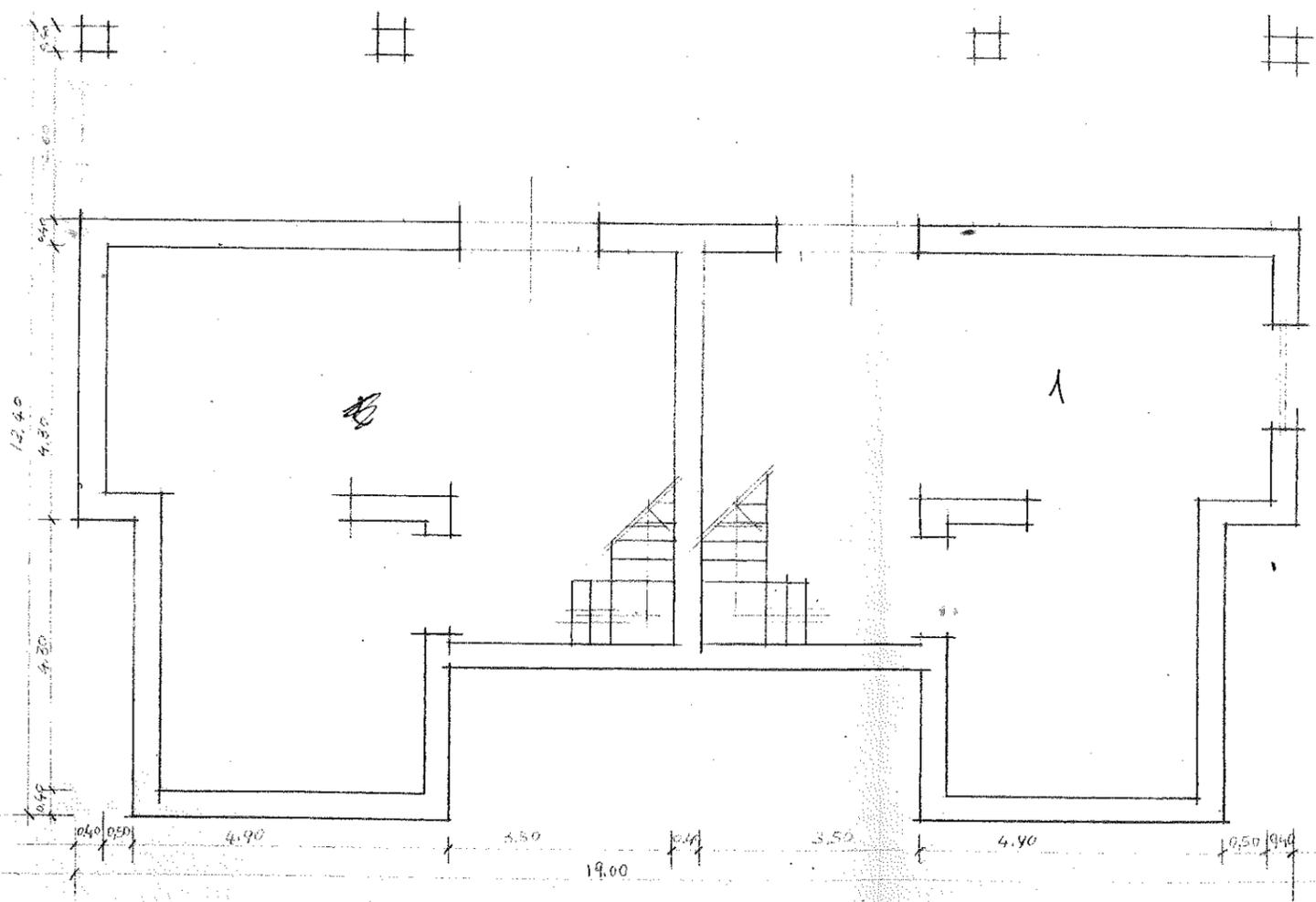
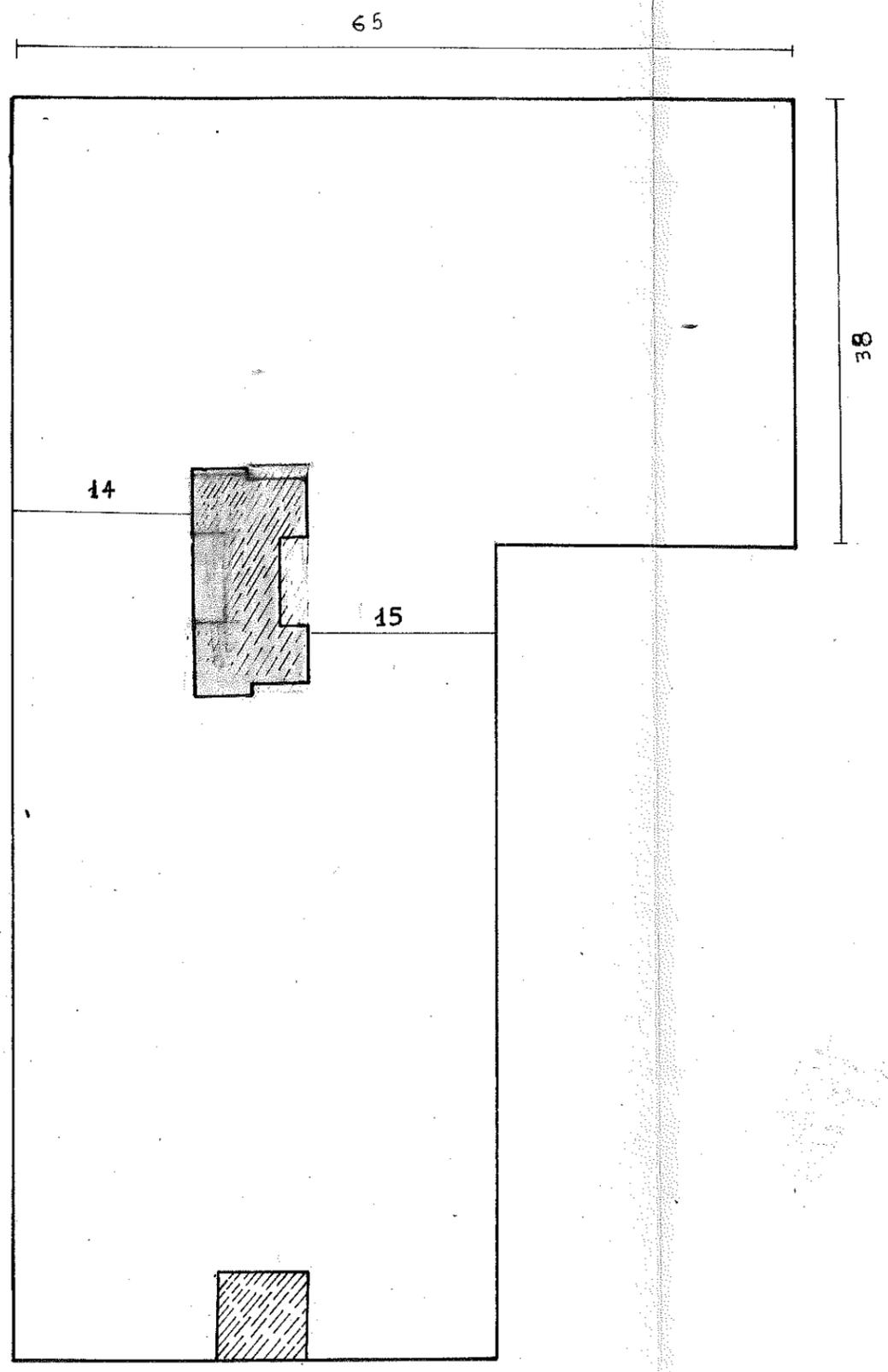
F. 4 PART. 83



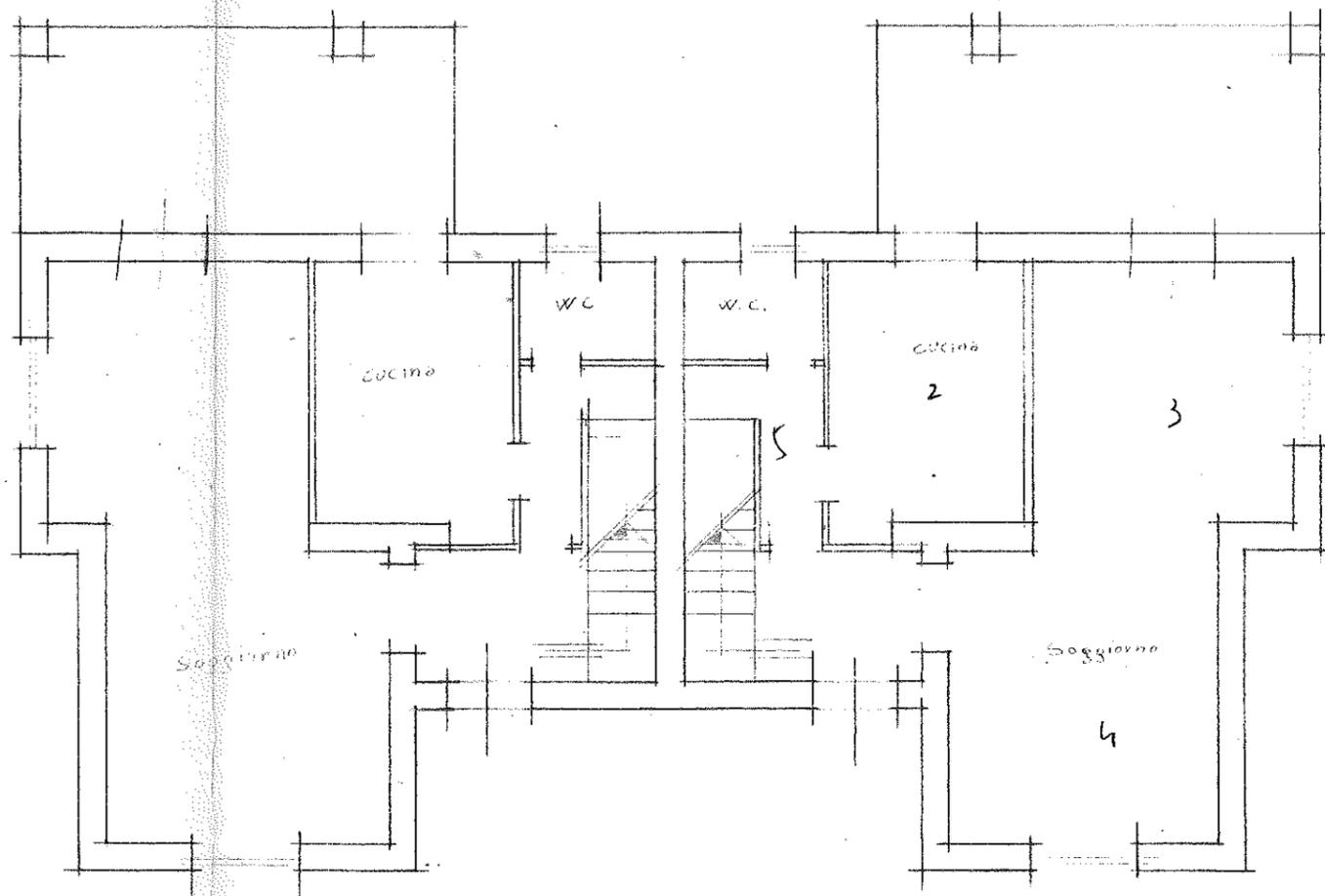
STAZIONE  
FF. SS.

PLANIMETRIA 1:2000

105

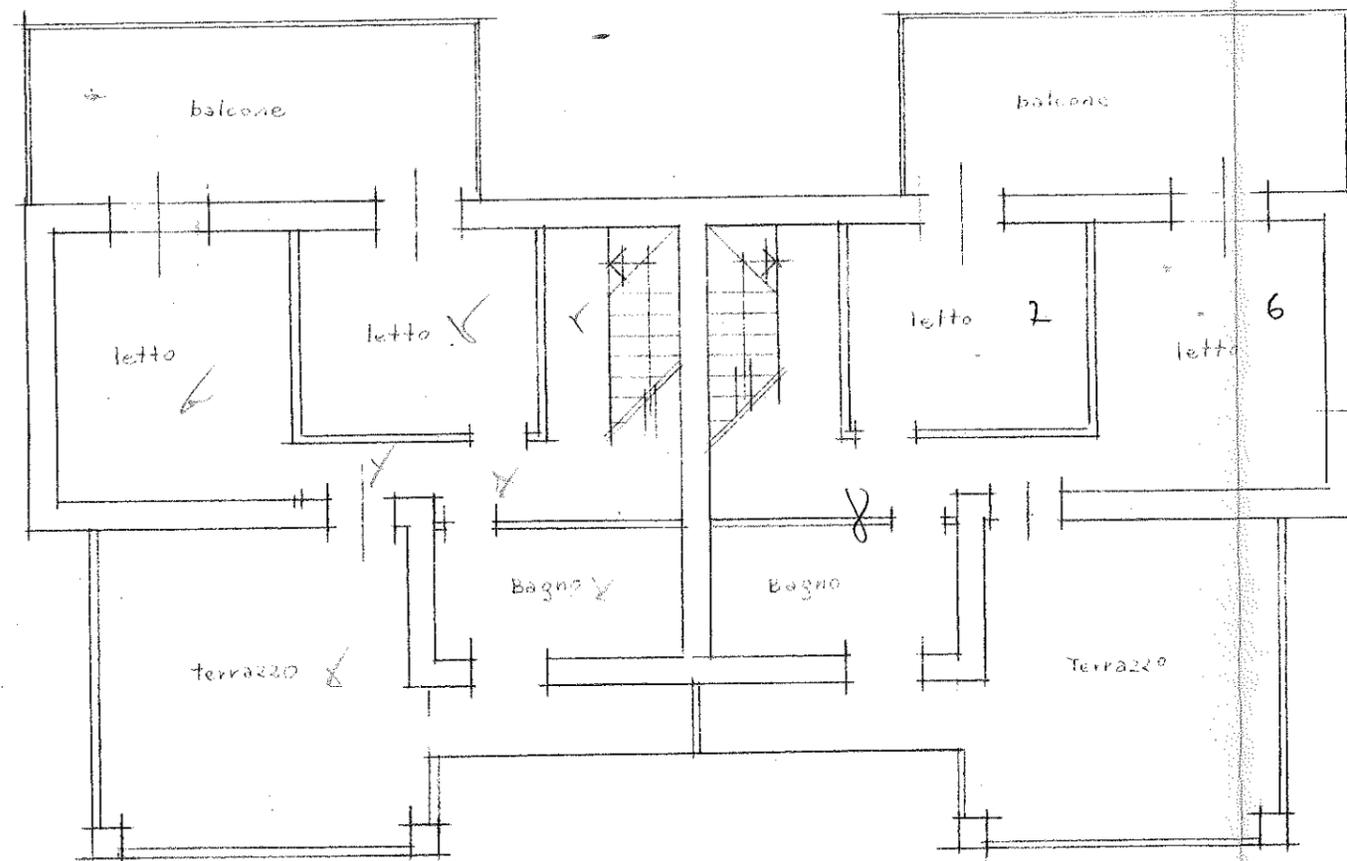


Piano Seminterrato



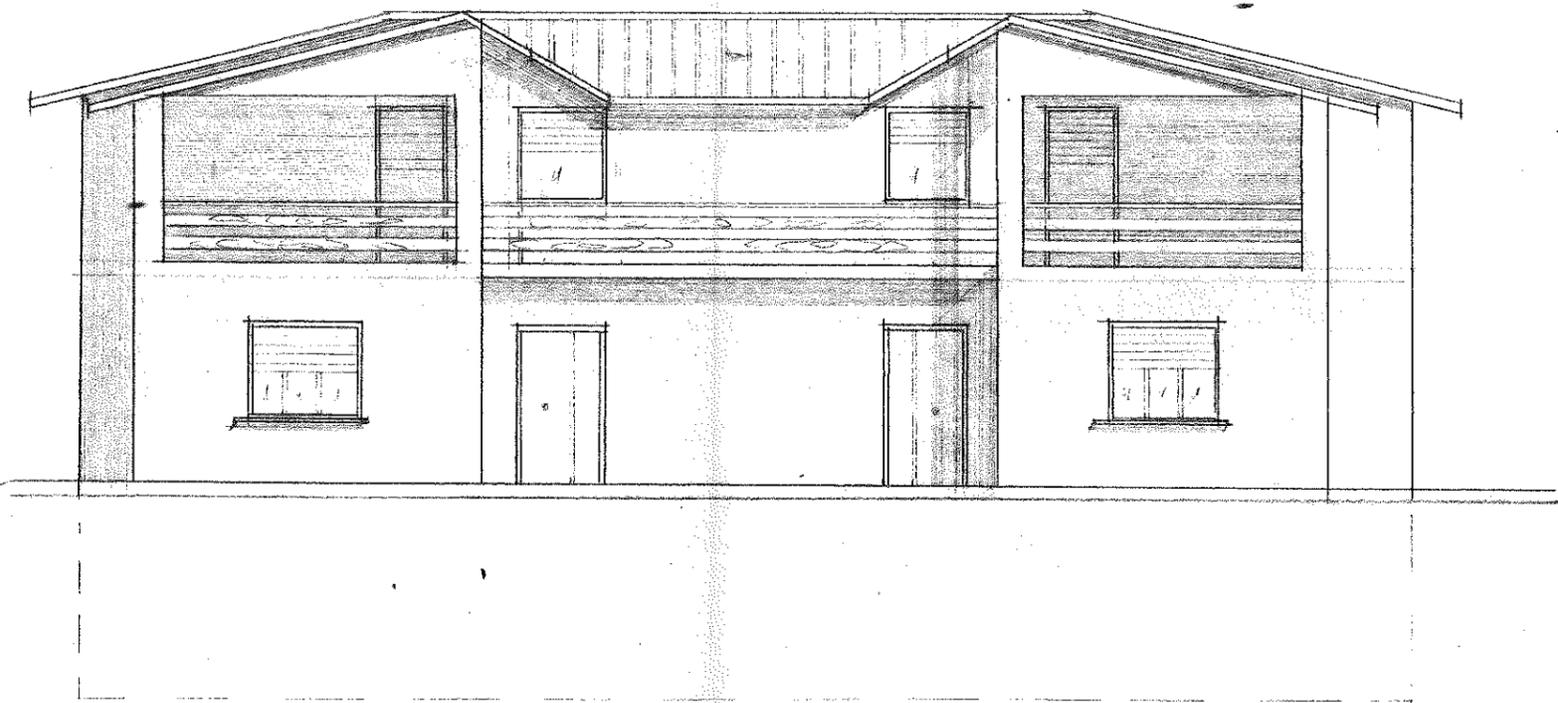
Piano Terreno



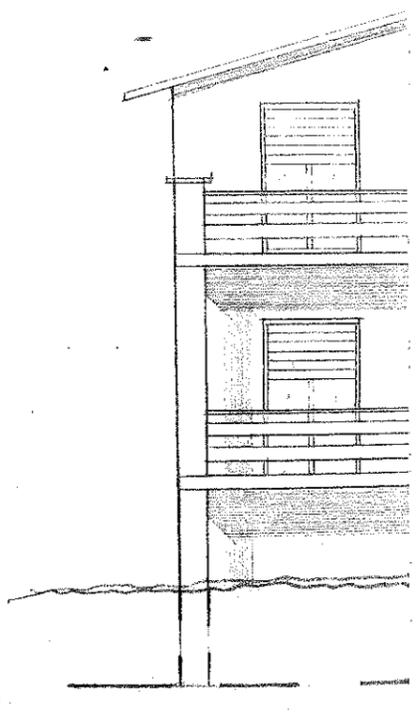
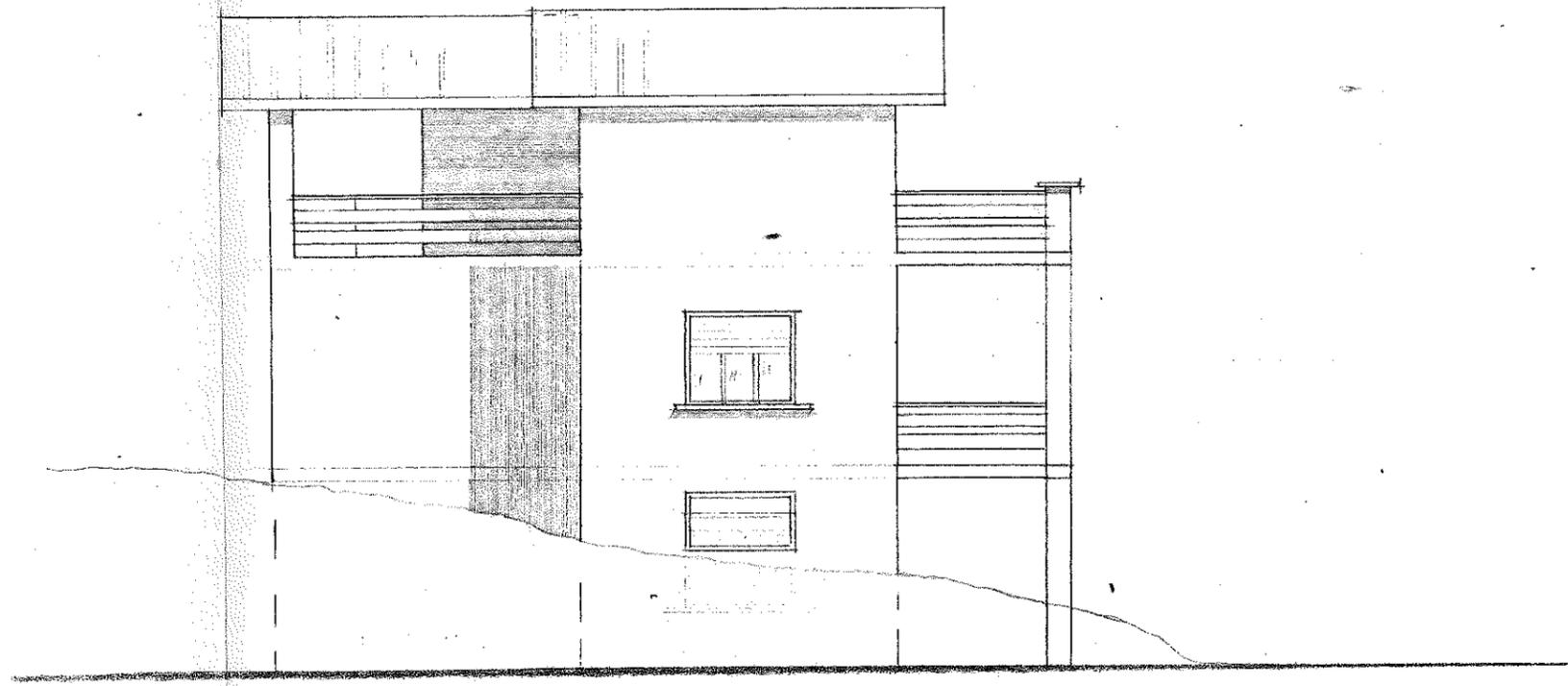
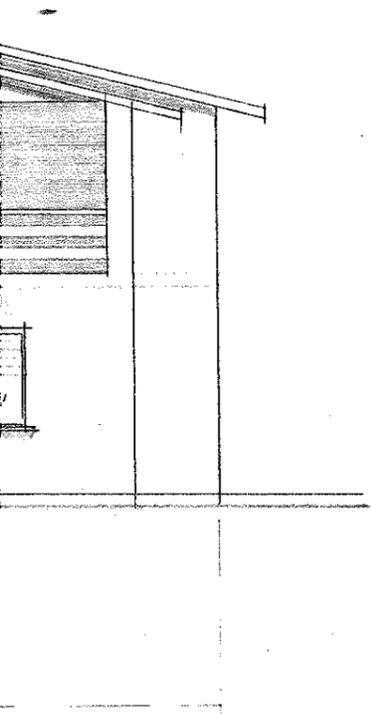


Pianta Sopraelevazione

6



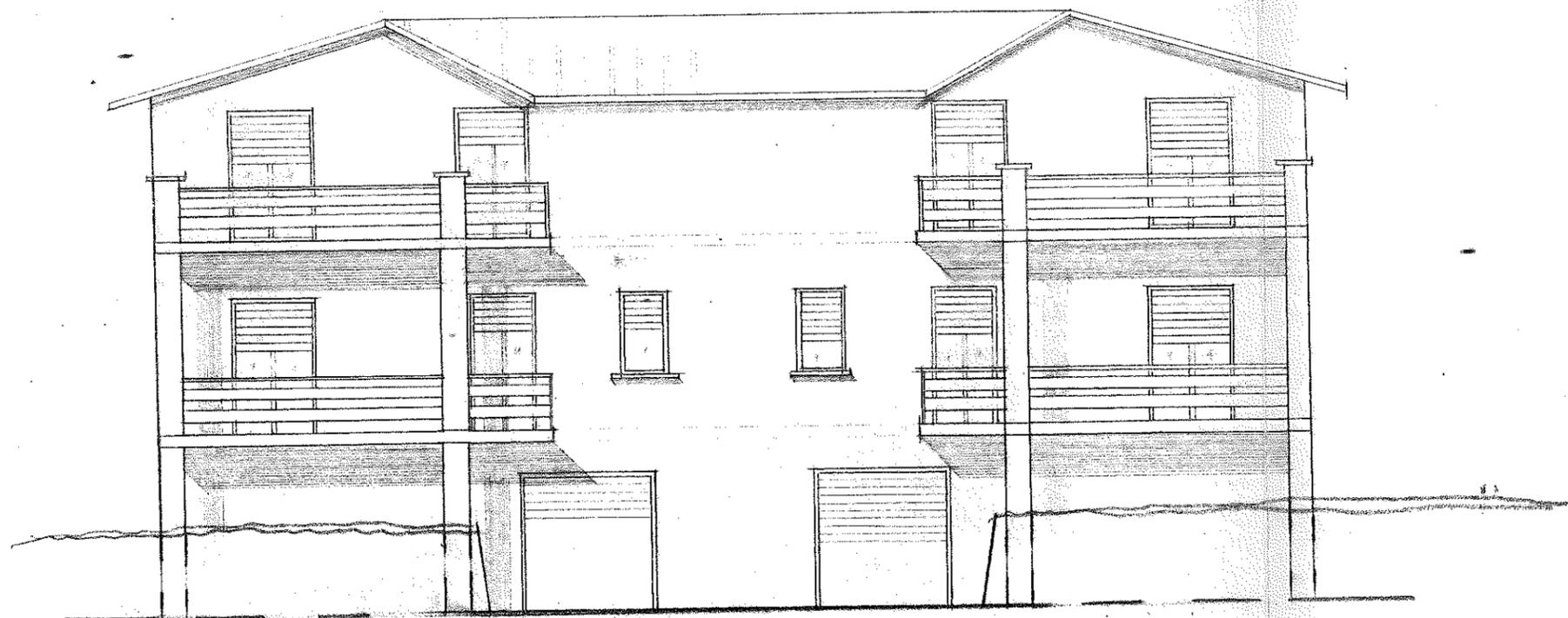
NORD



OVEST - EST

SUD

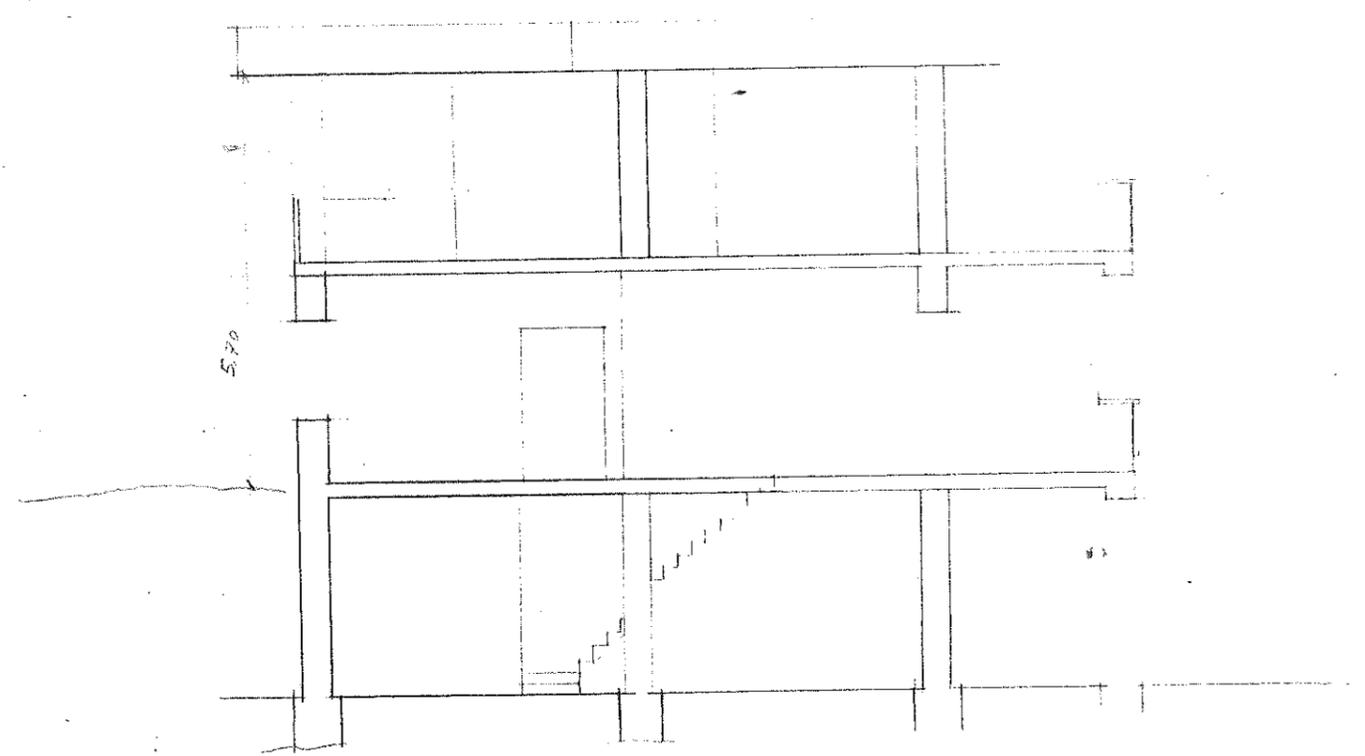
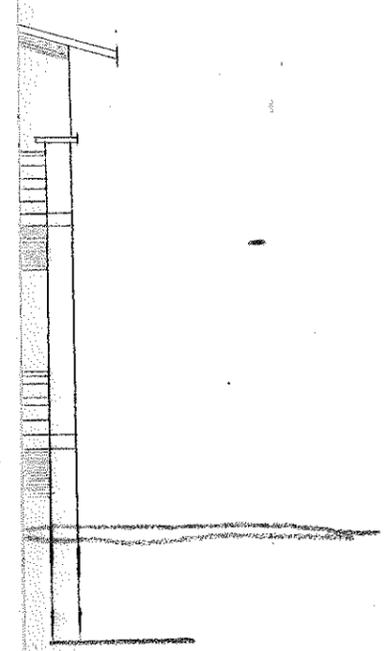




SUD



1/10



Sezione



## ALLEGATO 3

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VERANDA NON SANABILE



VERANDA NON SANABILE





VERANDA NON SANABILE



BARACCA DI LAMIERA



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Cancelleria delle esecuzioni immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 104/2016**

Promossa da: Barclays Bank PLC procuratrice della Mercurio Mortgage Finance S.r.l.

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: arch. Silvia Laurenti

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà pari a 1/1 relativamente a:

- abitazione sita in comune di Oriolo Romano (VT), all'attualità distinta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4, con la p.lla 264 sub. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 511,29, via Lazio (ora via Vittorio Veneto) snc (ora 8A), piani T-1.
  
- Terreni, distinti catastalmente al foglio 4 del comune di Oriolo Romano,

p.lla 142 seminativo cl.3, superficie 209 mq.	reddito dom. €0,81	reddito agrario €0,38
p.lla 266 vigneto cl.1, superficie 290 mq.	reddito dom. €2,62	reddito agrario €1,27
p.lla 501 vigneto cl.1, superficie 70 mq.	reddito dom. €0,63	reddito agrario €0,31
p.lla 503 Ente urbano superficie 108 mq		
p.lla 504 vigneto cl.1, superficie 443 mq.	reddito dom. €4,00	reddito agrario €1,94

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO.**

L'abitazione, raggiungibile percorrendo la S.P. 493 dopo aver percorso un tratto di via Lazio, è sita nel comune di Oriolo Romano, via Vittorio Veneto 8A. Costituisce una porzione di una costruzione bifamiliare e si sviluppa su due piani: piano terra/rialzato e piano primo. Al piano terra vi sono: ingresso, cucina soggiorno ed un w.c., oltre ad un terrazzo coperto. Percorrendo la scala interna si giunge al piano primo, suddiviso in tre camere, un ripostiglio ed un w.c. Allo stesso piano sono situati tre terrazzi, di cui uno coperto.

L'edificio esternamente presenta caratteristiche e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (anni settanta del secolo scorso) ed è stato realizzato con struttura mista, cemento armato e muratura.

La pavimentazione del soggiorno e della camera è in cotto, mentre il bagno e la cucina hanno piastrelle in gres; quest'ultimo ha rivestimenti ceramici. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Le porte interne sono in legno e vetro di buona fattura.

I terreni di fatto costituiscono la corte pertinenziale all'immobile, ed hanno andamento pianeggiante; è presente una baracca in lamiera.

**CONFINI.** L'unità immobiliare confina, a sud. con la p.lla 39, ad est con la p.lla 141 e ad ovest con l'altra porzione della bifamiliare.



**TITOLI EDILIZI:** L'unità immobiliare è stata edificata in forza di licenza edilizia n. 248 del 28/03/1970, variante n° 55 del 12/10/1972 .

**SERVITU':** la p.lla 264 risulta gravata da "servitù di passaggio a favore delle p.lle 139 e 143, e precisamente sul lato ovest e parte del lato sud" .

**CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA** ai sensi della Legge 47 del 28.02.1985.

Sono stati realizzati interventi in difformità dei titoli edilizi rilasciati: sono state modificate le tramezzature interne, con l'ampliamento del bagno al piano terra, la realizzazione di un ripostiglio al piano primo e l'apertura di una finestra sul lato Nord del fabbricato; sempre al piano primo inoltre la terrazza coperta, prevista nei titoli edilizi, è stata "tamponata" utilizzando essenzialmente infissi in alluminio, in modo da ricavare un vano abitabile a tutti gli effetti.

Gli interventi descritti sono tutti sanabili con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, ad eccezione della tamponatura della terrazza, che andrà rimossa, così come andrà eliminata la baracca nel giardino.

Per il ripristino dello stato regolarmente assentito si prevedono costi complessivi che ammontano ad Euro 6.400; tali costi vengono detratti dal valore di stima.

**AGIBILITA':** l'autorizzazione all'agibilità n. 55 è stata rilasciata il 10/02/1979 .

**DISPONIBILITA':** abitazione e terreni sono liberi

**PREZZO A BASE D' ASTA** (in arrotondamento) euro 145.700,00 (euro centoquarantacinquemilasettecento/00).

Il C.T.U.  
dott. arch. Silvia Laurenti

