
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000123/22**

Giudice Dr. Francesco Angelini
Custode Giudiziario **Dott. Gaetano Lacagnina**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L - P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancuti@tin.it

**Beni in Montecchio (Terni) Via Vignarelle, 46, 48, 86
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montecchio (Terni) frazione Pozzo Ciolino Via Vignarelle, 46, 48, 86.

Composto da Cantine e locali di deposito al piano Seminterrato, non comunicanti con l'appartamento sovrastante, locali utilizzati come taverna visto la presenza di una cucina. Ampio locale con altezza interna di m 1,90 ampiamente comunicante con un piccolo vano cucina, sul retro locale deposito dove è collocata la vecchia caldaia a gasolio non funzionante.

Appartamento al P.T. e P.1.

Il piano terra, rialzato rispetto al piano esterno e collegato tramite scala esterna e pianerottolo, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Dal soggiorno tramite scala interna si accede al piano primo, direttamente posto sotto la falda del tetto, dove si trovano n. 2 camere di cui una con ripostiglio realizzato sopra parte del vano scala, bagno e disimpegno; le due camere hanno accesso al balcone realizzato per l'intera lunghezza del fabbricato che in parte è la copertura del piccolo vano cucina sottostante, il resto è a sbalzo. posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116 commerciali**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata in ----- il -----
prop. 1/2, OMISSIS nato a ----- il ----- prop.
1/2 foglio 24 mappale 86 subalterno 12, categoria A/2, classe 5, superficie catastale
mq 115, composto da vani 6,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 386,05.
Coerenze: **GRAFFATA con Part. 87 sub 3.**

Derivante da VARIAZIONE del 17/12/1993 in atti dal 18/04/1996 FUSIONE (n. 4088.1/1993)

ex Foglio 24 Particella 86 Subalterno 1, ex Foglio 24 Particella 87 Subalterno 1

Altre variazioni: VARIAZIONE del 14/01/2015 Pratica n. TR0002675 in atti dal 14/01/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 947.1/2015).

Nella fusione il tecnico ha dimenticato di fondere anche l'unità immobiliare part 86 sub 2 che i proprietari avevano acquistato con atto del 10/11/1981. In tal modo la unità immobiliare part 86 sub 2 è rimasta in atti catastali come unità immobiliare autonoma. In realtà essa è compresa nell'attuale particella 86 sub 12.

Note: Inoltre si rileva che l'immobile non ha accesso direttamente da via pubblica ma attraverso una corte distinta con la **part 100 del foglio 24** di mq 1076 qualità Ente Urbano (si veda Allegato A estratto di mappa). Al catasto fabbricati l'ufficio ha inserito la particella come Bene Comune non Censibile con variazione del 17/02/2006, precedentemente essa era Accessorio Comune ad enti urbani, accessorio anche alle unità immobiliari oggetto della presente. Dalle visure catastali non si rileva l'indicazione delle unità immobiliari afferenti la part. 100 (gli accessori comuni devono risultare afferenti a più unità immobiliari) ma dalla banca dati cartacea (microfilm) risulta accessorio alle unità immobiliari part. 86 sub 1-2-3-4-5-6-7; part 85 sub 6; part 87 sub 1. Tra cui figurano le ex part 86 sub 1 e 2 e part 87 sub 1 originarie della unità immobiliare oggetto della presente.

Diversamente nei titoli edilizi e negli atti di acquisto dell'immobile, l'area part 100 viene descritta come area pubblica (via o Piazza). Potrebbe anche essere che ci sia un atto di esproprio o cessione volontaria cui non è seguita la voltura catastale o acquisizione al demanio pubblico.

In genere negli atti pubblici gli accessori comuni o i beni comuni non censibili, seguono l'immobile principale anche se non specificato in atto.

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata in ----- il -----
prop. 1/2, OMISSIS nato a ----- il ----- prop.
1/2 foglio 24 mappale 86 subalterno 2, categoria A/5, classe 4, composto da vani 3,5 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: € 137,38.

Coerenze: La unità immobiliare part 86 sub 2 oggetto di pignoramento è un duplicato di quanto in parte rappresentato nella unità immobiliare part 86 sub 12 graffata con la part 87 sub 3. Errore generato dalla presentazione della variazione per fusione che ha interessato solamente la ex part 86 sub 1 e ex 87 sub 1 generando la part 86 sub 12 graffata con part 87 sub 3. In realtà doveva comprendere anche la part 86 sub 2 che non essendo soppressa è rimasta in banca dati catastale.

Il pignoramento indica oltre al bene di proprietà degli esecutati, un bene catastalmente inesistente, che è stato incorporato nella unità immobiliare part 86 sub 12 graffata con part 87 sub 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Montecchio è un comune italiano della Provincia di Terni della Regione di Umbria. Il comune si estende su 49 km² e conta 1 723 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 35,2 abitanti per km² sul Comune. Situato nell'area a sud-ovest dell'Umbria, nelle vicinanze dei comuni di Baschi, Guardea e Todì, Montecchio è situata a 16 km al Sud-Est di Orvieto la più grande città nelle vicinanze. Piccolo borgo medievale sulle pendici del Monte Croce di Serra.

Situata a 377 metri d'altitudine.

La frazione o località di Pozzo Ciolino dista 2,05 chilometri dal medesimo comune di Montecchio di cui essa fa parte, sorge a 237 metri sul livello del mare, popolazione 103 abitanti. L'immobile oggetto della presente è parte di un fabbricato individuato con le particelle 86 e 88 posto lungo la strada di Vignarelle. La strada inizia dalla frazione di Pozzo Ciolino e collega con la strada provinciale 11, tratto asfaltato fino al fabbricato oggetto della presente poi in breccia. Il fabbricato è parte di un aggregato edilizio, complesso di fabbricati, che si affacciano sulla corte comune part 100 di mq 1076, piazzale asfaltato dove si affacciano i fabbricati di quella che doveva essere una corte rurale. L'unità immobiliare oggetto della presente è in parte indipendente cielo terra, parte condominiale. E' stata oggetto di ristrutturazione totale nell'anno 1984-87. Rispetto all'intero fabbricato si tratta della parte di testata con 2 prospetti liberi, uno verso la strada ed il principale affaccia sulla corte comune particella 100. La corte particella 100 originariamente, all'impianto del catasto risultava accessorio comune a varie unità immobiliari, con variazione dell'ufficio in data 17/02/2006 diventa Bene comune non censibile senza un appropriato elaborato planimetrico. L'unità immobiliare si sviluppa su 3 piano di cui uno seminterrato. Struttura mista c.a e muratura, esternamente intonacato e tinteggiato.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche limitrofe: zonerisidenziali - agricole i principali centri limitrofi sono Orvieto, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Montecchio, Necropoli etrusca.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), autostrada (18).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATI in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA SEDE ROMA (RM) PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI 1/2, contro OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/2**, a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 19/05/2017 ai nn. 9046/9717 di Rep. iscritto a Terni in data 22/05/2017 ai nn. 716 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 442.561,08

importo capitale: € 221.280,54

Riferito limitatamente a: gravante sulla quota pari alla metà delle porzioni immobiliari in oggetto

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
OMISSIS - VIA -----, contro
OMISSIS e **OMISSIS**, a firma di Giudice di Pace di
Civitavecchia in data 31/08/2020 ai nn. 1187 di Rep. iscritto a Terni in data
25/05/2021 ai nn. 690 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 5.000,00

importo capitale: € 1.327,51

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale Pignoramento Immobili a favore di
OMISSIS -Via ----- diritti 1/1 contro OMISSIS
e OMISSIS a firma di Tribunale di Terni in data 14/10/2021 ai
nn. 1642 di Rep. trascritto a Terni in data 08/11/2021 ai nn. 9200 di Reg. Part.

Pignoramento derivante da Verbale Pignoramento Immobili a favore di
OMISSIS - Via ----- diritti 1/1 contro OMISSIS
per diritti di 1/2 e OMISSIS per diritti di 1/2 a firma di UNEP -
Tribunale di Terni in data 12/09/2022 ai nn. 1736 di Rep. trascritto a Terni in data
17/10/2022 ai nn. 8750 di Reg. Part.

Pignoramento derivante da Verbale Pignoramento Immobili a favore di OMISSIS
- Via -----per la quota di 1/1 contro OMISSIS
per il diritto di proprietà per la quota di di 1/1 in regime di comunione
legale; OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di
comunione legale a firma di UNEP - Tribunale di Terni in data 12/09/2022 ai nn.
1736 di Rep. trascritto a Terni in data 13/03/2023 ai nn. 2008 di Reg. Part. -
RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE n. 8750 del 17/10/2022
relativamente alla sezione C-SOGGETTI CONTRO, secondo quanto disposto dal
G.E. con ordinanza in data 13/02/2023, indicando quale oggetto di pignoramento la
quota di 1/1 di comunione legale per ciascuno dei soggetti contro , anziché di 1/2
del diritto di proprietà in Regime di Comunione Legale per ciascuno dei soggetti
contro..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Ai fini della conformità urbanistica dell'immobile si è preso visione dei titoli edilizi con cui il vecchio fabbricato semidiruto è stato ristrutturato. I lavori risalgono al 1984/87 e i disegni tecnici presentati sono affetti da notevoli errori grafici (discordanza tra le quote scritte e la scala di rappresentazione; spessore muri non indicati ecc.). Si veda il rilievo allegato B. Rispetto all'ultimo titolo edilizio si rilevano le seguenti difformità:

Errori grafici:

- P.S1: il muro tra la taverna e il ripostiglio ha uno spessore maggiore rispetto a quello riportato nel grafico
- P.T.: diverso spessore del muro tra soggiorno e zona notte;

Difformità:

Al piano seminterrato

- E' stato demolito (o mai realizzato) il muro centrale tra le due ex cantine (attuale taverna);
- l'altezza interna rilevata è mt 1.90 anziché mt 1.80.
- le cantine sono utilizzate come taverna rustica ma l'altezza utile interna non lo consente

Al piano terra

- spostamento finestra della cucina;
- modifica apertura della cucina su tramezzo non portante.

Al piano 1

- modesta modifica tramezzatura tra camera e disimpegno

regolarizzabili mediante Scia in accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015 Per opere di risanamento conservativo (spostamento apertura esterna e modesta nuova apertura areazione). Gli abusi risultano sanabili essendo comunque conformi alla normativa urbanistica di ogni tempo tranne l'uso improprio della cantina al piano seminterrato che non ha altezza utile interna minima di m 2,20 (art 1566 L.R. 1/2015). **Si dovrà ripristinare l'uso dei vani come cantina.**

Scia a sanatoria spese tecniche stimate: 1.800,00 €

Sanzioni stimate art 154 comma 4 L.R. 1/2015: 1.000,00 €

Richiesta agibilità spese tecniche stimate € 600,00

Diritti comune stimate € 100,00

Oneri totali: 3.500,00 €

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Ai fini della conformità strutturale si è preso visione dei titoli edilizi con cui il vecchio fabbricato semidiruto è stato ristrutturato. I lavori risalgono al 1984/87 e i disegni tecnici presentati sono affetti da notevoli errori grafici (discordanza tra le quote scritte e la scala di rappresentazione; spessore muri non indicati ecc.). Si veda il rilievo allegato B.. Per diretta esperienza risulta evidente come l'approssimazione tecnica dei progetti presentati prima della Legge 47/85 (condono), e a volte anche successivamente, si scontra con l'attuale rigore imposto dalle normative attuali in materia urbanistica e edilizia.

Tralasciando le modeste differenze dovute a graficismi o rilevazioni speditive, rispetto ai titoli edilizi si rileva le seguenti **difformità strutturali**:

- 1) il muro centrale portante al piano seminterrato non esiste.
- 2) Spostamento di una apertura finestrata su muro portante
- 3) assenza denuncia opere in cemento armato
- 4) altezza interna al piano seminterrato di mt 1,90 invece di mt 1,80

regolarizzabili mediante Valutazione di sicurezza VDS; paragrafo 8.3 delle NTC 2018 e D.G.R. n. 990/2021

Urbanisticamente le modifiche sono tutte sanabili in accertamento di conformità, art 154 della L.R. 1/2015, trattandosi di opere non in contrasto con la normativa edilizia sia all'epoca dell'abuso che attuale.

All'epoca dei lavori il comune di Montecchio non rientrava nei territori con classificazione sismica, la prima classificazione sismica risale al 2003, attualmente classificato in zona 3, zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari.

Per le opere oggetto di accertamento di conformità, che riguardano parti strutturali dell'edificio, si dovrà ottenere la Valutazione di sicurezza (VDS paragrafo 8.3 delle NTC 2018 e D.G.R. n. 990/2021) positiva in base alle norme attuali delle opere in zona sismica.

Inoltre si rileva che nella ristrutturazione del fabbricato oltre alle strutture in muratura siano state utilizzate strutture in calcestruzzo armato (travi e pilastri) presenti nella parete addossata al fabbricato limitrofo, struttura che si sviluppa almeno in parte per tutta l'altezza del fabbricato.

La struttura in calcestruzzo armato presuppone, a norma di legge (1086/1971), la denuncia delle opere a ex Genio Civile, per cui si è effettuato accesso agli atti della Regione Umbria Ufficio sismico per verificare la presenza di tale denuncia. Non si è reperito nessuna documentazione riguardante l'immobile oggetto della presente, si veda risposta della Regione Umbria presente in **allegato D**.

Per gli abusi rilevati, trattandosi di opere strutturali si dovrà procedere alla Valutazione di Sicurezza (VDS). La procedura prevede di verificare l'unità strutturale indipendente rispetto alle sollecitazioni previste dalla normativa (NCT 2018). Per unità strutturale indipendente si intende intera struttura indipendente dalle altre strutture confinanti.

Nel nostro caso, l'unità indipendente strutturale, non sembra coincidere con l'appartamento oggetto della presente, avendo in comune alcuni muri portanti con le altre unità immobiliari che fanno parte del fabbricato particella 86 e 88. In prima approssimazione sembra che i lavori di ristrutturazione hanno reso indipendente la struttura rispetto al resto del fabbricato part 86, ma la mancanza del pilastro sull'angolo della scala al piano terra sembra indicare diversamente, probabilmente parte dei muri svolgono ancora la loro funzione portante e sono collegati al resto del fabbricato.

Premettendo che per verificare l'indipendenza strutturale della parte soggiorno e cucina in tutto il loro sviluppo verticale, si dovrebbero eseguire dei sondaggi distruttivi dell'intonaco interno, e che la verifica dimostri l'indipendenza strutturale della porzione in oggetto, si potrebbe ipotizzare una valutazione di sicurezza positiva per la parte oggetto di indagini, in considerazione che la struttura appare solida, in assenza di lesioni dovute a cedimenti fondali o stress di carico. Probabilità di valutazione sicurezza positiva 80%.

Viceversa, se la zona non risulta indipendente, rispetto alle strutture limitrofe, la verifica dovrebbe estendersi anche alle proprietà confinanti, con tutte le problematiche inerenti la proprietà privata. Si tratterebbe non di visionare i soli progetti, se esistenti, delle proprietà altrui, ma effettuare un vero rilievo fisico dell'altrui proprietà, giustificandolo con il fatto che le strutture dovrebbero risultare condominiali anche se non sottostanti allo stesso tetto di copertura. Immagino poi il rilievo di ulteriori abusi strutturali eseguiti nelle proprietà di terzi.

Ai fini della presente si procede ipotizzando la struttura indipendente dal resto dell'intero fabbricato,.

La certezza dell'indipendenza strutturale dell'immobile presuppone di incaricare un tecnico strutturista che effettui indagini anche distruttive al fine di determinare l'effettiva indipendenza strutturale della porzione di fabbricato e contemporaneamente, previo indagini anche distruttive e analisi di laboratorio sui materiali utilizzati nella costruzione, determini la VDS positiva da presentare all'ufficio Sismico della Regione Umbria.

Nel caso di VDS negativa, quindi non conforme ai criteri di sicurezza attuali, la D.G.R. n. 990 DEL 20/10/2021 prevede qualora dall'esame della VdS risulti la necessità di eseguire degli interventi per legittimare quanto eseguito, questi sono soggetti ad autorizzazione preventiva ex art. 202, comma 2, lett. b) della l.r. 1/2015. La loro esecuzione è elemento condizionante per il rilascio o l'efficacia della sanatoria. Essa ammette i lavori di adeguamento per conformare la struttura agli standard di sicurezza richiesti dalle NTC 2018.

Di diverso indirizzo è la normativa nazionale che non prevede la possibilità di eseguire opere per dimostrare la doppia conformità degli abusi, (Consiglio di Stato, con sentenza 6180/2022 e sentenze varie) richiesta per accedere al procedimento dell'accertamento di conformità, art 36 DPR 380/201 e art 154 della L.R. 1/2015

In definitiva si ribadisce che la presente stima ipotizza le seguenti condizioni:

1)una VDS positiva limitata alla verifica strutturale dell'immobile oggetto della presente e senza opere di adeguamento

2)che l'indagine strutturale sia limitata alla sola porzione oggetto della presente intesa come unità strutturale indipendente dai fabbricati limitrofi

Per la certezza delle condizioni ipotizzate si consiglia consulenza di un tecnico strutturista

Spese tecniche stimate per la VDS stimati: 2.500,00 €

Relazione geologica con prove stimati: 1.500,00 €

Caratterizzazione materiali con prove di laboratorio stimati: 2.000,00 €

Diritti regione stimati: 300,00 €

Oneri totali: 6.300,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Difformità riscontrate:

- P.S1: Il muro centrale tra le due ex cantine (attuale taverna) non esiste; il muro tra la taverna e il ripostiglio ha uno spessore maggiore rispetto a quello riportato nella planimetria catastale; l'altezza interna rilevata è mt 1.90 anziché mt 1.80. La modesta apertura di areazione non è riportata nel ripostiglio retro cantina.
- P.T.: spostamento finestra della cucina; diverso spessore del muro tra soggiorno e zona notte; modifica del tramezzo della cucina.
- P.1: modifica tramezzatura tra camera e disimpegno

Il ripostiglio al piano seminterrato come evidenziato negli elaborati grafici sull'estratto di mappa, fa parte del fabbricato part.lla 88 ma nella banca dati catastale la ex part 86 sub 2, censita nel 1953, comprendeva anche una stanza al piano terra (o seminterrato) che ricadeva sulla part 88. Errore alla formazione del nuovo catasto.

regolarizzabili mediante Docfa di variazione per errata rappresentazione grafica

Si dovrà presentare anche Docfa di modifica identificativo con riferimento alla mappa, creando ulteriore sub della part. 88 graffato alla unità immobiliare oggetto della presente.

Docfa esatta rappresentazione grafica spese tecniche stimate: 800,00 €

Docfa variazione identificativo spese tecniche stimate: 400,00 €

Diritti catasto stimati: 100,00 €

Oneri totali: 1.300,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **0,00 €**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **0,00 €**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **0,00 €**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato condominiale ma non esistono spese ordinarie di amministrazione, solo eventuali spese straordinarie. Catastalmente la corte part 100 risulta un Bene comune non censibile, comune a molteplici unità immobiliari e come tale è un bene condominiale afferente alla unità immobiliare oggetto della presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nata in ----- il -----prop. 1/2

OMISSIS nato a ----- il ----- prop. 1/2proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Orietta SUARDI in data 10/11/1981 ai nn. 22233 di Rep. registrato a Terni in data 19/11/1981 ai nn. 4279, Vol. 429 trascritto a Terni in data 02/12/1981 ai nn. 6595 di Reg. Part. Acquistano la part 86 sub 2. Ad oggi ancora in banca dati catastale ma in realtà l'unità immobiliare è compresa nella attuale porzione part 86 sub 12

Riferito limitatamente a: Part. 86 sub 12

OMISSIS nata in ----- il -----prop. 1/2

OMISSIS nato a ----- il ----- prop. 1/2proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Franco PONGELLI in data 15/11/1983 ai nn. 82417 di Rep. registrato a Orvieto in data 05/12/1983 ai nn. 1515 trascritto a Terni in data 14/12/1983 ai nn. 7029 di Reg. Part. Acquistano ex part 86 sub 1 e ex part 87 sub 1

Riferito limitatamente a: Part. 86 sub 12 graffata alla part. 87 sub 3

6.2 Precedenti proprietari:

Sciarrini Margherita proprietario da data antecedente il ventennio al 11/11/1981

Riferito limitatamente a: part. 86 sub 2

ALTRO OMISSIS nata ----- il ----- Proprieta' per 1/2

ALTRO OMISSIS nato ----- il ----- Proprieta' per 1/2

ALTRO OMISSIS nata ----- il ----- Diritto di: Usufrutto per
1/3proprietario da data antecedente il ventennio al 30/06/1987

Riferito limitatamente a: ex part. 86 sub 1 e 87 sub 1, ricomprese nella attuale part. I.e 86
sub 12 e 87 sub 3 graffate

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. n. 80 Anno 1984 del 21/09/1984 e successive varianti per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO di civile abitazione ubicato in Fraz. Tenaglie Via Vignarelle identificato nel catasto n. 86/p-87 intestata a OMISSIS E OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 12/05/1984- n. prot. 188/84 rilasciata in data 25/09/1984 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Nel titolo edilizio l'area comune part 100, catastalmente accessorio comune a più unità immobiliari, viene trattata come via pubblica imponendo che il terrazzo a sbalzo deve avere altezza dal suolo di m 4,50.

P.E. n. AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE n. 126 del 14/09/1987 per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE intestata a OMISSIS E OMISSIS . Autorizzazione di VARIANTE A C.E. n. 80 del 21/09/1984 presentata in data 14/09/1987- n. prot. 398 rilasciata in data 16/09/1987 l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Il mese del protocollo non è leggibile si ipotizza mese di Settembre.

P.E. n. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 135 del 02/11/1987 per lavori di Tinteggiatura esterna fabbricato (n. 843 del catalogo) intestata a OMISSIS . Autorizzazione edilizia presentata in data 24/09/1987- n. prot. 423

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montecchio (Terni) frazione Pozzo Ciolino Via Vignarelle, 46, 48, 86.

Composto da Cantine e locali di deposito al piano Seminterrato, non comunicanti con l'appartamento sovrastante, locali utilizzati come taverna visto la presenza di una cucina. Ampio locale con altezza interna di m 1,90 ampiamente comunicante con un piccolo vano cucina, sul retro locale deposito dove è collocata la vecchia caldaia a gasolio non funzionante.

Appartamento al P.T. e P.1.

Il piano terra, rialzato rispetto al piano esterno e collegato tramite scala esterna e pianerottolo, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Dal soggiorno tramite scala interna si accede al piano primo, direttamente posto sotto la falda del tetto, dove si trovano n. 2 camere di cui una con ripostiglio realizzato sopra parte del vano scala, bagno e disimpegno; le due camere hanno accesso al balcone realizzato per l'intera lunghezza del fabbricato che in parte è la copertura del piccolo vano cucina sottostante, il resto è a sbalzo. posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **116 commerciali**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata in ----- il ----- prop. 1/2, OMISSIS nato a ----- il ----- prop. 1/2 foglio 24 mappale 86 subalterno 12, categoria A/2, classe 5, superficie catastale mq 115, composto da vani 6,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 386,05.
Coerenze: **GRAFFATA con Part. 87 sub 3.**

Derivante da VARIAZIONE del 17/12/1993 in atti dal 18/04/1996 FUSIONE (n. 4088.1/1993)

ex Foglio 24 Particella 86 Subalterno 1, ex Foglio 24 Particella 87 Subalterno 1

Altre variazioni: VARIAZIONE del 14/01/2015 Pratica n. TR0002675 in atti dal 14/01/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 947.1/2015).

Nella fusione il tecnico ha dimenticato di fondere anche l'unità immobiliare part 86 sub 2 che i proprietari avevano acquistato con atto del 10/11/1981. In tal modo la unità immobiliare part 86 sub 2 è rimasta in atti catastali come unità immobiliare autonoma. In realtà essa è compresa nell'attuale particella 86 sub 12.

Note: Inoltre si rileva che l'immobile non ha accesso direttamente da via pubblica ma attraverso una corte distinta con la **part 100 del foglio 24** di mq 1076 qualità Ente Urbano (si veda Allegato A estratto di mappa). Al catasto fabbricati l'ufficio ha inserito la particella come Bene Comune non Censibile con variazione del 17/02/2006, precedentemente essa era Accessorio Comune ad enti urbani, accessorio anche alle unità immobiliari oggetto della presente. Dalle visure catastali non si rileva l'indicazione delle unità immobiliari afferenti la part. 100 (gli accessori comuni devono risultare afferenti a più unità immobiliari) ma dalla banca dati cartacea (microfilm) risulta accessorio alle unità immobiliari part. 86 sub 1-2-3-4-5-6-7; part 85 sub 6; part 87 sub 1. Tra cui figurano le ex part 86 sub 1 e 2 e part 87 sub 1 originarie della unità immobiliare oggetto della presente.

Diversamente nei titoli edilizi e negli atti di acquisto dell'immobile, l'area part 100 viene descritta come area pubblica (via o Piazza). Potrebbe anche essere che ci sia un atto di esproprio o cessione volontaria cui non è seguita la voltura catastale o acquisizione al demanio pubblico.

In genere negli atti pubblici gli accessori comuni o i beni comuni non censibili, seguono l'immobile principale anche se non specificato

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata in ----- il ----- prop. 1/2, OMISSIS nato a ----- il ----- prop. 1/2 foglio 24 mappale 86 subalterno 2, categoria A/5, classe 4, composto da vani 3,5 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: € 137,38.

Coerenze: La unità immobiliare part 86 sub 2 oggetto di pignoramento è un duplicato di quanto in parte rappresentato nella unità immobiliare part 86 sub 12 graffata con la part 87 sub 3. Errore generato dalla presentazione della variazione per fusione che ha interessato solamente la ex part 86 sub 1 e ex 87 sub 1 generando la part 86 sub 12 graffata con part 87 sub 3. In realtà doveva comprendere anche la part 86 sub 2 che non essendo soppressa è rimasta in banca dati catastale.

Il pignoramento quindi indica oltre al bene di proprietà degli esecutati, un bene catalalmente inesistente attualmente, che è stato incorporato nella unità immobiliare part 86 sub 12 graffata con part 87 sub 3.

L'edificio è stato costruito nel 1950 circa, ristrutturato nel 1987

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Variante 2017 al P.R.G._S. ed al P.R.G._O. l'immobile è identificato nella zona B2- Zone Residenziali di completamento a bassa densità

Norme tecniche ed indici: Art. 7.2 - Zone B2 Residenziali di completamento a bassa densità

1. Sono zone urbanizzate la cui tipologia prevalente sono edifici monofamiliari e/o bifamiliari. In queste zone ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

H (altezza massima) = 8,50 ml; If. (indice fondiario) = 1.0 mc/mq; distacco dai confini = 5,00; lotto minimo = mq. 500

2. Sono ammessi un massimo di n = 2 piani abitabili ed un eventuale piano pilotis di altezza di ml. 2,40, con l'obbligo di rimanere tale o utilizzato per parcheggi al chiuso o all'aperto, in tal caso l'altezza dell'eventuale sottotetto misurata all'estradosso, dovrebbe essere pari a 0,00 (zero). Per sottotetto da intendersi una copertura con piano inclinato, senza solaio intermedio.

**AMBITO CITTA' CONSOLIDATA
VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)		
P.S.1 Taverna	Sup. reale netta	27,82		
P.S.1 Cucina	Sup. reale netta	3,39		
P.S.1 Cantina (su part. 88)	Sup. reale netta	6,35		
P.T. Soggiorno	Sup. reale netta	29,16		
P.T. Cucina	Sup. reale netta	4,45		
P.T. Disimpegno	Sup. reale netta	2,20		
P.T. Bagno	Sup. reale netta	3,58		
P.1 Camera	Sup. reale netta	11,90		
P.1 Camera	Sup. reale netta	7,29		
P.1 Bagno	Sup. reale netta	3,58		
P.1 Disimpegno	Sup. reale netta	2,33		
P.1 Terrazzo	Sup. reale netta	12,85		
	Sup. reale netta	125,53	Sup. reale Lorda	165,96

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
P.S.1 Taverna e Cucina	Sup. reale lorda	45,00	0,25	11,25
P.S.1 Cantina (su part. 88)	Sup. reale lorda	9,74	0,25	2,43
Piano Terra appartamento	Sup. reale lorda	61,95	1,00	61,95
Piano Primo appartamento	Sup. reale lorda	36,42	1,00	36,42
Piano Primo Terrazzo	Sup. reale lorda	12,85	0,30	3,86
	Sup. reale lorda	165,96		115,91

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Note: non visibili

Strutture verticali:

materiale: mista c.a. e muratura, condizioni: buone.

Note: Da analisi visiva non si rilevano lesioni o microlesioni che possano indicare carenza strutturale e dei materiali o per movimenti fondali.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampa unica con piccola rampa perpendicolare, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Francesco Angelini
Curatore/Custode: Dott. Gaetano Lacagnina
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
Note: Dotati di vetrocamera 3/63 circa, inferiate al piano terra
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura blocchi di cls o laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina P.T. e P.S1, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
Note: All'inglese con porta metallica scorrevole esterna
Riferito limitatamente a: piano seminterrato.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Note: All'inglese con cancellata esterna
Riferito limitatamente a: ingresso al piano terra.

Impianti:

- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: nessuna.
Note: Bombole gas
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non visibile, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Note: Caldaia non funzionante, manca il serbatoio gasolio a norma probabilmente venivano utilizzate delle taniche trasportabili

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare 2022/2) Agenzia del territorio, zona R1

- Abitazioni civili €/mq 500,00 - 800,00 Media €/mq 650,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 7000,00** (per immobile in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Montecchio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 2022/2.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
P.S.1 Taverna e Cucina	11,25	700,00 €	7.875,00 €
P.S.1 Cantina (su part. 88)	2,43	700,00 €	1.704,50 €
Piano appartamento Terra	61,95	700,00 €	43.365,00 €
Piano appartamento Primo	36,42	700,00 €	25.494,00 €
Piano Primo Terrazzo	3,86	700,00 €	2.698,50 €
	115,91		81.137,00 €

- Valore corpo:	81.137,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	81.137,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	81.137,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	115,91	81.137,00 €	81.137,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	12.170,55 €
Riduzione monetaria per adeguamento impianto riscaldamento non funzionante	3.000,00 €
Detrazione per mancanza Attestazione Prestazione Energetica	300,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	11.100,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	65.666,45 €
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	54.566,45 €

Probabile classe energetica immobile nello stato di fatto in cui si trova **classe G**

N.B. Come specificato la stima ipotizza il configurarsi di una VDS positiva ai fini della sanatoria edilizia in accertamento di conformità, ipotesi probabile all'80% se le indagini dimostrano che l'immobile oggetto di stima, può essere considerato unità strutturale autonoma.

Diversamente dalla ipotesi formulata si dovrebbe incaricare un tecnico strutturista per le indagini del caso comprendendo anche le unità immobiliari limitrofe di proprietà di terzi.

Relazione lotto 001 creata in data 03/09/2023
Codice documento: E141-22-000123-001

ALLEGATI:

Allegato A - Documentazione Catastale ed Ipocatastale

Allegato B - Rilievo

Allegato C - Atti di Provenienza

Allegato D - Documentazione Comune e Regione

Allegato E - Documentazione Fotografica

Allegato F - Certificazione cause pendenti - Estratto Atto Matrimonio

Allegato G - Planimetria attuale dell'immobile

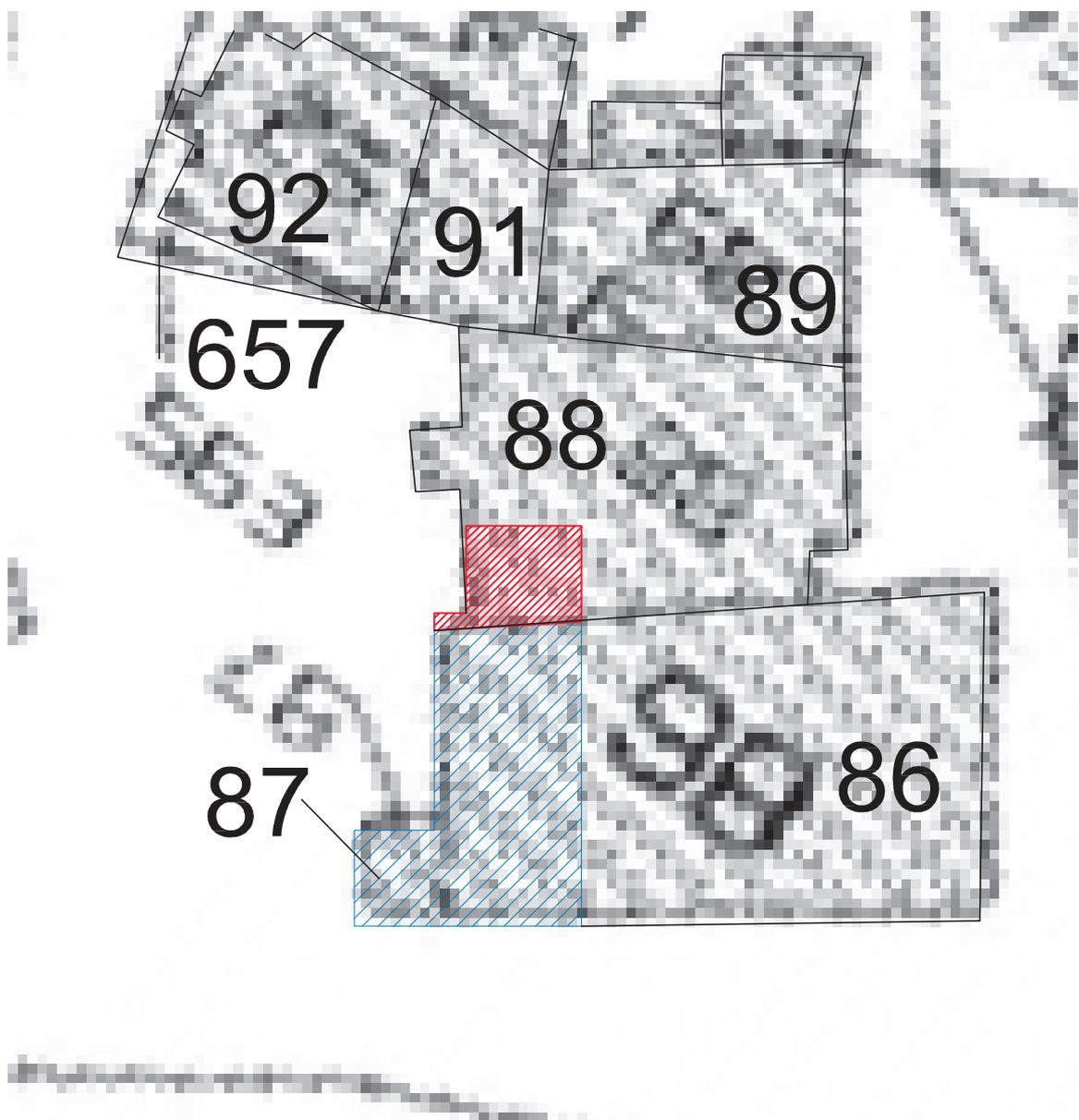
il perito
Geom. Fabio Ciancuti

PLANIMETRIA DI RILIEVO

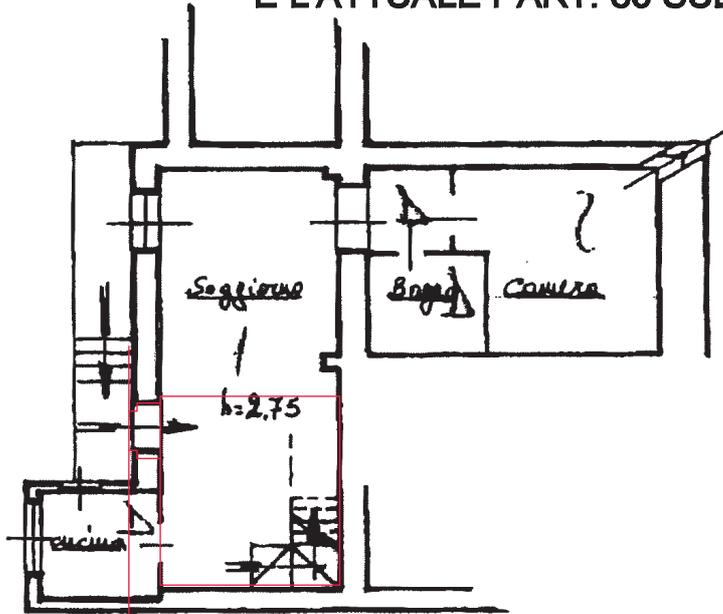
Fg. 24 Part. 86 sub 12 graffata a part. 87 sub 3

DIFFORMITA' CATASTALE

 PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO SCANTINATO
RICADENTE NELLA PART.LLA 88

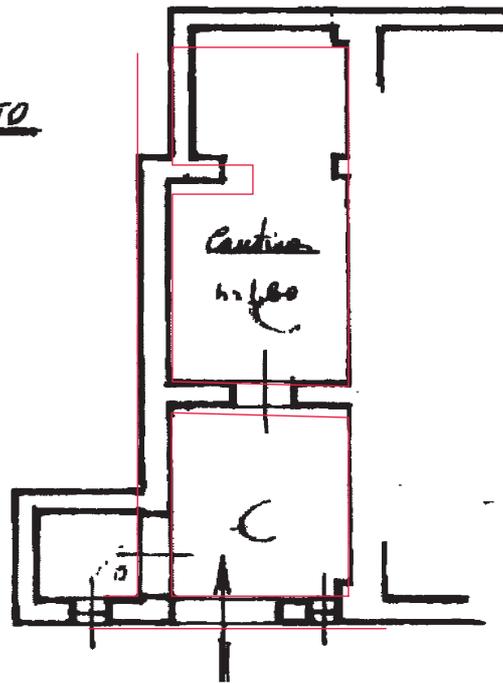


CORRISPONDENZE TRA LA PART. 86 SUB 2
E L'ATTUALE PART. 86 SUB 12

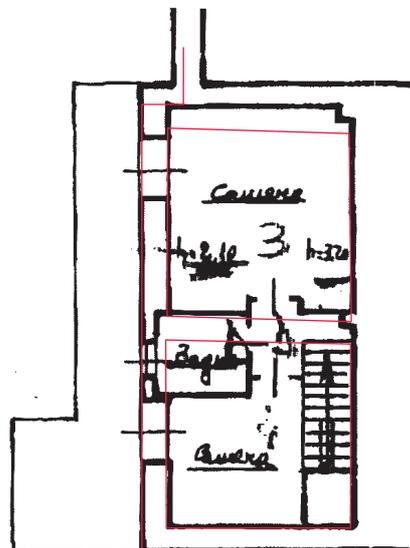


PIANO TERRA

PIANO SCANTINATO



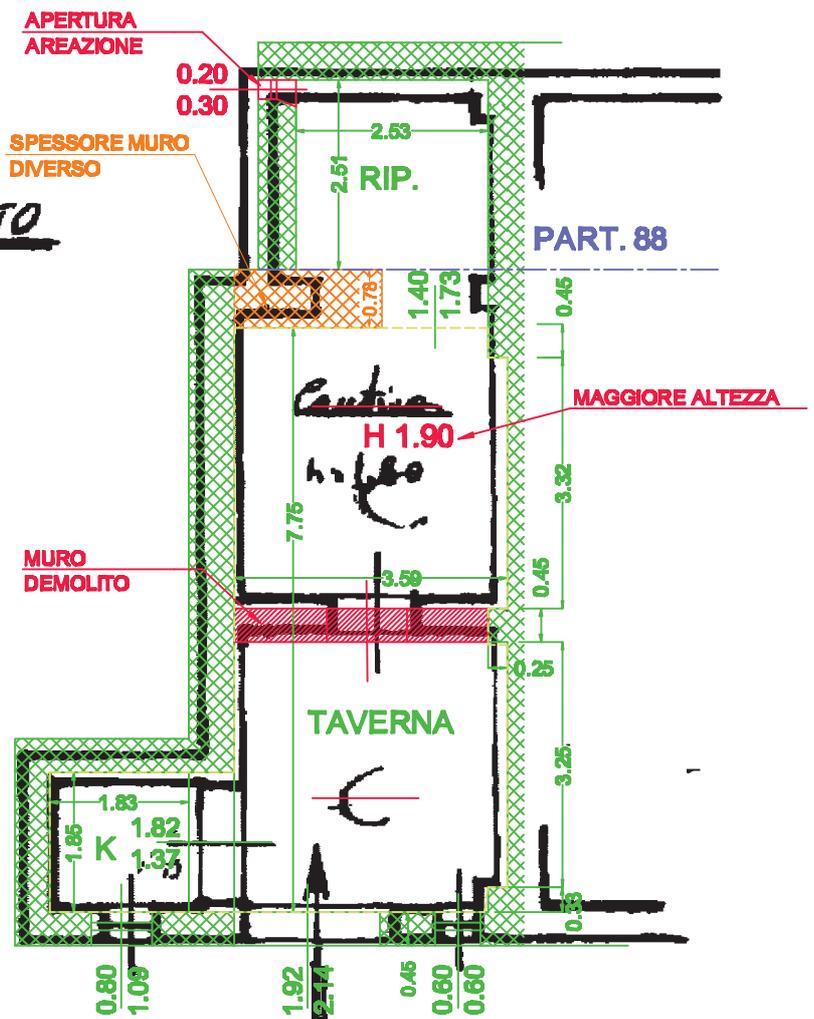
PIANO PRIMO

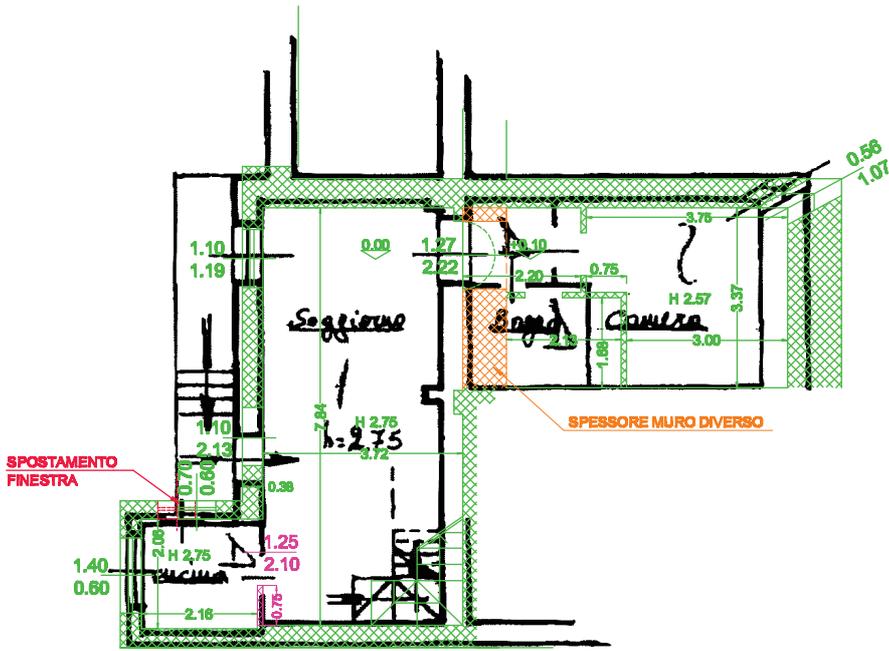


DIFFORMITA' RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE



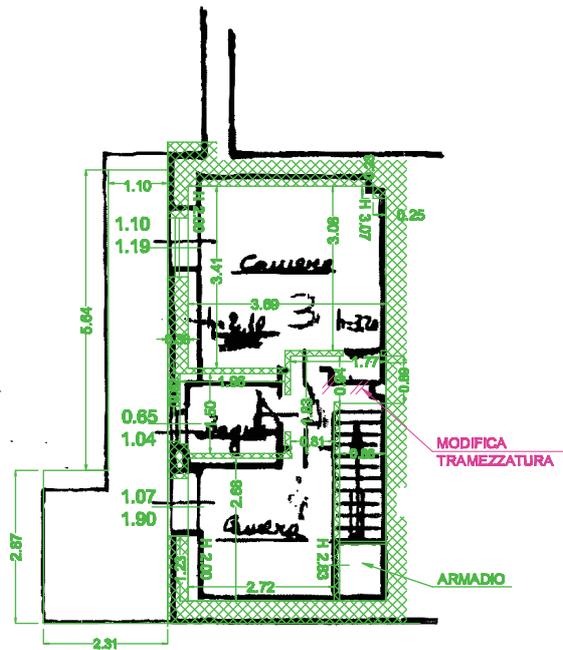
PIANO SCANTINATO



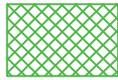


PIANO TERRA

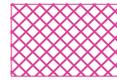
PIANO PRIMO



DIFFORMITA' RISPETTO A C.E. 126/87



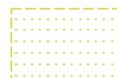
RILIEVO



MODIFICA TRAMEZZATURE

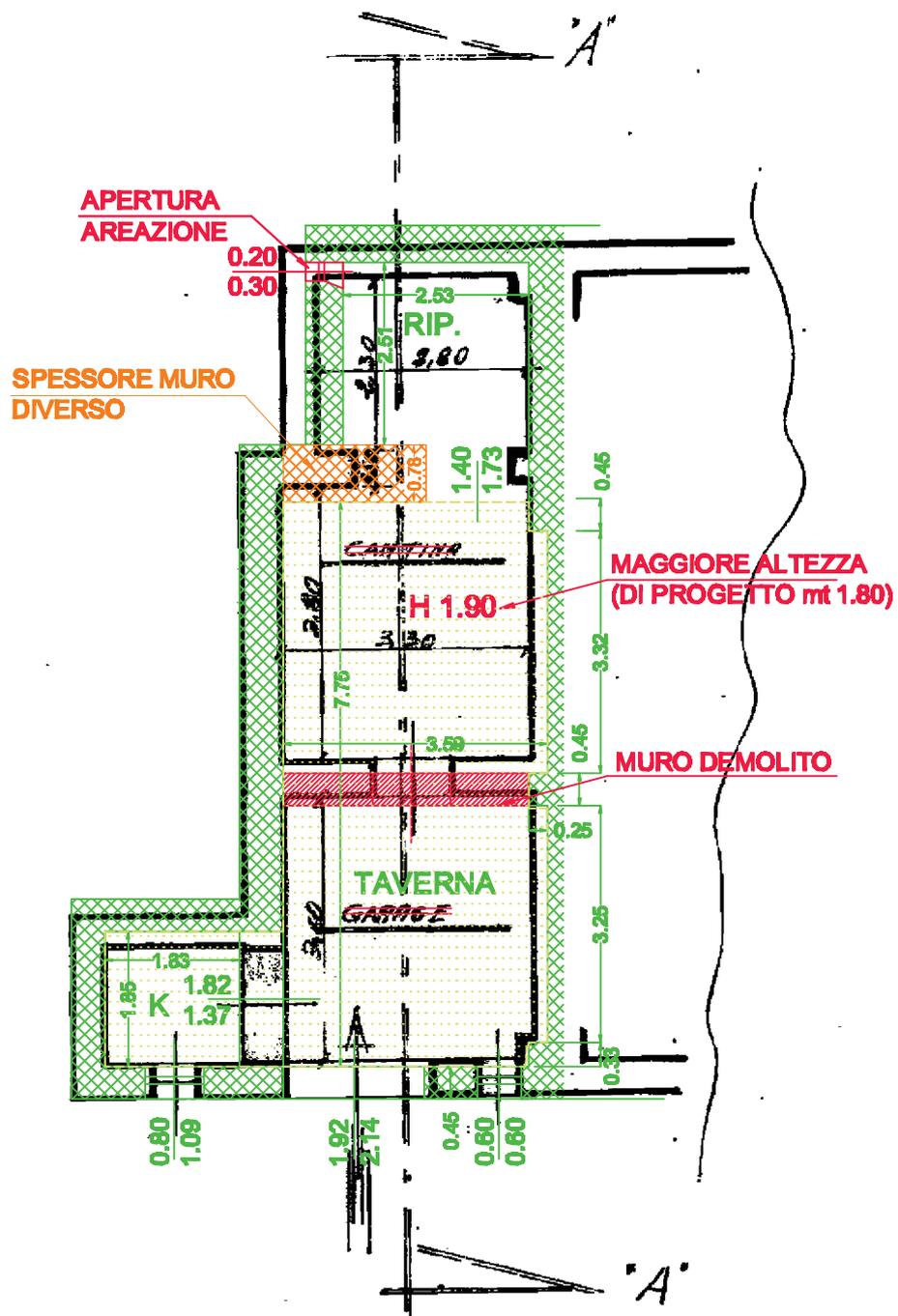


DEMOLIZIONI E APERTURE



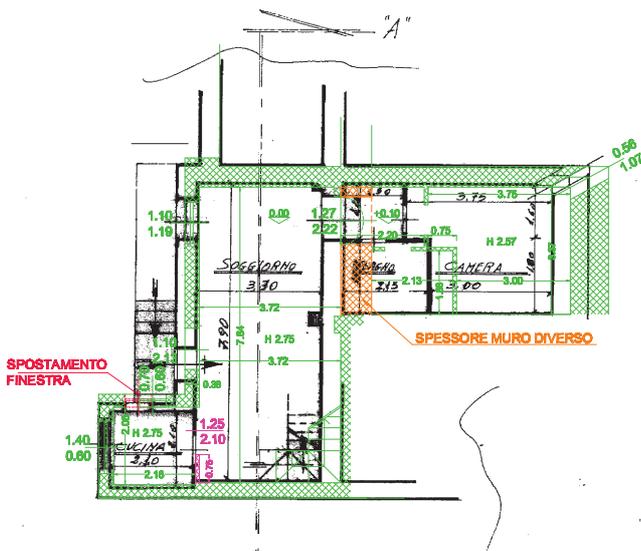
CAMBIO D'USO AL P.S.1

PROGETTO



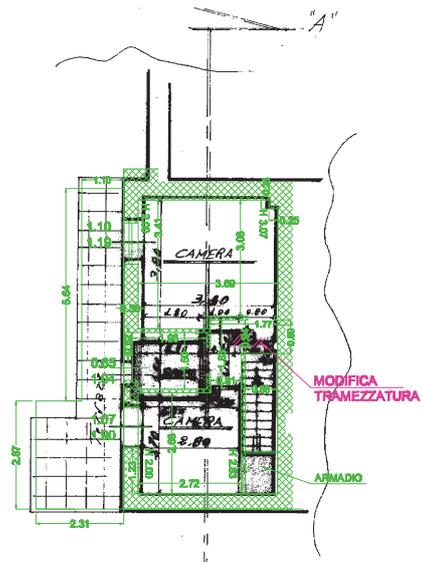
VITA P.T.

PROGETTO



PIANTA P.1°

PROGETTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

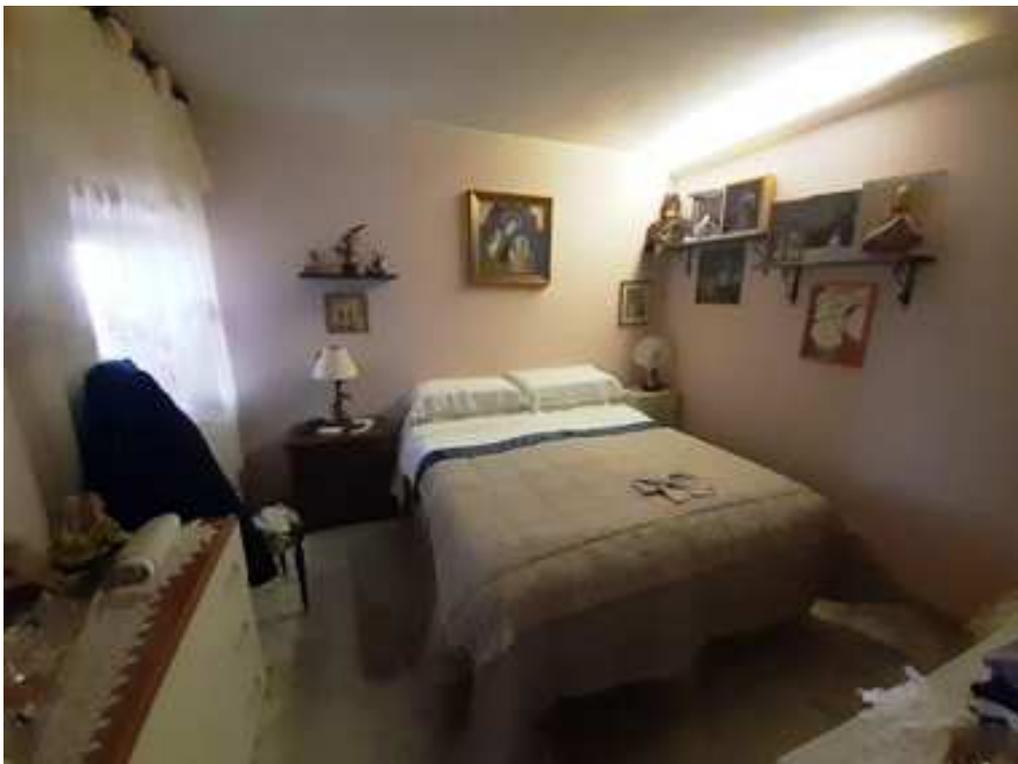


FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

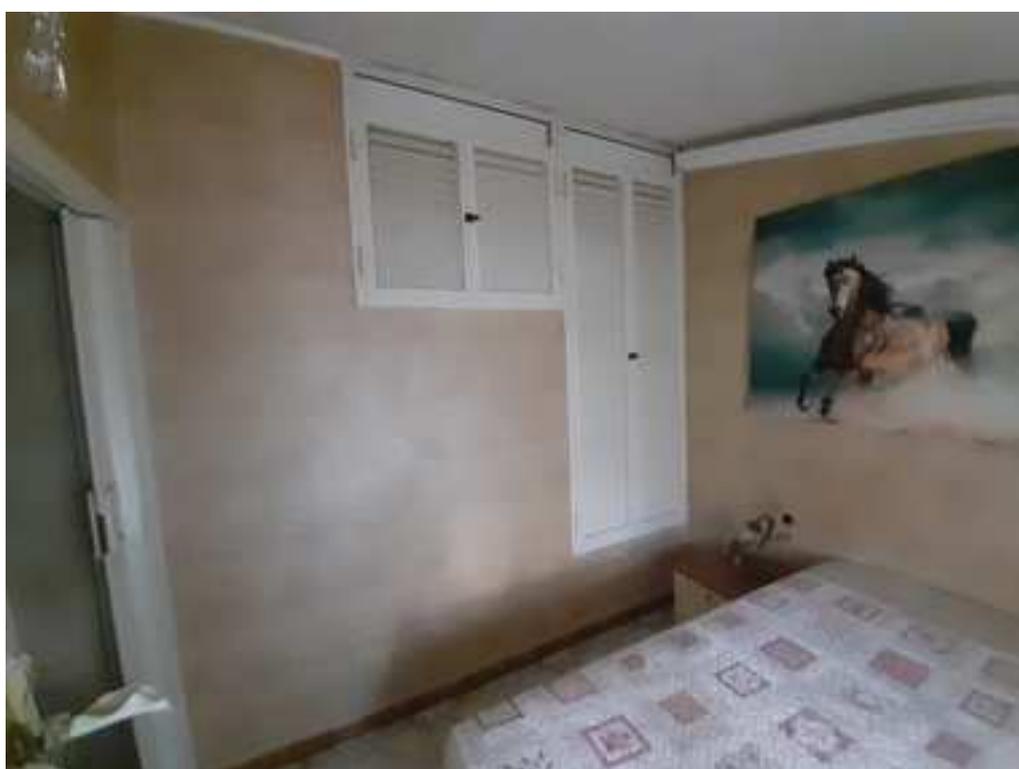


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

PIANO SEMINTERRATO



FOTO 13



FOTO 14

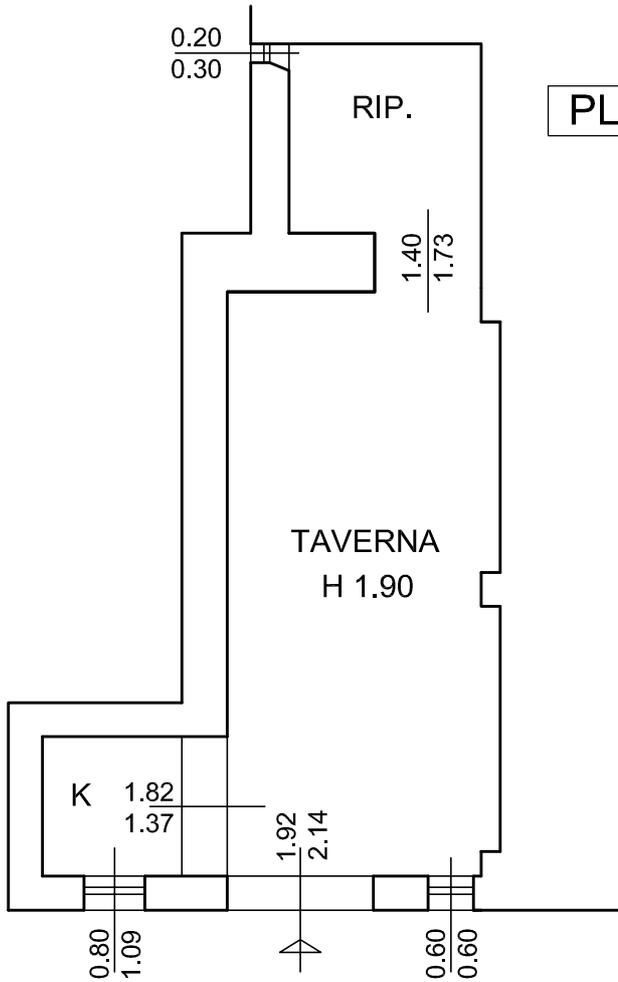


FOTO 15

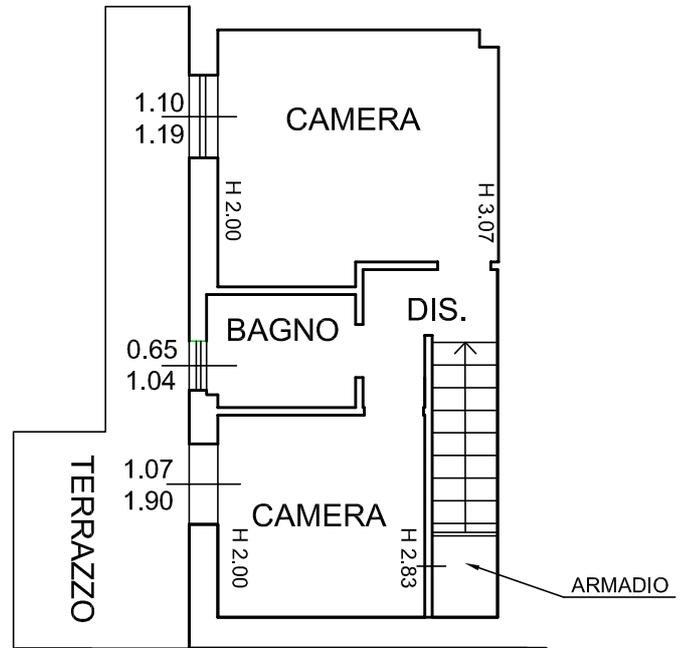


FOTO 16

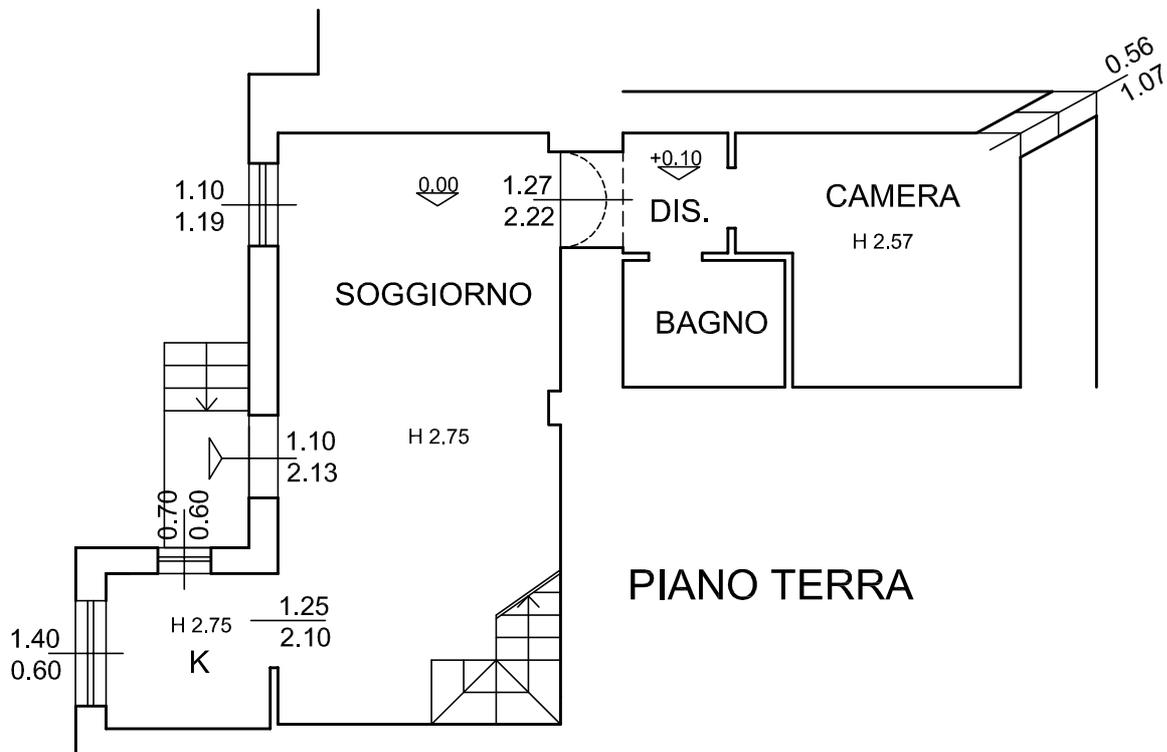
PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE ATTUALE



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA