

CTU
Geom. Paolo Tavoloni
Strada dell'Arcone n.27 – 05018 Orvieto (TR)
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni n. 951
P.I.V.A. 00784150559
Tel. e fax 0763/374499
Cell. 392/7168709
Email: paolotavoloni@libero.it
Email PEC: paolo.tavoloni@geopec.it



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 222/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. Francesco Angelini

PROMOSSO DA

(omissis)

RAPPRESENTATO DALL'AVV. (omissis)

NEI CONFRONTI DI (omissis)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – AGGIORNAMENTO RELATIVO AL TUNNEL INTERRATO DI COLLEGAMENTO TRA I FABBRICATI “F” e “G” e Contratto con Gestore (omissis)
(Disposto dal G.E. nella udienza del 26/06/2022)**

L'INCARICO

In data 29/06/2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Terni, Dott. Francesco Angelini, incaricava il sottoscritto Geom. Paolo Tavoloni, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Terni al n.ro 951, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura di procedere ad un aggiornamento della Consulenza Tecnica, relativamente al **Tunnel interrato di collegamento tra i fabbricati F e G e al contratto con il Gestore (omissis).**

In data 23/07/2022 il CTU si recava presso i luoghi, ed espletava una ricognizione degli immobili con rilievo metrico e documentazione fotografica.

IL QUESITO

Il quesito posto riguarda: **stima del tunnel rivenuto nel complesso e al calcolo per le relative sanatorie o riduzione in pristino, nonché per acquisire, con l'ausilio del custode, copia del contratto stipulato con la società (omissis)**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - AGGIORNAMENTO

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica articolata nei successivi capitoli :



- 1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE;
- 2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE
- 3 – REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO
- 4– VALUTAZIONE DEL BENE
- 5 – CONTRATTO CON GESTORE (omissis)



SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE

1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Tunnel interrato di collegamento tra il Fabbricato F ed il Fabbricato G ubicato all'interno del compendio immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva. Individuato in mappa catastale sul Foglio 35 part.780

2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Tunnel interrato di collegamento tra il Fabbricato F ed il Fabbricato G, ubicati all'interno del compendio immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva. Realizzato da una platea di fondazione in cemento armato, pareti perimetrali anch'esse in cemento armato e solaio di copertura a lastre in cemento armato. Ricoprimento con terreno per circa mt 1.00.

Dotato di n.3 bocche di lupo per aereazione e illuminazione e di impianto elettrico per illuminazione.

Pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate.

Altezza interne di ml 2.61 e zona ingresso dal fabbricato F con altezza di ml 2.27 e 2.59

E' dotato di due porte di ingresso/uscita, una collocata al piano interrato del fabbricato F e prospettante su un cavedio e l'altra inserita nella intercapedine esistente nel piano interrato del fabbricato G

Superficie utile mq 133.00 circa



3– REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Per accertare la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico del bene, il sottoscritto C.T.U ha presentato n.1 istanza all'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Città della Pieve in data 08/09/2022 richiedendo:

Estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente agli atti (condoni, richieste di sanatoria ecc)

L'istanza ha prodotto i seguenti documenti:

- Denuncia Inizio Attività del 07/05/2003 relativa a: **Costruzione di un tunnel completamente interrato di collegamento tra due edifici;**



Dall'esame della documentazione acquisita, unitamente ai sopralluoghi ed ai rilievi effettuati, risulta il seguente quadro relativo alla conformità urbanistica ed edilizia

L'atto Autorizzativo costituiva il titolo per la esecuzione del tunnel in oggetto.

I lavori sono stati ultimati in data 20/02/2005 (Come da Certificato di Collaudo e Fine lavori allegati)



Dal rilievo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nelle misure planimetriche che hanno comunque comportato una superficie utile realizzata leggermente inferiore a quella di progetto che era di mq 136.00 circa e la realizzazione di una bocca di lupo in più rispetto alle due previste (con miglioramento della areazione e illuminazione) rispetto al progetto autorizzato,

Per la regolarizzazione di tali difformità è necessario presentare al Comune di Città della Pieve una pratica edilizia (S.C.I.A. per accertamento di conformità, con la quale regolarizzare il bene)

Il costo della pratica è:

- Diritti segreteria	Euro	140,00
- Sanzione (minima)	Euro	1000,00
- Parcella Tecnico	Euro	500,00 oltre Oneri Cassa e IVA
- Variazione catastale (Docfa)	Euro	300,00 oltre Oneri Cassa e IVA

Totale	Euro	1.940,00
--------	------	----------

4- VALUTAZIONE DEL BENE

Per la valutazione del bene è stato usato il metodo della stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale, di seguito determinata, analizzando i valori di mercato presenti nella zona per edifici aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima e consultando le banche dati degli osservatori immobiliari

Alla luce di quanto esposto si può ritenere di considerare come più probabile valore di mercato la cifra di €/mq 800,00

Calcolo superficie commerciale

Destinazione d'uso	Parametro	Superficie	Coeff.	Sup. equivalente
Locale accessorio interrato	Sup.utile	mq 133,00	0.35	mq 46,55

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locale accessorio interrato	mq 46,55	Euro/mq 800,00	Euro 37.240,00

Dato lo stato di conservazione dell'immobile, le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a Euro 1.940,00 e le considerazioni generali già espresse nella precedente relazione di consulenza, **si ritiene congruo attribuire al tunnel interrato il valore di Euro 30.000,00.**

Pertanto, si conferma il valore di stima già attribuito agli immobili, così come indicato nella precedente Relazione di Consulenza.

5 – CONTRATTO CON GESTORE (omissis)

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Città della Pieve non risultano presentate richieste di autorizzazione alla installazione della antenna di cui al contratto.

Si allega alla presente copia del contratto fornita dal debitore, priva della data e del luogo di sottoscrizione.
E' stata trasmessa alla soc. (omissis) richiesta tramite PEC di copia del contratto, ad oggi non ancora pervenuta.

Il sottoscritto CTU si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento

Orvieto, 23/09/2022

Il C.T.U.

(Geom. Paolo Tavoloni)

Firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo del CTU;
- 2) Piante e sezioni dello Stato Autorizzato e dello Stato Attuale del tunnel (rilievo)
- 3) Documentazione fotografica del tunnel;
- 4) Istanza accesso atti al Comune di Città della Pieve e Pratica edilizia acquisita;
- 5) Contratto con Soc. (omissis) e Pec di richiesta
- 6) Ricevute invio CTU alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it