

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ...omissis...

contro: ...omissis...

N° Gen. Rep. **141/2022**

data udienza ex art. 569 C.P.C.: 10/01/2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001
**Porzione di edificio residenziale
in corso di ristrutturazione**

Esperto alla stima: Arch. Iunior Moreno Polleggioni
Codice fiscale: PLLMRN68E04G148R
Studio in: Via Monte Peglia 36 - 05018 Orvieto
Telefono: 3335486564
Email: moreno.polleggioni@gmail.com
Pec: m.polleggioni@pec.it

Firmato digitalmente da

Moreno Polleggioni

CN = Polleggioni Moreno
O = Ordine degli Architetti
di Terni
I = Architetto Iunior
C = IT

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 15, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie catastale mq 165, rendita € 1.007,09,

Corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 16, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5, superficie catastale mq 81, rendita € 542,28,

Corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 17, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 2, comune Terni, categoria F/3,

Corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 18, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 2, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5, superficie catastale mq 81, rendita € 542,28,

Corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 19, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 3-4, comune Terni, categoria F/3.

2. Stato di possesso

Bene: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Possesso: Libero

Corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Possesso: Libero

Corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Possesso: Libero

Corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Possesso: Libero

Corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Creditori Iscritti: ...omissis...

Corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Creditori Iscritti: ...omissis...

Corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Creditori Iscritti: ...omissis...

Corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Creditori Iscritti: ...omissis...

Corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Creditori Iscritti: ...omissis...

5. Comproprietari

Beni: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Misure Penali: NO

Corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Misure Penali: NO

Corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Misure Penali: NO

Corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Misure Penali: NO

Corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Cornelio Tacito, 17 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

Valore complessivo intero, in c.t.: €.528.200,00.

Beni in Terni (TR)
Corso Cornelio Tacito, 17

Lotto: 001 - Porzione di edificio residenziale in corso di ristrutturazione

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

Il creditore procedente ha depositato agli atti del fascicolo telematico della procedura la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio ...omissis..., di Frosolone (IS), del 24 gennaio 2023, relativa ai subalterni 15, 16, 17, 18 e 19 della particella 151 del foglio 116 del Catasto Fabbricati di Terni, integrata da altra di analoga natura a firma del medesimo Professionista del 21 agosto 2023, afferente al solo subalterno 20 della particella 151 del foglio 116 del Catasto Fabbricati di Terni.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Trascrizioni degli atti traslativi pubblici che hanno interessato i beni componenti il lotto nel ventennio antecedente il pignoramento e fino al 1985:

n°2264/2009, n°7242/1989, n°5702/1989, n°2870/1987, n°1686/1985.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15].

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Cornelio Tacito, 17

Note: Unità immobiliare in corso di ristrutturazione con lavori prossimi alla ultimazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 15, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5, superficie catastale mq 165, rendita € 1.007,09

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione Millesimi di proprietà di parti comuni: Regolamento di condominio e tabelle millesimali assenti.

Confini: Negozi ed atrio al piano terra, Corso Cornelio Tacito, particella 154 e vano scala per più lati, chiostrina, particella 147, subalterni 16 e 17, Via Paolo Garofoli, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale attuale dell'immobile [derivato per "diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione" dai subalterni 5, 6 e 7, cfr planimetrie allegate al n°7], introdotta in atti con la denuncia di variazione prot. n°TR0121531 del 22/10/2014, non risulta regolare perché non del tutto rispondente allo stato dei luoghi in quanto:

- 1) Le altezze indicate [2,70 m per l'intero piano, e 3,15 m per il volume su Corso Tacito] sono difformi da quelle effettive, variabili da un minimo di 2,38 m ad un massimo di 3,10 m circa,
- 2) Lo spessore di alcuni divisori interni risulta diverso, ed apparentemente inferiore, a quello effettivo.

Peraltro, alla luce dello stadio al quale si trovavano i lavori nel 2014, sicuramente non più avanzato di quanto non lo sia all'attualità, in virtù del quale l'unità immobiliare non poteva né può ritenersi abitabile, o servibile all'uso a cui è destinata, non solo non sussisteva, come non sussiste, l'obbligo di censirla al Catasto Fabbricati in categoria ordinaria, ma non possedeva, così come non la possiede ora, la necessaria "...potenzialità di autonomia funzionale e reddituale..." per poter essere considerata "unità immobiliare" ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del Decreto del Ministero delle Finanze 02/01/1998, n°28. Al più, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, della norma richiamata, in previsione di una prolungata sospensione dei lavori, e/o di un

trasferimento di proprietà, avrebbe potuto/dovuto essere censita, ai soli fini della sua identificazione e senza attribuzione della rendita, alla categoria fittizia F/4 [immobili in corso di definizione], nella quale possono essere inventariati, sebbene in via eccezionale, le unità interessate da "...interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto..." [Vademecum DOCFA dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare – Settore Servizi Catastali]. L'immobile "A", così come individuato, è pertanto irregolare sotto il profilo catastale, seppure l'irregolarità non impedisca il suo trasferimento a terzi o la registrazione, la trascrizione e la volturazione dell'atto traslativo.

Regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione grafica [altezza utile interna e spessore di alcuni divisori interni].

Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica: € 900,00.

Oneri Totali: **€ 900,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note:

Tenuto conto che non è più possibile "retrocedere" ad una categoria fittizia un immobile censito in categoria ordinaria, le incongruenze grafiche accertate possono essere regolarizzate con una denuncia di variazione catastale con la causale "esatta rappresentazione grafica".

Si segnala ulteriormente, con riferimento agli atti di aggiornamento catastale che hanno interessato la proprietà, che dagli originari subalterni 5, 6, 7, 12 e 13 sono derivati, a vario titolo, con la denuncia di variazione prot. n°TR0121531 del 22/10/2014, gli odierni subalterni 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

Il subalterno 12, così come il subalterno 11, deriva dal frazionamento del subalterno 9, operato con denuncia di variazione prot. n°1250 del 17/04/1985.

Il subalterno 13 deriva per fusione dei subalterni 8 e 11, avvenuta con denuncia di variazione prot. n°266/B del 18/01/1989.

Il subalterno 8, originariamente con destinazione "ufficio" [cat. A/10], è stato variato in "abitazione" con denuncia di variazione prot. n°4557/B del 21/12/1988.

Identificativo corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16].

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Cornelio Tacito, 17

Note: Unità immobiliare in corso di ristrutturazione con lavori prossimi alla ultimazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 16, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 1, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5, superficie catastale mq 81, rendita € 542,28

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Regolamento di condominio e tabelle millesimali assenti.

Confini: Negozio al piano terra, Via Paolo Garofoli, subalterni 15 e 18, vano scala, chiostrina, particella 147, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale attuale dell'immobile, introdotta in atti con la denuncia di variazione prot. n°TR0023361 del 05/04/2022 per ultimazione di fabbricato urbano, non risulta regolare

perché:

- 1) L'altezza indicata [2,70 m per l'intero piano] è difforme da quelle effettive, variabili da un minimo di 2,72 m ad un massimo di 2,91 m,
 - 2) Le dimensioni interne di alcuni vani risultano diverse da quelle riscontrate con il rilievo.
- L'immobile "B", così come individuato, è pertanto irregolare sotto il profilo catastale, seppure l'irregolarità non impedisca il suo trasferimento a terzi o la registrazione, la trascrizione e la volturazione dell'atto traslativo.

Regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione grafica [altezza utile interna e spessore di alcuni divisori interni].

Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica: € 700,00.

Oneri Totali: **€ 700,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17].

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Corso Cornelio Tacito, 17

Note: Unità immobiliare in corso di ristrutturazione con lavori prossimi alla ultimazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 17, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 2, comune Terni, categoria F/3

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione Millesimi di proprietà di parti comuni: Regolamento di condominio e tabelle millesimali assenti.

Confini: Corso Cornelio Tacito, chiostrina, particella 147, particella 154 e vano scala per più lati, subalterni 15, 18 e 19, Via Paolo Garofoli, salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note:

L'unità immobiliare "C" è attualmente censita in categoria F/3 [immobili in corso di costruzione], sebbene avrebbe dovuto essere censita in categoria F/4 [immobili in corso di definizione]. In ogni caso, stante l'irrelevanza della differenza che intercorre tra le due categorie fittizie, entrambe afferenti ad unità immobiliari non produttive di reddito e censite al solo scopo di consentirne l'identificazione a fini civilistici, la porzione immobiliare, così come individuata, può ritenersi regolare sotto il profilo catastale.

Identificativo corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18].

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Corso Cornelio Tacito, 17

Note: Unità immobiliare in corso di ristrutturazione con lavori prossimi alla ultimazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 18, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piano 2, comune Terni, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5, superficie catastale mq 81, rendita €542,28

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano, diversa distribuzione degli spazi interni,

ristrutturazione, frazionamento e fusione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Regolamento di condominio e tabelle millesimali assenti.

Confini: Via Paolo Garofoli, subalterni 16, 17 e 19, vano scala, chiostrina, particella 147, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale attuale dell'immobile "B" [subalterno 16], introdotta in atti con la denuncia di variazione prot. n°TR0023361 del 05/04/2022 per ultimazione di fabbricato urbano, non risulta regolare perché non del tutto rispondente allo stato dei luoghi in quanto:

- 1) L'altezza indicata [2,70 m per l'intero piano] è difforme da quella effettiva, variabile tra 2,52 m e 2,53 m,
- 2) Le dimensioni interne di alcuni vani risultano diverse da quelle riscontrate con il rilievo.

Peraltro, alla luce dello stadio al quale si trovavano i lavori nel 2022, sicuramente non più avanzato di quanto non lo sia all'attualità, in virtù del quale l'unità immobiliare non poteva né può ritenersi abitabile, o servibile all'uso a cui è destinata, non solo non sussisteva, come non sussiste, l'obbligo di censirla al Catasto Fabbricati in categoria ordinaria, ma non possedeva, così come non la possiede ora, la necessaria "...potenzialità di autonomia funzionale e reddituale..." per poter essere considerata "unità immobiliare" ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del Decreto del Ministero delle Finanze 02/01/1998, n°28. Al più, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, della norma richiamata, in previsione di una prolungata sospensione dei lavori, e/o di un trasferimento di proprietà, avrebbe potuto/dovuto essere censita, ai soli fini della sua identificazione e senza attribuzione della rendita, alla categoria fittizia F/4 [immobili in corso di definizione], nella quale possono essere inventariati, sebbene in via eccezionale, le unità interessate da "...interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle in precedenza iscritte in catasto..." [Vademecum DOCFA dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare – Settore Servizi Catastali]. L'immobile "D", così come individuato, è pertanto irregolare sotto il profilo catastale, seppure l'irregolarità non impedisca il suo trasferimento a terzi o la registrazione, la trascrizione e la volturazione dell'atto traslativo.

Regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione grafica [altezza utile interna e dimensioni interne di alcuni vani].

Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica: €.700,00

Oneri Totali: **€.700,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19].

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Corso Cornelio Tacito, 17

Note: Unità immobiliare in corso di ristrutturazione allo stato rustico, privo anche delle partizioni interne.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ...omissis..., foglio 116, particella 151, subalterno 19, indirizzo Corso Cornelio Tacito, 17, piani 3 e 4, comune Terni, categoria F/3

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Regolamento di condominio e tabelle millesimali assenti.

Confini: Via Paolo Garofoli, particelle 147 e 154 per più lati, subalterni 17 e 18, vano scala, chiostrina, Corso Cornelio Tacito, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note:

L'unità immobiliare "E" è attualmente censita in categoria F/3 [immobili in corso di costruzione], sebbene avrebbe dovuto essere censita in categoria F/4 [immobili in corso di definizione]. In ogni caso, stante l'irrilevanza della differenza che intercorre tra le due categorie fittizie, entrambe afferenti ad unità immobiliari non produttive di reddito e censite al solo scopo di consentirne l'identificazione a fini civilistici, la porzione immobiliare, così come individuata, può ritenersi regolare sotto il profilo catastale.

2. INTRODUZIONE, FORMAZIONE DEI LOTTI, DESCRIZIONE GENERALE

[LOTTO, QUARTIERE E ZONA]

2.1 INTRODUZIONE.

Con provvedimento del 15 febbraio 2023, il G.E. del Tribunale Ordinario di Terni, Dott. Francesco Angelini, ha disposto la nomina dello scrivente ad esperto nel procedimento in epigrafe. Il giuramento è avvenuto, con le modalità previste nel provvedimento di nomina, con dichiarazione depositata telematicamente in data 17 febbraio 2023.

Per lo svolgimento dell'incarico è stato necessario eseguire sei trasferte presso il capoluogo di Terni, di cui quattro per l'accesso con il Custode e l'esecuzione dei sopralluoghi per i rilievi degli immobili, una per l'accesso all'Ufficio Urbanistica del Comune, per la ricerca dei titoli edilizi non rintracciati dall'Ufficio e per alcuni chiarimenti sugli interventi eseguiti dal debitore, e per l'accesso all'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione Umbria per chiarimenti sui depositi dei progetti strutturali e sui provvedimenti adottati in conseguenza della sospensione dei lavori ordinata dal Comune, ed una per l'accesso all'Archivio di Stato.

A causa del ritardo con il quale il Comune di Terni ha rilasciato alcuni dei titoli abilitativi edilizi che hanno interessato i beni pignorati, si è reso indispensabile chiedere una proroga termine per il deposito dell'elaborato peritale, concessa dal G.E. con provvedimento del 25/05/2023, con il quale ha contestualmente differito l'udienza ex art. 569 CPC al 27/09/2023.

Per la ricerca dei dati su eventuali interventi edilizi eseguiti in epoca antecedente all'acquisto della proprietà del compendio da parte del debitore, e delle informazioni sulle vicende storiche che hanno riguardato la costruzione dello stabile, si è ritenuto opportuno acquisire dall'Archivio Notarile Distrettuale copia dei titoli con cui la proprietà è pervenuta ai danti causa dell'odierno esecutato, ed effettuare le ricerche agli atti del Cessato Catasto Fabbricati di Terni, detenuto dall'Archivio di Stato.

2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI.

Nonostante che le porzioni immobiliari pignorate siano tra di loro indipendenti dal punto di vista funzionale, distributivo ed impiantistico, la necessità di portare a compimento i lavori, relativi anche alle parti comuni, e di porre in essere un insieme di opere per il ripristino della conformità urbanistica di molte parti, anche strutturali, che presuppongono l'esecuzione di un intervento unitario, e che limitano il numero e la tipologia degli operatori del mercato a cui l'offerta del compendio può essere rivolta, nell'interesse delle parti se ne sconsiglia il frazionamento in lotti distinti.

Degli immobili sottoposti alla procedura espropriativa ne viene pertanto formato un solo lotto.

2.3 DESCRIZIONE GENERALE.

COMPOSIZIONE DEL LOTTO UNICO.

Compendio immobiliare nel centro storico del capoluogo di Terni formato da:

Intera quota della piena proprietà della porzione dell'edificio con ingresso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito composta da cinque unità immobiliari a destinazione residenziale, oltre all'atrio al piano terra [gravato dalla servitù di passaggio costituita con atto di compravendita repertorio n°36950 del 13/03/2009, trascritto a Terni alla formalità n°2264 del 16/03/2009, a favore dei subalterni 2 e 10 della particella 151 del foglio 116 di Terni], alla scala ed al vano ascensore, della superficie utile complessiva di 485,40 mq circa, oltre a 26,60 mq di accessori, ad una loggia, di 11,20 mq, a cinque balconi della superficie complessiva di 14,00 mq circa, e ad una terrazza a livello di 69,00 mq, i cui lavori di ristrutturazione, nonostante siano iniziati nel 2008, non sono ancora stati ultimati, distribuito complessivamente su cinque piani fuori terra [terra, I°, II°, III° e IV°], e confinante nell'insieme con: Corso Cornelio Tacito, chiostrina interna, particelle 147 e 154 per più

lati, Via Paolo Garofoli, subalterni 2 e 10 della stessa particella, salvo altri.

Una quota consistente del compendio è affetta da difformità urbanistiche ed edilizie, di cui alcune non sanabili e per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

I beni componenti il lotto sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 116, particella 151, con i subalterni: 15 [abitazione civile al I° piano], 16 [abitazione civile al I° piano], 17 [fabbricato in corso di costruzione al II° piano], 18 [abitazione civile al II° piano], 19 [fabbricato in corso di costruzione al III° e IV° piano] e 20 [bene comune non censibile comune ai sub 10, 15, 16, 17, 18 e 19].

I subalterni 15, 16, 17, 18, 19 e 20 derivano, a vario titolo, dalla variazione della destinazione d'uso, dal frazionamento e/o dalla fusione dei subalterni 5, 6, 7, 8, 9 e 11, prodotte con vari atti di aggiornamento catastale compiuti tra il 1985 ed il 2022, non tutti preceduti da analoghe operazioni urbanistiche e/o edilizie.

Il subalterno 20, che comprende l'atrio, la scala e il vano ascensore, è descritto nell'elenco subalterni introdotto in atti con la denuncia di variazione dei subalterni 15, 16, 17, 18 e 19 come comune anche al subalterno 10. In realtà, in base ai patti convenuti con la compravendita repertorio n°36950 del 13/03/2009, il debitore ne detiene la proprietà esclusiva, mentre a favore del subalterno 10, così come anche del subalterno 2, è stata costituita una servitù di passaggio a carico del solo androne al piano terra [art. 3 del titolo].

CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal centro storico del capoluogo di Terni, ed in particolare del settore di questi compreso tra Piazza della Repubblica, Corso Vecchio, Via del Tribunale, Largo Villa Glori, Via Goldoni, Via Fratini e Via Cavour, in parte ricostruito a seguito degli sventramenti operati per la creazione di Corso Tacito, alla fine del XIX secolo e, verosimilmente, in conseguenza degli eventi bellici del secondo conflitto mondiale, caratterizzato da insediamenti di tipo residenziale, commerciale, direzionale e turistico – ricettivo.

Congrua con il contesto analizzato la presenza, anche nelle aree immediatamente marginali, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali i marciapiedi, i parcheggi, il verde pubblico, ed i principali servizi pubblici o privati di pubblica utilità, come le scuole di vari ordini e grado, gli istituti di credito, l'ufficio postale ed i negozi, ivi compresi quelli di prima necessità.

La zona è servita dalle linee urbane del trasporto pubblico locale, e dista poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria, collocata sulle direttrici Roma – Ancona e Terni – L'Aquila, e dall'autostazione degli autobus delle linee extraurbane, prossime tra di loro e raggiungibili anche a piedi.

Il centro storico di Terni, che comprende, tra gli altri monumenti, il Duomo, il teatro romano, la Chiesa di San Francesco ed alcuni pregevoli palazzi nobiliari, dista da 8 a 66 chilometri circa da alcuni dei principali centri d'interesse culturale, ambientale, paesaggistico e turistico dell'Umbria e dell'Alto Lazio, quali la cascata delle Marmore, il borgo e ed il lago di Piediluco, il Monte Terminillo e le città di Rieti, Norcia e Cascia, a cui è collegato da una rete di infrastrutture statali e regionali. Le zone limitrofe hanno prevalentemente vocazione residenziale e per servizi, pur comprendendo anche il polo industriale delle acciaierie e della fabbrica d'armi.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Città di Rieti, Norcia, Cascia.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Terni, Cascata delle Marmore, borgo e lago di Piediluco, Monte Terminillo.

Attrazioni storiche: Centro storico di Terni, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico locale [autobus urbano] 100 m circa, Trasporto pubblico regionale [autobus extraurbano] 900 m circa, Trasporto pubblico ferroviario [linea Roma – Ancona] 900 m circa, Trasporto pubblico ferroviario [linea Terni - L'Aquila] 900 m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano

[sub 15]**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17****Libero**Note:

L'unità immobiliare, così come l'intera porzione immobiliare sottoposta ad espropriazione, risulta libera da persone ed è nella disponibilità del debitore.

Nell'atrio al piano terra sono accatastate delle porte [verosimilmente in numero di 18 da 90x210 cm e 5 da 80x210 cm], le stesse che, si suppone, dovranno essere montate negli alloggi al primo ed al secondo piano dello stabile in cui sono ancora in corso dei lavori di ristrutturazione, mentre all'interno di alcuni degli appartamenti, ed in particolare dei subalterni 15, 17 e 19, sono ancora presenti elementi di ponteggio, ringhiere in ferro, residui di materiali di consumo delle lavorazioni e qualche utensile.

Identificativo corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano**[sub 16]****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17****Libero**Note:

L'unità immobiliare, così come l'intera porzione immobiliare sottoposta ad espropriazione, risulta libera da persone ed è nella disponibilità del debitore.

Identificativo corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano**[sub 17]****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17****Libero**Note:

L'unità immobiliare, così come l'intera porzione immobiliare sottoposta ad espropriazione, risulta libera da persone ed è nella disponibilità del debitore.

Identificativo corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano**[sub 18]****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17****Libero**Note:

L'unità immobiliare, così come l'intera porzione immobiliare sottoposta ad espropriazione, risulta libera da persone ed è nella disponibilità del debitore.

Identificativo corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° ed al IV° piano [sub 19]**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17****Libero**Note:

L'unità immobiliare, così come l'intera porzione immobiliare sottoposta ad espropriazione, risulta libera da persone ed è nella disponibilità del debitore.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Descrizione onere:

Servitù di passaggio pedonale a rogito del Notaio ...omissis... di Terni in data 13/03/2009 ai nn. 36950; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/03/2009 ai nn. 3236/2264; La servitù, che ha lo scopo di consentire l'accesso pedonale al piano interrato, è stata costituita a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10, ed è posta a carico dell'atrio al piano terra con accesso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito, attualmente parte integrante del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A con il subalterno 20 della particella 151 del foglio 116. La servitù non risulta trascritta con apposita formalità, ma ne viene dato atto nel quadro "D" della trascrizione dell'atto di compravendita già menzionato, all'articolo n°2264 del 16/03/2009.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ...omissis... contro ...omissis...; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni, rep. 561/2022 del 14/07/2022; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di Tribunale di Terni in data 14/07/2022 ai nn. 561/2022; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/07/2022 ai nn. 8640/1122; Note: €.60.000,00 per interessi ed €.40.000,00 per spese.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 19].

4.2.2 Pignoramenti:

4.2.2.1 Pignoramento a favore di ...omissis... contro ...omissis...; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Terni, repertorio n°2160 del 22/11/2022; A rogito di Tribunale di Terni in data 22/11/2022 ai nn. 2160 iscritto/trascritto a Terni in data 13/12/2022 ai nn. 14201/10497.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 19].

4.2.2.2 Pignoramento a favore di ...omissis... contro ...omissis...; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Terni, repertorio n°1054 del 06/06/2023; A rogito di Tribunale di Terni in data 06/06/2023 ai nn. 1054 iscritto/trascritto a Terni in data 04/08/2023 ai nn. 9078/6765; La formalità, conseguente all'estensione del pignoramento originario, è posta a carico, per l'intera quota della piena proprietà, del bene comune non censibile contraddistinto alla partita speciale A del Catasto Fabbricati di Terni con il subalterno 20 della particella 151 del foglio 116, di pertinenza dei subalterni 15 [u.i. "A"], 16 [u.i. "B"], 17 [u.i. "C"], 18 [u.i. "D"] e 19 [u.i. "E"].

Dati precedenti relativi al corpo:

pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 24/07/2023 [cfr allegato 11.1], a carico del soggetto esecutato, per il periodo dal 24/01/2023 al 21/07/2023, non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori a quelle già elencate nella relazione notarile depositata in atti e per ognuna delle unità immobiliari componenti il lotto. Ispezioni a carico dei precedenti proprietari.

Dalle ispezioni eseguite nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Terni, a carico dei danti causa del debitore e dei proprietari ad essi anteriori, per il ventennio antecedente il pignoramento, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli ancora efficaci afferenti alle unità immobiliari pignorate, o quelle da cui hanno avuto origine.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE.**

Identificativo corpo: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna allo stato.

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: Non risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data di redazione della perizia.

Millesimi di proprietà: Il compendio pignorato non contempla servizi o parti condominiali, oltre a quelle espressamente previste dall'articolo 1117 del Codice Civile, per le quali siano da sostenere spese periodiche di gestione, né esistono tabelle millesimali per la loro eventuale ripartizione. Per effetto delle disposizioni contenute nell'articolo 3 dell'atto di provenienza dei beni al debitore, spetta a quest'ultimo l'onere di provvedere, al termine dei lavori, alla redazione delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio dell'edificio, con ripartizione proporzionale della spesa tra tutti i condomini. È quindi ragionevole dedurre che tale incombenza sarà trasferita, con l'acquisto della proprietà degli immobili pignorati, all'aggiudicatario dei beni.

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, nonostante ne sia stata prevista l'installazione nel progetto di abbattimento delle barriere architettoniche allegato alla DIA prot. n°175641/2008, è al momento sprovvisto dell'ascensore a causa del mancato completamento dei lavori assentiti con il già menzionato titolo edilizio. Seppure non risulti "accessibile" secondo i criteri previsti dal D.M. 14/06/1989, n°236, peraltro non cogenti nel caso di specie, l'unità immobiliare risponde al requisito della "adattabilità" in virtù della possibilità di installare un apparecchio montascale per l'accesso al piano, consentito dalla larghezza della scala condominiale, della luce dei vani di passaggio, dell'assenza di dislivelli interni, e delle dimensioni del bagno principale che ne permettono l'adeguamento senza intervenire sulle strutture portanti o sulle reti degli impianti comuni.

PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato, costituita a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10, e posta a carico dell'atrio al piano terra con accesso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito, attualmente parte integrante del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati di Terni

alla partita speciale A con il subalterno 20 della particella 151 del foglio 116.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non presente

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Sconosciuto

NOTE ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

In virtù dello stadio al quale sono stati interrotti gli interventi di ristrutturazione, l'unità immobiliare è esclusa dall'obbligo della dotazione dell'attestato di prestazione energetica per essere ancora "in costruzione", ossia, con riferimento all'appendice "A" al D.M. 26/06/2015 [linee guida nazionale per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici], comma 1, lettera g), in quanto sono priva [integralmente o parzialmente] delle finiture e degli impianti tecnologici [questi ultimi ancora incompleti e non funzionanti].

Il trasferimento potrà essere effettuato senza citare la classe e l'indice di prestazione energetica e senza l'allegazione dell'A.P.E., purché se ne dia espressamente atto nel decreto di trasferimento, ed eventualmente nel bando e nella pubblicità per la vendita.

Il costo per la redazione degli A.P.E. non viene pertanto detratto dal valore complessivo del lotto. Con riguardo alla presunta classe energetica posseduta dalla porzione immobiliare al termine dei lavori, sulla base dell'attestato predisposto dal debitore, ed allegato al preliminare di compravendita stipulato con il creditore precedente, può essere ipotizzato che sia prossima alla classe "C".

VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004.

L'edificio del quale l'unità immobiliare è parte non è sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004, n°1, e non è quindi soggetto all'esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione o di altri Enti pubblici territoriali.

AVVERTENZE ULTERIORI.

Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Terni al prot. n°134746 del 05/08/2010, sulla validità della quale, nonostante l'interpello del 05/07/2023, il Dirigente dell'Ufficio pianificazione territoriale – edilizia privata del Comune di Terni non si è ancora pronunciato.

Identificativo corpo: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna allo stato.

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: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

Millesimi di proprietà: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, nonostante ne sia stata prevista l'installazione nel progetto di abbattimento delle barriere architettoniche allegato alla DIA prot. n°175641/2008, è al momento sprovvisto dell'"ascensore a causa del mancato completamento dei lavori assentiti con il già menzionato titolo edilizio. Seppure non risulti "accessibile" secondo i criteri previsti dal D.M. 14/06/1989, n°236, peraltro non cogenti nel caso di specie, l'unità immobiliare risponde al requisito della "adattabilità" in virtù della possibilità di installare un primo apparecchio montascale per l'accesso al piano, consentito dalla larghezza della scala condominiale, ed un secondo per il superamento del dislivello esistente tra la quota del portone d'ingresso ed il piano di calpestio interno, della luce dei vani di passaggio, dell'assenza di ulteriori dislivelli tra gli ambienti, e delle dimensioni del bagno che ne permettono l'adeguamento senza intervenire sulle strutture portanti o sulle reti degli impianti comuni.

PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato, costituita a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10, e posta a carico dell'atrio al piano terra con accesso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito, attualmente parte integrante del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A con il subalterno 20 della particella 151 del foglio 116.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non presente

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Sconosciuto

NOTE ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

AVVERTENZE ULTERIORI.

Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Terni al prot. n°134746 del 05/08/2010, sulla validità della quale, nonostante l'interpello del 05/07/2023, il Dirigente dell'Ufficio pianificazione territoriale – edilizia privata del Comune di Terni non si è ancora pronunciato.

Identificativo corpo: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna allo stato.

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: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

Millesimi di proprietà: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, nonostante ne sia stata prevista l'installazione nel progetto di abbattimento delle barriere architettoniche allegato alla DIA prot. n°175641/2008, è al momento sprovvisto dell'"ascensore a causa del mancato completamento dei lavori assentiti con il già menzionato titolo edilizio. Seppure non risulti "accessibile" secondo i criteri previsti dal D.M. 14/06/1989, n°236, peraltro non cogenti nel caso di specie, l'unità immobiliare risponde al requisito della "adattabilità" in virtù della possibilità di installare un primo apparecchio montascale per l'accesso al piano, consentito dalla larghezza della scala condominiale, ed un secondo per il superamento del dislivello esistente tra la quota dell'ingresso ed il piano di calpestio del soggiorno, della luce dei vani di passaggio, dell'assenza di ulteriori dislivelli tra gli ambienti, e delle dimensioni del bagno principale che ne permettono l'adeguamento senza intervenire sulle strutture portanti o sulle reti degli impianti comuni.

PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato, costituita a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10, e posta a carico dell'atrio al piano terra con accesso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito, attualmente parte integrante del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A con il subalterno 20 della particella 151 del foglio 116.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non presente

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Sconosciuto

NOTE ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

AVVERTENZE ULTERIORI.

Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Terni al prot. n°134746 del 05/08/2010, sulla validità della quale, nonostante l'interpello del 05/07/2023, il Dirigente dell'Ufficio pianificazione territoriale – edilizia privata del Comune di Terni non si è ancora pronunciato.

Identificativo corpo: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna allo stato.

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: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

Millesimi di proprietà: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO.

L'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, nonostante ne sia stata prevista l'installazione nel progetto di abbattimento delle barriere architettoniche allegato alla DIA prot. n°175641/2008, è al momento sprovvisto dell'ascensore a causa del mancato completamento dei lavori assentiti con il già menzionato titolo edilizio. Seppure non risulti "accessibile" secondo i criteri previsti dal D.M. 14/06/1989, n°236, peraltro non cogenti nel caso di specie, l'unità immobiliare risponde al requisito della "adattabilità" in virtù della possibilità di installare un apparecchio montascale per l'accesso al piano, consentito dalla larghezza della scala condominiale, della luce dei vani di passaggio, dell'assenza di ulteriori dislivelli tra gli ambienti, e delle dimensioni del bagno che ne permettono l'adeguamento senza intervenire sulle strutture portanti o sulle reti degli impianti comuni.

PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato, costituita a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10, e posta a carico dell'atrio al piano terra con accesso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito, attualmente parte integrante del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A con il subalterno 20 della particella 151 del foglio 116.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non presente

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Sconosciuto

NOTE INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

AVVERTENZE ULTERIORI.

Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Terni al prot. n°134746 del 05/08/2010, sulla validità della quale, nonostante l'interpello del 05/07/2023, il Dirigente dell'Ufficio pianificazione territoriale – edilizia privata del Comune di Terni non si è ancora

pronunciato.

Identificativo corpo: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Terni (TR), Corso Cornelio Tacito, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna allo stato.

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: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

Millesimi di proprietà: Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO.

Stante lo stadio dei lavori di ristrutturazione, nessun giudizio può essere espresso in merito al superamento delle barriere architettoniche nell'unità immobiliare "E".

PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato, costituita a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10, e posta a carico dell'atrio al piano terra con accesso dal civico 17 di Corso Cornelio Tacito, attualmente parte integrante del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A con il subalterno 20 della particella 151 del foglio 116.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non presente

INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Sconosciuto

NOTE INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004.

Si rimanda a quanto già esposto per l'unità immobiliare "A".

AVVERTENZE ULTERIORI.

Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Terni al prot. n°134746 del 05/08/2010, sulla validità della quale, nonostante l'interpello del 05/07/2023, il Dirigente dell'Ufficio pianificazione territoriale – edilizia privata del Comune di Terni non si è ancora pronunciato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... **proprietario/i ante ventennio al 13/03/2009.** In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di Notaio ...omissis... di Terni, in data 23/03/1985, ai nn. 20063-20066-20067; trascritto a Terni, in data 28/03/1985, ai nn. 2185/1686.

Note: L'atto traslativo è relativo alla provenienza dei subalterni 5, 6 e 7 della particella 151 del foglio 116 di Terni.

Titolare/Proprietario: ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... **proprietario/i ante ventennio al 13/03/2009.** In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di Notaio ...omissis... di Terni, in data 29/11/1989, ai nn. 48626-48634-48644; trascritto a Terni, in data 02/12/1989, ai nn. 9878/7242.

Note: L'atto traslativo è relativo alla provenienza dei subalterni 12 e 13 della particella 151 del foglio 116 di Terni.

Titolare/Proprietario: ...omissis... dal 13/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ...omissis... di Terni, in data 13/03/2009, ai nn. 36950; trascritto a Terni, in data 16/03/2009, ai nn. 3236/2264.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività prot. n°2687 del 11/01/2001

Intestazione: ...omissis...

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo: rifacimento tetto, restauro facciate, ripristino androne, adduzione impianti ecc.

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo

Presentazione in data 11/01/2001 al n. di prot. 2687

NOTE: è verosimile che tali lavori non siano mai stati realizzati.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

Denuncia di Inizio Attività prot. n°175641 del 18/09/2008

Intestazione: ...omissis... ed altri

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Consolidamento, restauro e risanamento conservativo con abbattimento delle barriere architettoniche

Oggetto: Restauro e risanamento conservativo

Presentazione in data 18/09/2008 al n. di prot. 175641

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

Denuncia di Inizio Attività in sanatoria del 14/12/2009

Intestazione: ...omissis...

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in sanatoria - DIA in sanatoria

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ex art. 17 L.R. n°21/2004.

Per lavori: Variante non autorizzata alla D.I.A. prot. n°175641/2008

Oggetto: Accertamento di conformità

Presentazione in data 14/12/2009 al n. di prot. sconosciuto

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Alla D.I.A. in sanatoria hanno fatto seguito:

- 1) il provvedimento di diniego prot. n°134314 del 05/08/2010,
- 2) l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi prot. n°134746 del 05/08/2010,
- 3) il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria, registrato al ruolo n°451/2010, avverso il provvedimento di cui al n°2, respinto con sentenza n°387/2012, depositata in segreteria il 21/09/2012, con la motivazione che "...l'intervento edilizio realizzato da...(omissis)...debba essere qualificato, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), della l.r. n. 1 del 2004, anche con riguardo ai nuovi volumi, all'incremento delle superfici utili ed alla modifica della sagoma, come "ristrutturazione

edilizia”, in quanto tale richiedente il permesso di costruire, e non sia riconducibile nell’ambito del “restauro e risanamento conservativo””,

- 4) il ricorso al Consiglio di Stato registrato al ruolo n°7829/2012 per la riforma della sentenza del T.A.R. – Umbria, sezione I, n°387/2012, respinto con sentenza n°5804/2013, depositata in segreteria il 05/12/2013, in considerazione del fatto che “...l’intervento si presenta diverso da quello assentito, e integra una ipotesi di ristrutturazione edilizia, che la Commissione edilizia comunale, nel parere reso il 30 luglio 2010 recepito nel diniego di sanatoria, ha ritenuto non assentibile in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, che limita al solo restauro e risanamento conservativo l’ammissibilità degli interventi nel centro storico...”.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria prot. n°22278 del 11/02/2014

Intestazione: ...omissis...

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria - SCIA in sanatoria

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ex art. 17 della L.R. n°21/2004.

Per lavori: Opere non autorizzate eseguite in variante alla D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, adeguamento all’ordinanza [di demolizione] prot. n°134746 del 05/08/2010.

Oggetto: Accertamento di conformità

Presentazione in data 11/02/2014 al n. di prot. 22278

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Alla SCIA in sanatoria non ha fatto seguito alcun provvedimento da parte dell’Amministrazione Comunale. Al riguardo, l’Arch. ...omissis..., che ricopre la posizione organizzativa di direzione dell’Ufficio del Comune di Terni preposto al controllo del territorio ad ai procedimenti sanzionatori edilizi, nel colloquio avuto il giorno 2 maggio u.s. ha riferito che nessuna delle due ultime S.C.I.A. avrebbe avuto seguito per il mancato versamento dei diritti di segreteria dovuti per il loro accoglimento.

Non risulta, inoltre [ancora con riferimento a quanto riferito dall’Arch. ...omissis...], che il Dirigente o il Responsabile dell’Ufficio abbia determinato l’importo del contributo, ovvero della sanzione, ex articolo 154, comma 4, della L.R. n°1/2015, per la S.C.I.A. in sanatoria.

Sulla validità e sull’efficacia di quest’ultima, per la quale il procedimento sembrerebbe non essersi formalmente concluso, è stato quindi sottoposto un quesito, di cui se ne allega copia al n°13.12, all’Arch. ...omissis..., Dirigente dell’Ufficio pianificazione territoriale – edilizia privata del Comune di Terni, ancora senza esito alla data di chiusura della perizia, sia nella versione del 27 luglio u.s., che della presente. Una prima ragione dell’interpello risiede nella natura delle opere abusive oggetto dell’ordinanza di demolizione, accertate definitivamente come appartenenti alla tipologia della ristrutturazione edilizia dalla Giustizia Amministrativa, non consentite nella zona omogenea AAa del P.R.G. di Terni, e per le quali, per gli edifici ricompresi nei centri storici, è richiesto in ogni caso il Permesso di Costruire, in relazione al titolo a cui il debitore fa ricorso per la loro regolarizzazione.

A giudizio dello scrivente, alla luce del quadro normativo e delle motivazioni esposte nella sentenza del T.A.R. [ulteriormente confermata in secondo grado] che ha respinto il reclamo promosso avverso l’ordinanza di demolizione, appare incongruente non solo il ricorso alla S.C.I.A. per la sanatoria di opere per le quali sarebbe richiesto il P. di C., ma anche la possibilità di ottenere la regolarizzazione stante la loro appartenenza ad una categoria di interventi non consentita all’interno della zona omogenea in cui ricade il fabbricato [carezza, attuale e pregressa, del requisito della conformità agli strumenti urbanistici]. Una seconda ragione del quesito è invece legata l’apparente mancato perfezionamento del procedimento della S.C.I.A. in sanatoria, riguardo al quale, nell’attesa della risposta dell’Ufficio interpellato, il sottoscritto non può che formulare un parere mutuato dalla letteratura tecnica derivata da pronunciamenti della giurisprudenza amministrativa. L’articolo 17, comma 4, della L.R. 03/11/2004, n°21, vigente all’epoca della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, così come la norma attuale, rappresentata dall’articolo 154, comma 4, della L.R. n°1/2015, prevedono, in sostanza, in analogia a quanto disposto

dall'articolo 37, comma 4, del D.P.R. 06/06/2001, n°380, che il procedimento dell'accertamento di conformità con S.C.I.A. in sanatoria si concluda, producendo come effetto il conseguimento della regolarizzazione, con il pagamento di un'oblazione commisurata al contributo di costruzione o, in alternativa, se questi non è dovuto, con l'irrogazione di una sanzione dell'importo variabile da un minimo ad un massimo, determinati entrambi con provvedimento del responsabile o del dirigente dell'Ufficio.

Poiché la Legge non prevede espressamente quali siano gli effetti sul procedimento in ipotesi di inerzia del Comune, la dottrina derivata dagli orientamenti giurisprudenziali ritiene che il silenzio dell'Amministrazione possa configurare tre possibili ipotesi:

- 1) Silenzio assenso,
- 2) Silenzio rifiuto,
- 3) Silenzio inadempimento, al quale ha aderito, da ultimo, la sentenza del Consiglio di Stato n°1708 del 20/02/2023, nelle cui motivazioni si sostiene che "...il procedimento può ritenersi favorevolmente concluso per il privato solo allorquando vi sia un provvedimento espresso dell'amministrazione precedente, pena la sussistenza di un'ipotesi di silenzio inadempimento...".

Secondo il Collegio giudicante, infatti, la norma vigente "...non prevede esplicitamente un'ipotesi di silenzio significativo...(...)...ma al contrario stabilisce che il procedimento si chiuda con un provvedimento espresso, con applicazione e relativa quantificazione della sanzione pecuniaria a cura del responsabile del procedimento. Dalla lettura della norma emerge che la definizione della procedura di sanatoria non può prescindere dall'intervento del responsabile del procedimento competente a determinare, in caso di esito favorevole, il quantum della somma dovuta...(...)...Ne deriva che il Comune deve pronunciarsi, con un provvedimento espresso, sulla S.C.I.A. in sanatoria, previa verifica dei relativi presupposti di natura urbanistico-edilizia...".

Pertanto, per le ragioni appena espresse, in attesa della risposta dell'Amministrazione, lo scrivente è del parere che la S.C.I.A. in sanatoria prot. n°22278 del 11/02/2014 debba ritenersi priva di validità perché il suo procedimento, per quanto appreso nel corso degli accertamenti, non si è ritualmente e favorevolmente concluso per l'istante con il provvedimento di quantificazione e con il pagamento dell'oblazione, ovvero della sanzione alternativa, ricorrendo quindi l'ipotesi del silenzio inadempimento. È doveroso segnalare, inoltre, che in relazione alla già menzionata S.C.I.A. la Commissione Edilizia per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 18/04/2014, ha espresso parere favorevole "a condizione" [cfr allegato 13.3], non acquisibile con l'accesso agli atti e del quale, per questa ragione, se ne ignorano i contenuti, cioè le prescrizioni poste quale condizione per l'accoglimento della segnalazione. Si consideri, in ogni caso, a prescindere dalle osservazioni espresse in precedenza e dal contenuto dell'eventuale risposta dell'Amministrazione Comunale, che la già menzionata S.C.I.A. prot. n°22278/2014 non contempla, né conseguentemente è in grado di sanare, tutte le opere eseguite in difformità dalla D.I.A. prot. n°175641/2008 accertate con i sopralluoghi, perché né la relazione tecnica, né gli elaborati grafici ad essa allegati trattano o riportano:

- 1) La diversa collocazione in quota di alcuni dei solai di calpestio del primo piano [cfr allegato 3.5], non ammessa dalle norme del "Manuale del restauro e piano del colore" del 10/06/1996, e ricompresa nella tipologia d'intervento della ristrutturazione edilizia, non consentita nella zona omogenea AAa,
- 2) Un'altezza utile interna, in alcuni locali abitabili, inferiore al valore minimo normativo di 2,70 m, anche nella ipotesi di diminuirlo della tolleranza ammessa dall'articolo 147 bis della L.R. n°1/2015,
- 3) L'assenza dell'aerazione naturale nella cucina, in contrasto con le disposizioni contenute sia all'art. 45 bis del Regolamento Edilizio vigente all'epoca della presentazione della D.I.A. n°175641/2008, che all'art. 89 del Regolamento Edilizio vigente all'epoca della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria; l'art. 45 bis prevedeva, inoltre, una superficie minima della cucina di 9,00 mq; in alternativa, l'art. 93 del R.E. del 2010 disponeva una superficie minima di 4,00 mq, purché il vano adibito a cucina, distinto e separato dal soggiorno, disponesse dell'aerazione naturale minima prescritta di cui all'art. 89,
- 4) Una conformazione di alcune strutture portanti verticali difforme da quella rappresentata nel progetto depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria,
- 5) La presenza di nicchie in alcune nelle murature portanti, A ciò si aggiunga che anche le modifiche apportate ad uno degli aggetti delle porte finestre che affacciano su Via Garofoli potrebbero essere considerate come realizzate in assenza di titolo se la S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014, che le comprende, dovesse essere invalidata a causa del presunto mancato pagamento dei diritti di segreteria, così che il suo procedimento dovesse essere considerato nullo per vizio di forma [circostanza la cui valutazione esula dalle competenze dello scrivente].

La porzione immobiliare pignorata non è dotata del certificato di agibilità, né la stessa può essere

attestata, tanto per il mancato completamento delle finiture dei lavori autorizzati con la D.I.A. del 2008, quanto per la violazione di norme urbanistico – edilizie ed igienico – sanitarie. Si fa presente, ulteriormente, che a norma dell'articolo 139, comma 4, della L.R. n°1/2015, fermi restando i requisiti richiesti, l'agibilità può essere attestata anche per parti funzionali dell'edificio interessato dal titolo abilitativo.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria prot. n°84075 del 10/06/2014

Intestazione: ...omissis...

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria - SCIA in sanatoria

Note tipo pratica: Accertamento di conformità ex art. 17 L.R. n°21/2004.

Per lavori: Variante alla D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, adeguamento all'ordinanza di demolizione prot. n°134746 del 05/08/2010 ed alla presa d'atto prot. n°74721 del 21/05/2014

Oggetto: Accertamento di conformità

Presentazione in data 10/06/2014 al n. di prot. 84075

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Si ignora il contenuto della presa d'atto prot. n°74721 del 21/05/2014 perché non rilasciata in copia dall'Ufficio con l'accesso agli atti del SUAPE. Per quanto riferito dall'Arch. ...omissis... del Comune di Terni, il procedimento della S.C.I.A. sembrerebbe essere viziato dal mancato pagamento dei diritti di segreteria.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

7.1 Conformità edilizia:

Intero compendio pignorato:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rinvia al paragrafo "Conformità urbanistica", ed alle note ad esso relativo, il cui contenuto, e le cui conclusioni, omessi per evitarne la duplicazione, devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati. Regularizzabili mediante: Non sanabili/Accertamento di conformità.

Descrizione delle opere da sanare:

Si rinvia al paragrafo "Conformità urbanistica", ed alle note ad esso relativo, il cui contenuto, e le cui conclusioni, omessi per evitarne la duplicazione, devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note:

Si rinvia al paragrafo "Conformità urbanistica", ed alle note ad esso relativo, il cui contenuto, e le cui conclusioni, omessi per evitarne la duplicazione, devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

NOTE GENERALI SULLA CONFORMITÀ.

VICENDE STORICHE DELLA COSTRUZIONE ANTECEDENTI ALL'ACQUISTO DA PARTE DEL DEBITORE.

L'impianto dell'edificio, del quale è presumibile che ne sia stata conservata la porzione compresa tra la chiostrina interna e Via Garofoli, risale con certezza al XIX secolo, come dimostra la planimetria della città datata 1854 conservata presso l'Archivio di Stato di Terni.

Con la creazione di Corso Tacito, completata nel 1879, il lato ovest dell'intero isolato compreso tra le odierne Piazza della Repubblica e Via Mancini venne demolito, e l'area di sedime occupata dall'attuale corpo di fabbrica della particella 151 [1361 nella mappa del C.C.F.] che prospetta sulla nuova arteria stradale rimase ineditata almeno fino al 1900, come testimoniato dalla mappa del Cessato Catasto

Fabbricati, conservata anch'essa presso l'Archivio di Stato.

Non è certo quando questa nuova ala dell'edificio sia stata costruita, e non è possibile accertarlo per la distruzione degli atti del vecchio catasto antecedenti al 1944 avvenuta durante gli eventi bellici del secondo conflitto mondiale, ma può essere ipotizzato che risalga, almeno per la prima fase, con la quale la fabbrica venne eretta fino al primo piano, a non oltre il 1920. Ciò in base alle tecniche costruttive impiegate, ai materiali ed ai motivi con i quali sono state decorate e realizzate le riquadrature delle aperture e le balaustre dei balconi.

Dagli atti del Cessato Catasto Fabbricati successivi al 1945 risulta, infatti, che il secondo piano della porzione immobiliare su Corso Tacito, composta da tre vani, è stata costruita, anteriormente al mese di dicembre 1939 [cfr allegato 7], in ampliamento alla "casa con terrazze e botteghe" preesistente, che aveva accesso sia dal Corso che dalla retrostante Via Garofoli.

Nei decenni a seguire, fino al 1973 prima, e fino al 2001 poi, non sembra, almeno secondo le risultanze dell'accesso agli atti presentato al Comune di Terni, che l'Amministrazione Comunale abbia rilasciato alcun titolo per interventi di natura urbanistica e/o edilizia a carico dell'edificio e, in particolare, delle unità immobiliari interessate dalla procedura, nonostante che siano state eseguite, con certezza, trasformazioni che a norma dell'articolo 31 della Legge 17/08/1942, n°1150, dell'articolo 10 della Legge 06/08/1967, n°765, e dell'articolo 1 della Legge 28/01/1977, n°10, avrebbero presupposto il rilascio della Licenza o della Concessione Edilizia, tanto in conseguenza dell'esistenza di un Piano Regolatore Generale, quanto in virtù della collocazione dell'edificio all'interno di un centro abitato. Il primo piano dell'edificio, che nelle planimetrie catastali del 1939 viene rappresentato come formato da tre unità immobiliari [subalterni 5, 6 e 7], le stesse acquistate dal debitore con la compravendita del mese di marzo 2009, oltre alla scala ed a due accessori comuni [corridoio e latrina], nella tavola del rilievo dello stato di fatto allegata alla D.I.A. prot. n°175641 del 19/09/2008 viene invece raffigurato come composto da due sole unità immobiliari, peraltro con una distribuzione interna parzialmente diversa da quella originaria.

Le due unità immobiliari nelle quali era suddiviso il secondo piano nelle planimetrie catastali di primo impianto del 1953 [subalterni 8 e 9], subiscono una prima sostanziale modifica nel 1985 con il frazionamento del subalterno 9, dal quale scaturisce, tra gli altri, il subalterno 11, una seconda trasformazione nel 1988, con la variazione della destinazione da ufficio ad abitazione del subalterno 8, ed una terza consistente modifica nel 1989, con la fusione dei subalterni 8 e 11 nel subalterno 13. Nel rilievo dello stato di fatto allegato alla D.I.A. prot. n°175641/2008 la distribuzione interna del secondo piano non risulta conforme né a quella riprodotta nella planimetria catastale del 1989, né a quella restituita, da ultimo, nella pianta allegata alla compravendita del mese di marzo 2009. Il terzo piano, che nel 1953 comprendeva la soffitta e due terrazze, di cui una "piccola" ed una "grande", tanto la soffitta quanto le terrazze in "comune" [presumibilmente alle altre unità immobiliari intestate al medesimo proprietario dei subalterni 8 e 9], nel 1985 viene censito autonomamente con la destinazione residenziale, e con una superficie ed una sagoma diverse [e più ampie] delle omologhe rappresentate nella planimetria originaria.

Nella pianta del rilievo dello stato di fatto allegata alla D.I.A. prot. n°175641/2008 ne viene data una rappresentazione ancora diversa, non solo nella sagoma e nella consistenza [ancora più ampie delle precedenti], ma anche nella destinazione del vano sul retro della scala, che da "soffitta", della planimetria catastale del 1985, varia in "cucina-pranzo".

Nessuna delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie appena descritte eseguite al primo, al secondo ed al terzo piano risulta essere stata assentita da un titolo edilizio, né risulta essere stata oggetto di condono o di accertamento di conformità.

NOTA SUL COLLAUDO DELLE STRUTTURE.

L'articolo 67 del D.P.R. 06/06/2001, n°380, prescrive che per le opere in conglomerato cementizio armato, quali, nel caso di specie, la nuova scala ed il vano ascensore, si debba procedere al collaudo statico. Il collaudo è altresì prescritto, per le costruzioni esistenti, quando gli interventi eseguiti conseguano il miglioramento o l'adeguamento sismico [§ 9.1 NTC 2018 e § 9.1 della Circ. 21/01/2019, n°7]. Pur prescindendo dalla classificazione degli interventi eseguiti sull'edificio esistente, non nota allo scrivente, è quindi evidente che quantomeno le già menzionate opere in cemento armato presuppongono l'esecuzione del collaudo statico da parte di un professionista scelto, nel caso di specie, in cui il committente è anche esecutore delle opere, tra una terna di nominativi fornita, su richiesta del costruttore, dall'ordine provinciale territorialmente competente degli ingegneri o degli architetti. Il comma 4 del già citato articolo 67 del Testo Unico per l'Edilizia prescrive che la nomina del collaudatore

avvenga contestualmente alla denuncia dei lavori strutturali, e quindi non oltre la data del loro inizio. Per quanto agli atti del deposito effettuato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni con la pratica n°530 del 19/06/2009 prima, e con le pratiche n°23 del 18/01/2010 e n°70 del 11/02/2010 poi, non risulta che il debitore abbia indicato il nome del collaudatore, e non può essere accertato se, entro la data d'inizio dei lavori strutturali, abbia provveduto a richiedere la terna ad uno degli ordini professionali già menzionati.

Si ritiene pertanto opportuno, in ipotesi di prosecuzione dei lavori con un'impresa diversa da quella agli atti dell'Ufficio Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria, di valutare le eventuali azioni da attuare per il rispetto della regolarità formale [e conseguentemente sostanziale] della procedura finale di collaudo delle opere, propedeutica all'attestazione dell'agibilità ed all'uso dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15],
 B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16],
 C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 17],
 D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 18],
 E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 19],
 pertinenza delle u.i. A, B, C, D ed E [bene comune non censibile, sub 20].

7.2 Conformità urbanistica:

Unità immobiliare "A".	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°307 del 15/12/2008, nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 155, 163 e 169 delle Norme Tecniche di Attuazione
Zona omogenea:	Centro Storico AAa [residenziale di conservazione assoluta (restauro e risanamento conservativo)]
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 155, 163 e 169.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Rapporto di copertura:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Altezza massima ammessa:	non sono ammesse sopraelevazioni
Volume massimo ammesso:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	Nella zona urbanistica AAa sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Il primo Piano Regolatore di cui si è dotato la città di Terni in epoca post unitaria, redatto a seguito della promulgazione della Legge n°2359/1865, risale al 10/06/1886. Fino al 1967 vengono approvati: un ulteriore strumento urbanistico, in variante al Piano di Ricostruzione, con D.M.

04/04/1959, n°260, ed un nuovo P.R.G. con D.P.R. del 20/10/1967. La particella 151 del foglio 116 di Terni ricade attualmente in zona omogenea Centro Storico AAa [residenziale di conservazione assoluta (restauro e risanamento conservativo)] del Piano Regolatore Generale – parte Operativa vigente, adottato con D.C.C. n°88 del 31/03/2004 ed approvato con D.C.C. n°307 del 15/12/2008, nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 155, 163 e 169 delle Norme Tecniche di Attuazione. La medesima destinazione era prevista dallo strumento urbanistico riadottato con D.C.C. n°6 del 08/01/1999, ed approvato definitivamente con determina Dirigenziale della Regione dell’Umbria n°4071 del 19/05/2000, e quindi vigente tanto alla data di presentazione tanto della D.I.A. n°2687 del 11/01/2001, quanto alla data di inoltro della D.I.A. prot. n°175641/2008 [cfr § 11.3]. Nella seconda metà degli anni novanta allo strumento urbanistico generale viene affiancato il “Manuale del recupero e piano del colore”, approvato con D.C.C. n°176 del 10/06/1996, la cui applicazione è richiamata anche dal Regolamento Edilizio Comunale, a partire almeno dall’edizione del 2005.

NOTE SULLA CONFORMITÀ.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Premesso che due sentenze della Giustizia Amministrativa hanno definitivamente stabilito che l’intervento eseguito dal debitore a partire dal mese di settembre 2008 sull’intera porzione immobiliare interessata dalla procedura è configurabile come “ristrutturazione edilizia”, non consentita dallo strumento urbanistico sia attuale che vigente all’epoca dell’abuso nella zona “AAa” del centro storico di Terni, con il sopralluogo, il rilievo, l’esame delle planimetrie catastali di primo impianto, risalenti al 28/12/1939, e di quelle successive, della D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, e dei depositi del progetto strutturale n°530 del 19/06/2009, n°23 del 18/01/2010, e n°70 del 11/02/2010, è stato accertato che l’unità immobiliare “A” è affetta dalle ulteriori difformità urbanistico – edilizie di seguito descritte:

- 1) Fusione non autorizzata degli alloggi 1 e 2 del progetto assentito, peraltro non presente nel progetto strutturale depositato, da ultimo, con la pratica n°70/2010,
- 2) Variazione della quota del solaio di calpestio della camera da letto 1, non consentita dall’articolo 7 del “Manuale del restauro e piano del colore” del 1996, eccedente dalla tipologia d’intervento del restauro e risanamento conservativo, e ricompresa, invece, in quella della ristrutturazione edilizia, non ammessa nella zona omogenea “AAa” del centro storico,
- 3) Altezza utile interna di alcuni locali abitabili inferiore al valore minimo di 2,70 m prescritto tanto dall’articolo 1, comma 1, del D.M. 05/07/1975, e dall’articolo 43, comma 1, lettera b), della Legge 05/08/1978, n°457, quanto dall’articolo 45 bis, comma 4, lettera c), del Regolamento Edilizio Comunale, edizione 2005, vigente al 18/09/2008,
- 4) Assenza dell’areazione naturale nella cucina, in contrasto con le disposizioni contenute sia all’art. 45 bis del Regolamento Edilizio vigente all’epoca della presentazione della D.I.A. n°175641/2008, che all’art. 89 del Regolamento Edilizio vigente all’epoca della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria; l’art. 45 bis prevedeva, inoltre, una superficie minima della cucina di 9,00 mq; in alternativa, l’art. 93 del R.E. del 2010 disponeva una superficie minima di 4,00 mq, purché il vano adibito a cucina, distinto e separato dal soggiorno, disponesse dell’aerazione naturale minima prescritta di cui all’art. 89,
- 5) Conformazione delle strutture portanti verticali difforme da quella rappresentata nel progetto depositato presso l’Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell’Umbria da ultimo con la pratica n°70 del 11/02/2010,
- 6) Trave del solaio tra l’ingresso e la zona pranzo con larghezza diversa, e maggiore, di quella indicata

nel progetto delle strutture depositato, da ultimo, con la pratica n°70/2010,

7) Modifica alla distribuzione interna.

Non risulta, o quanto meno la documentazione relativa non è stata rilasciata dal Comune con l'accesso agli atti, che sia stato effettuato il deposito della relazione tecnica afferente all'impianto di riscaldamento ex articolo 28 della Legge 09/01/1991, n°10, e successive modifiche ed integrazioni.

L'abitazione non è pertanto conforme al suo stato legittimo, e le difformità non sono sanabili poiché afferiscono anche ad interventi non conformi allo strumento urbanistico, sia attuale che vigente all'epoca dell'abuso, a violazione di norme igienico sanitarie valevoli in ogni tempo, ed in quanto eccedenti dalle tolleranze ammesse dall'articolo 147 bis della L.R. n°1/2015 [sulla cui applicabilità ai parametri igienico sanitari permane, peraltro, il dubbio espresso da molti esperti del settore, nonostante il favorevole pronunciamento espresso sul tema dalla Corte Costituzionale con la sentenza n°43/2020].

Regolarizzabili mediante: Non sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi note.

Opere di ripristino di tipo II [vedi nota seguente]: mq 18,20 x €.1.490,00/mq = € 27.200,00,

Opere di ripristino di tipo III [vedi nota seguente]: mq 44,30 x €.460,00/mq = € 20.400,00,

Opere di ripristino di tipo IV [vedi note seguenti e computo metrico estimativo all'allegato 15]: € 500,00,

Quota parte di 1/3 delle spese tecniche per il ripristino della conformità urbanistica con la realizzazione delle opere di tipo II e di tipo III: € 17.000,00.

Spese di sanatoria presunte: **€ 65.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Sulla scorta delle difformità accertate, le varie parti che compongono il compendio pignorato vengono suddivise in [cfr allegati n°9.1 e 9.2]:

- I. Porzioni affette da difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità, previa valutazione di sicurezza per gli interventi di natura strutturale; comprendono l'unità immobiliare "B", per la sua intera consistenza, e parte dell'unità immobiliare "E",
- II. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali deve procedersi alla riduzione in pristino attraverso la rimozione e la demolizione delle finiture realizzate, degli impianti, delle partizioni interne e dei solai [di calpestio o del soffitto] di cui ne è stata variata la quota, con il ripristino degli orizzontamenti nella posizione originaria, la ricostruzione e la reinstallazione delle partizioni, degli impianti e delle finiture presenti allo stato attuale [adeguamento necessario nei casi in cui, pur prescindendo dalla necessità di ripristinare il solaio movimentato alla quota originaria, la sola sostituzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento con altro tradizionale, ed il conseguente minore spessore dei sottofondi, non consentirebbe di raggiungere il valore minimo dell'altezza utile interna, seppure al netto della tolleranza di costruzione (caso parte u.i. "C" e intera u.i. "D")],
- III. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali si ritiene possa procedersi a ricondurre entro i limiti normativi, anche eventualmente al netto della tolleranza di costruzione ex art. 147 bis della L.R. n°1/2015, i valori dei parametri igienico sanitari, procedendo alla rimozione dei controsoffitti e/o delle sottostrutture impiantistiche a pavimento, alla reinstallazione degli impianti con altra soluzione tecnologica ed alla ricostruzione dei sottofondi delle pavimentazioni e dei rivestimenti presenti allo stato attuale; tale ipotesi presuppone, sulla scorta delle altezze al rustico accertate nel corso dei sopralluoghi che hanno condotto all'emissione dell'ordinanza di demolizione [allo stato non verificabili senza operare delle indagini distruttive, eccedenti dall'incarico conferito allo scrivente], che vi sia la possibilità di ricondurre le altezze utili interne, attraverso le opere testé descritte, ad un valore non inferiore a 2,65 m,
- IV. Porzioni che, per effetto degli interventi di ripristino eseguiti a carico delle parti attigue, di tipo "II" o di tipo "III", seppure non affette da difformità sono interessate da necessari lavori di adeguamento.

Note generali sulla conformità:

Gli effetti delle difformità urbanistiche, per l'esecuzione di opere non consentite nella zona omogenea in cui ricade l'immobile, si riflettono sulla conformità edilizia.

Le difformità urbanistiche ed edilizie risultano peraltro tra loro strettamente connesse ed interdipendenti, non potendo pertanto descrivere o sostenere le une distintamente dalle altre.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15]

DEFINIZIONE DI STATO LEGITTIMO.

L'articolo 139 bis della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, definisce lo stato legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare "...quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 147 bis nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie".

DEFINIZIONE DI RESTAURO.

In virtù dell'articolo 243, comma 4 della L.R. 21/01/2015, n°1, nel territorio della Regione dell'Umbria la definizione di "restauro" fa riferimento a quella data all'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 22/01/2004, n°42. La medesima disposizione era contenuta all'articolo 3, comma 2, della L.R. 18/02/2004, n°1, ed afferiva alla definizione di restauro data all'articolo 34, comma 1, del D.Lgs. 29/10/1999, n°490.

Con sentenza 18/09/2019, n°38611, la Corte di cassazione ha chiarito, richiamando un pronunciamento del 2006, che "...la finalità degli interventi di restauro e risanamento conservativo è quella di rinnovare l'organismo edilizio in modo sistematico e globale, ma pur sempre nel rispetto dei suoi elementi essenziali "tipologici, formali e strutturali". In proposito...(…)il rispetto degli elementi essenziali "tipologici, formali e strutturali" impone che non possono essere mutati:

- la "qualificazione tipologica" del manufatto preesistente, cioè i caratteri architettonici e funzionali di esso che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie;
- gli "elementi formali" (disposizione dei volumi, elementi architettonici) che distinguono in modo peculiare il manufatto, configurando l'immagine caratteristica di esso;
- gli "elementi strutturali", cioè quelli che materialmente compongono la struttura dell'organismo edilizio".

Unità immobiliare "B".	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°307 del 15/12/2008, nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 155, 163 e 169 delle Norme Tecniche di Attuazione
Zona omogenea:	Centro Storico AAa [residenziale di conservazione assoluta (restauro e risanamento conservativo)]
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 155, 163 e 169.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Rapporto di copertura:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Altezza massima ammessa:	non sono ammesse sopraelevazioni
Volume massimo ammesso:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	Nella zona urbanistica AAa sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	Si rinvia alle note già esposte per l'unità immobiliare "A"
-------	---

NOTE SULLA CONFORMITÀ.Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Premesso che due sentenze della Giustizia Amministrativa hanno definitivamente stabilito che l'intervento eseguito a partire dal mese di settembre 2008 sull'intera porzione immobiliare interessata dalla procedura è configurabile come "ristrutturazione edilizia", non consentito dallo strumento urbanistico sia attuale che vigente all'epoca dell'abuso nella zona AAa del centro storico di Terni, con il sopralluogo, il rilievo, l'esame delle planimetrie catastali di primo impianto, risalenti al 28/12/1939, e di quelle successive, della D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, e dei depositi del progetto strutturale n°530 del 19/06/2009, n°23 del 18/01/2010, e n°70 del 11/02/2010, è stato accertato che l'unità immobiliare "B" è affetta dalle ulteriori difformità urbanistico – edilizie di seguito descritte:

- 1) Modifica alla distribuzione interna,
- 2) Posizione delle aperture esterne, sia dal lato della chiostrina che dal lato di Via Garofoli, difforme da quella assentita,
- 3) Modifica della balaustra del balcone sulla chiostrina interna da ringhiera metallica a parapetto in muratura.

Non risulta, o quanto meno la documentazione relativa non è stata rilasciata dal Comune con l'accesso agli atti, che sia stato effettuato il deposito della relazione tecnica afferente all'impianto di riscaldamento ex articolo 28 della Legge 09/01/1991, n°10, e successive modifiche ed integrazioni.

L'abitazione non è pertanto conforme al suo stato legittimo, ma le difformità possono essere regolarizzate, fatto salvo l'esito positivo della valutazione di sicurezza ex § 8.3 delle Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018 pubblicate con D.M. 17/01/2018, con ricorso all'accertamento di conformità ex art. 154 della L.R. n°1/2015.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 154 della L.R. 21/01/2015, n°1.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi note.

L'onere indicato per la regolarizzazione deve intendersi quale quota parte di 1/2 della somma complessiva ritenuta congrua per la regolarizzazione mediante accertamento di conformità delle opere difformi riscontrate nelle unità immobiliari "B" ed "E" [opere di tipo "I"; cfr elenco riportato nella trattazione dell'unità immobiliare "A"].

Porzioni affette da difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità, previa valutazione di sicurezza per gli interventi di natura strutturale [vedi anche nota seguente]: € 3.250,00.

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.250,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Sulla scorta delle difformità accertate, le varie parti che compongono il compendio pignorato vengono suddivise in [cfr allegati n°9.1 e 9.2]:

- I. Porzioni affette da difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità, previa valutazione di sicurezza per gli interventi di natura strutturale; comprendono l'unità immobiliare "B", per la sua intera consistenza, e parte dell'unità immobiliare "E",
- II. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali deve procedersi alla riduzione in pristino attraverso la rimozione e la demolizione delle finiture realizzate, degli impianti, delle partizioni interne e dei solai [di calpestio o del soffitto] di cui ne è stata variata la quota, con il ripristino degli orizzontamenti nella posizione originaria, la ricostruzione e la reinstallazione delle partizioni, degli impianti e delle finiture presenti allo stato attuale [adeguamento necessario nei casi in cui, pur prescindendo dalla necessità di ripristinare il solaio movimentato alla quota originaria, la sola sostituzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento con altro tradizionale, ed il conseguente minore spessore dei sottofondi, non consentirebbe di raggiungere il valore minimo dell'altezza utile interna, seppure al netto della tolleranza di costruzione (caso parte u.i. "C" e intera u.i. "D")],
- III. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali si ritiene possa procedersi a ricondurre entro i limiti normativi, anche eventualmente al netto della tolleranza di costruzione ex art. 147 bis della L.R. n°1/2015, i valori dei parametri igienico sanitari, procedendo alla rimozione dei controsoffitti e/o delle sottostrutture impiantistiche a pavimento, alla reinstallazione degli impianti con altra soluzione tecnologica ed

alla ricostruzione dei sottofondi delle pavimentazioni e dei rivestimenti presenti allo stato attuale; tale ipotesi presuppone, sulla scorta delle altezze al rustico accertate nel corso dei sopralluoghi che hanno condotto all'emissione dell'ordinanza di demolizione [allo stato non verificabili senza operare delle indagini distruttive, eccedenti dall'incarico conferito allo scrivente], che vi sia la possibilità di ricondurre le altezze utili interne, attraverso le opere testé descritte, ad un valore non inferiore a 2,65 m,

- IV. Porzioni che, per effetto degli interventi di ripristino eseguiti a carico delle parti attigue, di tipo "II" o di tipo "III", seppure non affette da difformità sono interessate da necessari lavori di adeguamento.

Note generali sulla conformità:

Gli effetti delle difformità urbanistiche, per l'esecuzione di opere non consentite nella zona omogenea in cui ricade l'immobile, si riflettono sulla conformità edilizia. Le difformità urbanistiche ed edilizie risultano peraltro tra loro strettamente connesse ed interdipendenti, non potendo pertanto descrivere o sostenere le une distintamente dalle altre.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]

Unità immobiliare "C".

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°307 del 15/12/2008, nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 155, 163 e 169 delle Norme Tecniche di Attuazione
Zona omogenea:	Centro Storico AAa [residenziale di conservazione assoluta (restauro e risanamento conservativo)]
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 155, 163 e 169.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Rapporto di copertura:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Altezza massima ammessa:	non sono ammesse sopraelevazioni
Volume massimo ammesso:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	Nella zona urbanistica AAa sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si rinvia alle note già esposte per l'unità immobiliare "A"

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Premesso che due sentenze della Giustizia Amministrativa hanno definitivamente stabilito che l'intervento eseguito a partire dal mese di settembre 2008 sull'intera porzione immobiliare interessata dalla procedura è configurabile come "ristrutturazione edilizia", non consentito dallo strumento urbanistico sia attuale che vigente all'epoca dell'abuso nella zona "AAa" del centro storico di Terni, con il

sopralluogo, il rilievo, l'esame delle planimetrie catastali di primo impianto, risalenti al 28/12/1939, e di quelle successive, della D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, e dei depositi del progetto strutturale n°530 del 19/06/2009, n°23 del 18/01/2010, e n°70 del 11/02/2010, è stato accertato che l'unità immobiliare "C" è affetta dalle ulteriori difformità urbanistico – edilizie di seguito descritte:

- 1) Frazionamento non autorizzato del subalterno 9, realizzato tra il 16/01/1953 ed il 17/04/1985,
- 2) Fusione non autorizzata dei subalterni 8 e 11, realizzata tra il 21/12/1988 ed il 18/01/1989,
- 3) Variazione non autorizzata della distribuzione interna del subalterno 13, realizzata tra il 18/01/1989 ed il 18/09/2008,
- 4) Fusione non autorizzata degli alloggi 4 e 5 del progetto assentito, non presente nel progetto strutturale depositato, da ultimo, con la pratica n°70/2010,
- 5) Variazione della quota del solaio del piano di calpestio del corpo di fabbrica dal lato di Corso Tacito [cfr allegato 9.5], non consentita dall'articolo 7 del "Manuale del restauro e piano del colore" del 1996, eccedente dalla tipologia d'intervento del restauro e risanamento conservativo, e ricompresa, invece, in quella della ristrutturazione edilizia, non consentita nella zona omogenea "AAa" del centro storico,
- 6) Realizzazione della struttura di un soppalco non assentito all'interno delle camere 2 e 3; realizzazione della struttura di un soppalco all'interno del soggiorno, ed al di sopra del disimpegno e del bagno dal lato di Corso Tacito in assenza del deposito del progetto delle strutture,
- 7) Altezza utile interna di alcuni locali abitabili inferiore al valore minimo di 2,70 m prescritto tanto dall'articolo 1, comma 1, del D.M. 05/07/1975, e dall'articolo 43, comma 1, lettera b), della Legge 05/08/1978, n°457, quanto dall'articolo 45 bis, comma 4, lettera c), del Regolamento Edilizio Comunale, edizione 2005, vigente al 18/09/2008,
- 8) Conformazione delle strutture portanti verticali difforme da quella rappresentata nel progetto depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria, da ultimo, con la pratica n°70 del 11/02/2010,
- 9) Modifica alla distribuzione interna.

Le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) possono essere considerate assorbite, e superate, dalle irregolarità commesse contestualmente all'esecuzione dei lavori autorizzati con la D.I.A. prot. n°175641/2008, elencate ai punti da 4) a 9).

Non risulta, o quanto meno la documentazione relativa non è stata rilasciata dal Comune con l'accesso agli atti, che sia stato effettuato il deposito della relazione tecnica afferente all'impianto di riscaldamento ex articolo 28 della Legge 09/01/1991, n°10, e successive modifiche ed integrazioni.

L'abitazione non è pertanto conforme al suo stato legittimo, e le difformità non sono sanabili poiché afferiscono anche ad interventi non conformi allo strumento urbanistico, sia attuale che vigente all'epoca dell'abuso, a violazione di norme igienico sanitarie vevolevoli in ogni tempo, ed in quanto eccedenti dalle tolleranze ammesse dall'articolo 147 bis della L.R. n°1/2015.

Regolarizzabili mediante: Non sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi note.

Opere di ripristino di tipo II [vedi nota seguente]: mq 122,20 x €1.490,00/mq = € 182.100,00,

Quota parte di 1/3 delle spese tecniche per il ripristino della conformità urbanistica con la realizzazione delle opere di tipo II, III e IV: €51.000,00/3 = € 17.000,00.

Spese di sanatoria presunte: **€ 199.100,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Sulla scorta delle difformità accertate, le varie parti che compongono il compendio pignorato vengono suddivise in [cfr allegati n°9.1 e 9.2]:

- I. Porzioni affette da difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità, previa valutazione di sicurezza per gli interventi di natura strutturale; comprendono l'unità immobiliare "B", per la sua intera consistenza, e parte dell'unità immobiliare "E",
- II. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali deve procedersi alla riduzione in pristino attraverso la rimozione e la demolizione delle finiture realizzate, degli impianti, delle partizioni interne e dei solai [di calpestio o del soffitto] di cui ne è stata variata la quota, con il ripristino degli orizzontamenti nella posizione originaria, la ricostruzione e la reinstallazione delle partizioni, degli impianti e delle finiture presenti allo stato attuale [adeguamento necessario nei casi in cui, pur prescindendo dalla necessità di ripristinare il solaio movimentato alla quota originaria, la sola sostituzione dell'impianto di riscaldamento a

- pavimento con altro tradizionale, ed il conseguente minore spessore dei sottofondi, non consentirebbe di raggiungere il valore minimo dell'altezza utile interna, seppure al netto della tolleranza di costruzione (caso parte u.i. "C" e intera u.i. "D"),
- III. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali si ritiene possa procedersi a ricondurre entro i limiti normativi, anche eventualmente al netto della tolleranza di costruzione ex art. 147 bis della L.R. n°1/2015, i valori dei parametri igienico sanitari, procedendo alla rimozione dei controsoffitti e/o delle sottostrutture impiantistiche a pavimento, alla reinstallazione degli impianti con altra soluzione tecnologica ed alla ricostruzione dei sottofondi delle pavimentazioni e dei rivestimenti presenti allo stato attuale; tale ipotesi presuppone, sulla scorta delle altezze al rustico accertate nel corso dei sopralluoghi che hanno condotto all'emissione dell'ordinanza di demolizione [allo stato non verificabili senza operare delle indagini distruttive, eccedenti dall'incarico conferito allo scrivente], che vi sia la possibilità di ricondurre le altezze utili interne, attraverso le opere testé descritte, ad un valore non inferiore a 2,65 m,
- IV. Porzioni che, per effetto degli interventi di ripristino eseguiti a carico delle parti attigue, di tipo "II" o di tipo "III", seppure non affette da difformità sono interessate da necessari lavori di adeguamento.

Note generali sulla conformità:

Gli effetti delle difformità urbanistiche, per l'esecuzione di opere non consentite nella zona omogenea in cui ricade l'immobile, si riflettono sulla conformità edilizia. Le difformità urbanistiche ed edilizie risultano peraltro tra loro strettamente connesse ed interdipendenti, non potendo pertanto descrivere o sostenere le une distintamente dalle altre.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17].

Unità immobiliare "D".	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°307 del 15/12/2008, nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 155, 163 e 169 delle Norme Tecniche di Attuazione
Zona omogenea:	Centro Storico AAa [residenziale di conservazione assoluta (restauro e risanamento conservativo)]
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 155, 163 e 169.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Rapporto di copertura:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Altezza massima ammessa:	non sono ammesse sopraelevazioni
Volume massimo ammesso:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	Nella zona urbanistica AAa sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note:	Si rinvia alle note già esposte per l'unità immobiliare "A"
-------	---

Note sulla conformità:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Premesso che due sentenze della Giustizia Amministrativa hanno definitivamente stabilito che l'intervento eseguito a partire dal mese di settembre 2008 sull'intera porzione immobiliare interessata dalla procedura è configurabile come "ristrutturazione edilizia", non consentito dallo strumento urbanistico sia attuale che vigente all'epoca dell'abuso nella zona "AAa" del centro storico di Terni, con il sopralluogo, il rilievo, l'esame delle planimetrie catastali di primo impianto, risalenti al 28/12/1939, e di quelle successive, della D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, e dei depositi del progetto strutturale n°530 del 19/06/2009, n°23 del 18/01/2010, e n°70 del 11/02/2010, è stato accertato che l'unità immobiliare "D" è affetta dalle ulteriori difformità urbanistico – edilizie di seguito descritte:

- 1) Variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del subalterno 8, realizzata tra il 17/04/1985 ed il 21/12/1988,
- 2) Fusione non autorizzata dei subalterni 8 e 11, realizzata tra il 21/12/1988 ed il 18/01/1989,
- 3) Altezza utile interna di tutti i locali abitabili inferiore al valore minimo di 2,70 m prescritto tanto dall'articolo 1, comma 1, del D.M. 05/07/1975, e dall'articolo 43, comma 1, lettera b), della Legge 05/08/1978, n°457, quanto dall'articolo 45 bis, comma 4, lettera c), del Regolamento Edilizio Comunale, edizione 2005, vigente al 18/09/2008,
- 4) Posizione delle aperture esterne, sia dal lato della chiostrina che dal lato di Via Garofoli, difforme da quella assentita,
- 5) Modifica alla distribuzione interna.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) possono essere considerate assorbite, e superate, dalle irregolarità commesse contestualmente all'esecuzione dei lavori autorizzati con la D.I.A. prot. n°175641/2008, elencate ai punti da 3) a 5).

Non risulta, o quanto meno la documentazione relativa non è stata rilasciata dal Comune con l'accesso agli atti, che sia stato effettuato il deposito della relazione tecnica afferente all'impianto di riscaldamento ex articolo 28 della Legge 09/01/1991, n°10, e successive modifiche ed integrazioni.

L'abitazione non è pertanto conforme al suo stato legittimo, e le difformità non sono sanabili poiché afferiscono anche alla violazione di norme igienico sanitarie valevoli in ogni tempo, ed in quanto eccedenti dalle tolleranze ammesse dall'articolo 147 bis della L.R. n°1/2015.

Regolarizzabili mediante: Non sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi note.

Opere di ripristino di tipo II [vedi nota seguente]: mq 61,10 x €1.490,00 = € 91.100,00

Quota parte di 1/3 delle spese tecniche per il ripristino della conformità urbanistica con la realizzazione delle opere di tipo II, III e IV: €51.000,00/3 = € 17.000,00.

Spese di sanatoria presunte: **€ 108.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Sulla scorta delle difformità accertate, le varie parti che compongono il compendio pignorato vengono suddivise in [cfr allegati n°9.1 e 9.2]:

- I. Porzioni affette da difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità, previa valutazione di sicurezza per gli interventi di natura strutturale; comprendono l'unità immobiliare "B", per la sua intera consistenza, e parte dell'unità immobiliare "E",
- II. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali deve procedersi alla riduzione in pristino attraverso la rimozione e la demolizione delle finiture realizzate, degli impianti, delle partizioni interne e dei solai [di calpestio o del soffitto] di cui ne è stata variata la quota, con il ripristino degli orizzontamenti nella posizione originaria, la ricostruzione e la reinstallazione delle partizioni, degli impianti e delle finiture presenti allo stato attuale [adeguamento necessario nei casi in cui, pur prescindendo dalla necessità di ripristinare il solaio movimentato alla quota originaria, la sola sostituzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento con altro tradizionale, ed il conseguente minore spessore dei sottofondi, non consentirebbe di raggiungere il valore minimo dell'altezza utile interna, seppure al netto della tolleranza di costruzione (caso parte u.i. "C" e intera u.i. "D")],

- III. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali si ritiene possa procedersi a ricondurre entro i limiti normativi, anche eventualmente al netto della tolleranza di costruzione ex art. 147 bis della L.R. n°1/2015, i valori dei parametri igienico sanitari, procedendo alla rimozione dei controsoffitti e/o delle sottostrutture impiantistiche a pavimento, alla reinstallazione degli impianti con altra soluzione tecnologica ed alla ricostruzione dei sottofondi delle pavimentazioni e dei rivestimenti presenti allo stato attuale; tale ipotesi presuppone, sulla scorta delle altezze al rustico accertate nel corso dei sopralluoghi che hanno condotto all'emissione dell'ordinanza di demolizione [allo stato non verificabili senza operare delle indagini distruttive, eccedenti dall'incarico conferito allo scrivente], che vi sia la possibilità di ricondurre le altezze utili interne, attraverso le opere testé descritte, ad un valore non inferiore a 2,65 m,
- IV. Porzioni che, per effetto degli interventi di ripristino eseguiti a carico delle parti attigue, di tipo "II" o di tipo "III", seppure non affette da difformità sono interessate da necessari lavori di adeguamento.

Note generali sulla conformità:

Gli effetti delle difformità urbanistiche, per l'esecuzione di opere non consentite nella zona omogenea in cui ricade l'immobile, si riflettono sulla conformità edilizia. Le difformità urbanistiche ed edilizie risultano peraltro tra loro strettamente connesse ed interdipendenti, non potendo pertanto descrivere o sostenere le une distintamente dalle altre.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18].

Unità immobiliare "E".	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°307 del 15/12/2008, nella quale gli interventi sono disciplinati dagli articoli 155, 163 e 169 delle Norme Tecniche di Attuazione
Zona omogenea:	Centro Storico AAa [residenziale di conservazione assoluta (restauro e risanamento conservativo)]
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 155, 163 e 169.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Rapporto di copertura:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Altezza massima ammessa:	non sono ammesse sopraelevazioni
Volume massimo ammesso:	non contemplato per la zona urbanistica AAa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	Nella zona urbanistica AAa sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si rinvia alle note già esposte per l'unità immobiliare "A"

Note sulla conformità:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Premesso che due sentenze della Giustizia Amministrativa hanno definitivamente stabilito che l'intervento eseguito a partire dal mese di settembre 2008 sull'intera porzione immobiliare interessata dalla procedura è configurabile come "ristrutturazione edilizia", non consentito dallo strumento urbanistico sia attuale che vigente all'epoca dell'abuso nella zona "AAa" del centro storico di Terni, stante gli interventi di ripristino già posti in essere a suo tempo dal debitore, allo stadio al quale i lavori sono stati interrotti, e l'impossibilità di eseguire il rilievo del terzo e del quarto piano dell'edificio, sulla base del solo sopralluogo può essere sostenuto che alcune delle opere strutturali eseguite per il recupero del quarto piano sono state realizzate in difformità sia rispetto alla S.C.I.A. in sanatoria prot. n°22278/2014, sulla cui validità ed efficacia è stato già riferito, che con riguardo al deposito del progetto strutturale effettuato presso l'ufficio Vigilanza sulle Costruzioni, da ultimo con la pratica n°70 del 11/02/2010. In particolare:

- 1) La finestra del volume sottotetto sul prospetto che affaccia sulla terrazza in corrispondenza della piega della scala interna non è stata riportata nella sanatoria del 2014 [cfr tavola 02, "opere architettoniche" allegata alla S.C.I.A. n°22278/2014]; la stessa apertura risulta in una posizione apparentemente diversa da quella rappresentata nella tavola 1 "piante di intervento" del progetto strutturale depositato presso la Provincia di Terni in data 19/06/2009 con la pratica n°530, con la pratica n°23 del 18/01/2010 e con la pratica n°70 del 11/02/2010,
- 2) La porta del volume sottotetto che dà accesso alla terrazza a livello, la cui luce, misurata all'interno del telaio in legno, misura 1,78 m, è stata rappresentata nella tavola 02, già citata al punto 1), con una larghezza di 1,60 m, mentre nelle tavole del progetto delle strutture prodotte con i depositi n°530/2009, n°23/2010 e n°70/2010 è raffigurata con una luce strutturale di 1,00 m,
- 3) La finestra del medesimo corpo di fabbrica sul prospetto che affaccia sulla chiostrina interna sembra essere stata realizzata in una posizione diversa e con una larghezza apparentemente maggiore da quelle rappresentate nella sanatoria del 2014 [cfr ancora tavola 02 citata al punto 1)]; la medesima apertura non è riportata in nessuno dei progetti delle strutture depositate con le pratiche n°530/2009, n°23/2010 e n°70/2010,
- 4) Il solaio di copertura della porzione di destra del volume sottotetto è stato tessuto con un'orditura diversa, e ruotata di 90°, rispetto a quella rappresentata nella tavola 2, "piante di intervento", allegata al deposito n°70 del 11/02/2010,
- 5) La muratura di almeno due delle pareti esterne del torrino del quarto piano è stata realizzata con l'impiego di materiali [blocchi portanti in laterizio e mattoni] non conformi a quelli dichiarati nella tavola 2 "piante di intervento" allegata al deposito del progetto delle strutture eseguito con la pratica n°70 del 11/02/2010 [soli blocchi portanti in laterizio]. Ed inoltre, al terzo piano,
- 6) L'abbaino ricavato nella copertura a ridosso del vano scala ha una sola falda, anziché due, diversamente da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. in sanatoria n°22278/2014.

L'unità immobiliare non è pertanto conforme al suo stato legittimo, ma le difformità sono sanabili, fatto salvo l'esito positivo della valutazione di sicurezza ex § 8.3 delle Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018 pubblicate con D.M. 17/01/2018, con ricorso all'accertamento di conformità ex art. 154 della L.R. n°1/2015.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 154 della L.R. 21/01/2015, n°1.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi note.

L'onere indicato per la regolarizzazione deve intendersi quale quota parte di 1/2 della somma complessiva ritenuta congrua per la regolarizzazione mediante accertamento di conformità delle opere difformi riscontrate nelle unità immobiliari "B" ed "E".

Porzioni affette da difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità, previa valutazione di sicurezza per gli interventi di natura strutturale [vedi anche nota seguente]: € 3.250,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Sulla scorta delle difformità accertate, le varie parti che compongono il compendio pignorato vengono suddivise in [cfr allegati n°9.1 e 9.2]:

- I. Porzioni affette da difformità sanabili con ricorso all'accertamento di conformità, previa valutazione di sicurezza per gli interventi di natura strutturale; comprendono l'unità immobiliare

- “B”, per la sua intera consistenza, e parte dell’unità immobiliare “E”,
- II. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali deve procedersi alla riduzione in pristino attraverso la rimozione e la demolizione delle finiture realizzate, degli impianti, delle partizioni interne e dei solai [di calpestio o del soffitto] di cui ne è stata variata la quota, con il ripristino degli orizzontamenti nella posizione originaria, la ricostruzione e la reinstallazione delle partizioni, degli impianti e delle finiture presenti allo stato attuale [adeguamento necessario nei casi in cui, pur prescindendo dalla necessità di ripristinare il solaio movimentato alla quota originaria, la sola sostituzione dell’impianto di riscaldamento a pavimento con altro tradizionale, ed il conseguente minore spessore dei sottofondi, non consentirebbe di raggiungere il valore minimo dell’altezza utile interna, seppure al netto della tolleranza di costruzione (caso parte u.i. “C” e intera u.i. “D”)],
 - III. Porzioni affette da difformità non sanabili, perché prive del requisito della doppia conformità, per le quali si ritiene possa procedersi a ricondurre entro i limiti normativi, anche eventualmente al netto della tolleranza di costruzione ex art. 147 bis della L.R. n°1/2015, i valori dei parametri igienico sanitari, procedendo alla rimozione dei controsoffitti e/o delle sottostrutture impiantistiche a pavimento, alla reinstallazione degli impianti con altra soluzione tecnologica ed alla ricostruzione dei sottofondi delle pavimentazioni e dei rivestimenti presenti allo stato attuale; tale ipotesi presuppone, sulla scorta delle altezze al rustico accertate nel corso dei sopralluoghi che hanno condotto all’emissione dell’ordinanza di demolizione [allo stato non verificabili senza operare delle indagini distruttive, eccedenti dall’incarico conferito allo scrivente], che vi sia la possibilità di ricondurre le altezze utili interne, attraverso le opere testé descritte, ad un valore non inferiore a 2,65 m,
 - IV. Porzioni che, per effetto degli interventi di ripristino eseguiti a carico delle parti attigue, di tipo “II” o di tipo “III”, seppure non affette da difformità sono interessate da necessari lavori di adeguamento.

Note generali sulla conformità:

Gli effetti delle difformità urbanistiche, per l'esecuzione di opere non consentite nella zona omogenea in cui ricade l'immobile, si riflettono sulla conformità edilizia. Le difformità urbanistiche ed edilizie risultano peraltro tra loro strettamente connesse ed interdipendenti, non potendo pertanto descrivere o sostenere le une distintamente dalle altre.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19].

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]

Intera quota della piena proprietà di un’unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,00 mq, oltre a tre balconi della superficie utile complessiva di 6,00 mq, composta da: ingresso - pranzo, cucina, locale accessorio, due disimpegni, soggiorno, due camere da letto matrimoniali e due bagni, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, subalterno 15, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, piano primo, rendita €1.007.09, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [beni comuni non censibili], foglio 116, particella 151, subalterno 20, confinante con: negozi ed atrio al piano terra, Corso Cornelio Tacito, particella 154 e vano scala per più lati, chiostrina, particella 147, subalterni 16 e 17, Via Paolo Garofoli, salvo altri. L’atrio d’ingresso all’edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l’accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L’unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che la porta-finestra dell’ingresso-pranzo che si affaccia su Via Garofoli è sprovvista di protezioni contro la caduta dall’alto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,60**

È posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1854, parzialmente demolito nel 1889, parzialmente ricostruito nel 1920 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 - in corso

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,43 - 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. quattro [della sola porzione sottoposta ad espropriazione] piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Descrizione analitica delle caratteristiche dell'edificio.

L'edificio è caratterizzato da un sistema costruttivo misto, formato da elementi in muratura portante ordinaria, della quale se ne ignora il materiale costituente, e da un pilastro in conglomerato cementizio armato. I solai intermedi originali, in parte ancora presenti, sono in ferro e voltine in laterizio, mentre quelli sostituiti con l'intervento di ristrutturazione, per quanto visibile sui luoghi, o riportato nel progetto esecutivo delle strutture, sono stati realizzati in acciaio e tavelloni di laterizio e, verosimilmente, in latero cemento. In virtù dell'epoca della costruzione, e del sistema costruttivo impiegato per le strutture in elevazione, si ipotizza che le fondazioni, delle quali se ne ignorano la sezione e la quota del piano di posa, siano di tipo superficiale, continue, in muratura e/o in calcestruzzo ordinario o debolmente armato. La fondazione dell'unico pilastro in cemento armato è invece del tipo superficiale, isolata, in conglomerato cementizio armato.

La scala originaria è stata demolita e ricostruita, con altra configurazione, con una struttura in conglomerato cementizio armato vincolata alle pareti laterali e ad una fondazione del tipo a platea dello stesso materiale, così come il vano previsto per la corsa dell'ascensore, per l'alloggiamento del quale parte delle murature ad esso perimetrali sono state tagliate.

La copertura, del tipo discontinua a più falde con manto in coppi e tegole romane, verosimilmente caratterizzata da micro ventilazione sottotegola, ha struttura lignea, in parte a semplice ed in parte a doppia orditura, con tavolato a vista.

Le facciate esterne, ivi comprese le paraste, i fregi e le cornici sulla facciata principale, sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione delle parti esterne dell'edificio, libero su due lati oltre agli affacci sulla chiostrina interna, e che ha la propria esposizione su Corso Cornelio Tacito e su Via Paolo Garofoli, tenuto conto dello stato di abbandono in cui verte da circa dieci anni può essere definito discreto nel suo complesso. La scala di accesso ai piani, rivestita in marmo verde, forse del tipo "Verde del Guatemala", con inserti in marmo bianco nel pavimento dei pianerottoli, è ricoperta in molte parti dal guano dei piccioni che hanno infestato il terzo ed il quarto piano, e che in passato, prima che le porte di accesso dalla scala venissero chiuse, hanno colonizzato anche gli appartamenti del secondo piano, almeno a giudicare dagli escrementi presenti e dalla carcassa di un volatile rinvenuta in una della camere da letto che si affacciano su Corso Tacito. Stante la persistenza del guano sul marmo, che si protrae ormai da anni, è molto probabile che l'azione chimica indotta abbia già danneggiato in maniera irreparabile il materiale, e non può essere escluso a priori che effetti simili non si siano verificati in danno dello strato superficiale dei pavimenti in gres porcellanato. Dal lato di Corso Tacito l'edificio ha un'altezza di 12,12÷12,14 m, misurata tra la pavimentazione della via pubblica e l'intradosso delle mensole di aggetto del cornicione di coronamento. Dal lato di Via Garofoli, invece, l'altezza, rilevata tra la pavimentazione della strada e l'intradosso dell'aggetto della gronda in legno, approssimativamente in corrispondenza della sua intersezione con la parete esterna, misura:

a) 12,20 al confine con la particella 147,

b) Da 11,60 m a 12,51 m in corrispondenza della piega della facciata.

L'altezza del prospetto delle unità immobiliari "B" e "D" che si affaccia sulla chiostrina interna, rilevata tra la pavimentazione del balcone e l'intradosso dell'aggetto della gronda in legno, approssimativamente in corrispondenza della sua intersezione con la parete esterna, misura invece:

7,78 ÷ 7,80 m circa in corrispondenza della finestra del soggiorno, con l'approssimazione di 2÷3 cm per la presenza di un consistente strato di guano sulla pavimentazione del balcone,

7,50 m circa, pur con l'approssimazione di cui al punto precedente, in corrispondenza della finestra della camera sul lato opposto, dal lato della particella 147.

Nota sul vano ascensore e sui locali tecnici al quarto piano.

Per quanto rappresentato nel progetto esecutivo delle strutture depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni del Servizio Sismico Regionale il 19/06/2009, alla pratica n°530, prot. n°42879, il vano corsa dell'ascensore scende fino al piano interrato, appartenente ad una proprietà estranea alla procedura, ad una quota di progetto di -2,35 m rispetto al piano di calpestio del piano terra, insufficiente a contenere sia l'ingombro della cabina, la cui altezza è di norma di 2,10 m, che della cosiddetta "fossa", la cui profondità varia da 1,40 m ad 1,50 m.

È pertanto ragionevole ipotizzare che il progetto non preveda una fermata al di sotto del piano terra, e che la porzione del vano al piano interrato, necessaria ai fini strutturali, svolga la sola funzione di "fossa", alla quale si potrà accedere, per l'installazione e la manutenzione dell'impianto, esclusivamente dall'alto, non essendo stata costituita alcuna servitù a favore della porzione immobiliare attualmente sottoposta ad espropriazione ed a carico del piano interrato.

La parte terminale del vano corsa, al quarto piano dell'edificio, seppure accessibile esclusivamente dai locali accessori del subalterno 19, deve intendersi comune a tutte le unità immobiliari servite. Ne consegue, permanendo l'attuale distribuzione, che l'ingresso, la scala interna ed il ballatoio di accesso al quarto piano piano devono ritenersi gravati da una servitù a carico del subalterno 19 ed a favore dei subalterni da 15, 16, 17 e 18.

Circostanza analoga ricorrerà, per evidenti ragioni di contiguità distributiva, anche per il locale accessorio al quarto piano.

Nota sulle altezze al rustico.

La copia della tavola 04 allegata alla D.I.A. prot. n°175641/2008 riporta le annotazioni, presumibilmente apportate a matita dai Tecnici comunali durante le operazioni di sopralluogo che hanno condotto all'ordinanza di demolizione, delle altezze interne e delle quote al "rustico", ossia misurate verosimilmente con riferimento alla struttura dei solai.

I valori di tali altezze di molti locali del primo e del secondo piano dal lato di Via Garofoli oscillano tra 2,75 m circa e 2,85 m circa, insufficienti per garantire un'altezza utile interna, misurata al piano di calpestio finito, di 2,70 m in presenza di un controsoffitto e/o di un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, lo spessore del quale, comprensivo anche del massetto di regolarizzazione delle altre canalizzazioni, oscilla di norma tra 12 e 15 cm.

Le stesse annotazioni, così come i grafici delle sezioni rappresentate nella tavola 04 del progetto architettonico allegata al deposito ex articolo 17 della Legge 02/02/1974, n°64, presso la Regione dell'Umbria, registrata con il numero di pratica 70 del 11/02/2010, dimostrano come alcuni solai preesistenti siano stati demoliti e ricostruiti ad una quota diversa.

Tale circostanza è peraltro confermata dal rilievo dei luoghi.

Il raffronto tra lo stato originario e l'attuale, operato con le sezioni "A-A" e "C-C" all'allegato 9.5, dimostra infatti in maniera evidente come alcuni solai, nella fattispecie costituiti dal solaio di calpestio di una porzione del subalterno 15 e di una parte del subalterno 17, e dal soffitto del subalterno 18, siano stati costruiti ex novo, in sovrapposizione ad altri o demoliti e ricostruiti, variandone la quota originaria.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, con generatore alimentato a gas metano, con pannelli radianti a pavimento
Stato impianto	Nuovo
Potenza nominale	Sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Descrizione analitica dell'unità immobiliare "A".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,00 mq, oltre a tre balconi della superficie utile complessiva di 6,00 mq, composta da: ingresso, pranzo, cucina [questa priva di aerazione naturale e per questo non conforme all'articolo 89, comma 1, del Regolamento Edilizio Comunale, sia attuale che vigente all'epoca della realizzazione degli interventi], locale accessorio, descritto nel progetto con la destinazione di "retro cucina", due disimpegni, soggiorno, due camere da letto matrimoniali e due bagni. I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati soltanto i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina, del retro cucina e dei bagni, mentre nei restanti locali è stato eseguito il massetto in previsione della posa del parquet; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti sono intonacate con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiate; i soffitti sono in parte intonacati ed in parte controsoffittati con pannelli in cartongesso applicati ad un'intelaiatura di profilati in alluminio; gli infissi esterni sono in legno verniciato, con sistemi di oscuramento diversi a seconda dell'esposizione: su Via Garofoli, ad eccezione delle finestre del bagno e del retro cucina, sono previste persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, mentre su Corso Tacito sono stati mantenuti gli avvolgibili originari, per i quali è stata predisposta l'elettrificazione del movimento. Molto probabilmente nessun sistema di oscuramento è previsto per le finestre di entrambi i bagni. Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto 1, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati

nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014 [cfr allegato 13.4]. Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura sia a battente che scorrevole e una luce utile di 90x210 cm. L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato nel retro cucina, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura. La cucina è sprovvista sia di un'apertura esterna per l'aerazione naturale che della predisposizione per un impianto di ventilazione meccanica. Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale. Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore. L'altezza interna varia in funzione della zona del piano della quale fanno parte gli ambienti: nel corpo di fabbrica di più antica costruzione, dal lato di Via Garofoli, l'altezza misura 2,45 m nella cucina [all'intradosso del controsoffitto], 2,49 m nell'ingresso, e ancora 2,49 m nella zona pranzo e nella camera da letto 1 [all'intradosso del controsoffitto]; 2,59 m nel disimpegno e nel bagno [in entrambi i casi all'intradosso del solaio]; varia da 2,38 m, al controsoffitto, a 2,56 m, all'intradosso della struttura del solaio, nel retro cucina; nel corpo di fabbrica di costruzione più recente, dal lato di Corso Tacito, che comprende il soggiorno, la seconda camera da letto ed il secondo bagno, l'altezza misura 3,10 m circa [all'intradosso del solaio]. Le altezze di tutti i locali abitabili del corpo di fabbrica dal lato di Via Garofoli, peraltro in alcune parti misurate rispetto al piano di posa del pavimento in parquet, sono inferiori al valore minimo di 2,70 m disposto dal D.M. 05/07/1975, dalla Legge n°457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale, costituente prescrizione di natura igienico sanitaria e, come tale, inderogabile, nei confronti del quale è ammessa la sola tolleranza di costruzione disciplinata dall'articolo 147 bis, comma 1, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, nella misura del 2% della dimensione assentita con il titolo edilizio [equivalente, quindi, a 0,05 m circa]. L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla riduzione in pristino.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici utili sono state determinate con il rilievo. La superficie lorda complessiva è comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non. La superficie convenzionale vendibile è computata in applicazione dei rapporti mercantili.

Il valore dell'unità immobiliare è comprensivo di quello del bene comune non censibile [scala comune di accesso e vano ascensore] censito al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterno 20.

Quanto ai rilievi delle unità immobiliari.

Il compendio pignorato è interessato da lavori di recupero edilizio ancora in corso, sospesi da alcuni anni ad uno stato di avanzamento differenziato a seconda dell'unità immobiliare presa in considerazione. In conseguenza dell'abbandono della struttura, e della presenza nella copertura di aperture prive di serramenti o di chiusure di altro genere, l'edificio è stato colonizzato dai colombi che ne hanno infestato il terzo ed il quarto piano [entrambi ancora allo stato rustico].

Anche parte del secondo piano ne è stato temporaneamente interessato, almeno fino a quando non sono state installate le porte che chiudono l'accesso alla scala dal terzo piano. Ne sono la dimostrazione gli escrementi che ricoprono gli ultimi due piani della scala e parte del pavimento di alcuni vani dei subalterni 17 e 18, e la carcassa di un animale rinvenuta all'interno di una stanza del secondo piano che si affaccia su Corso Tacito.

Il piano di calpestio del sottotetto, la scala interna di accesso al quarto piano, ed il solaio del torrino da cui si accede alla terrazza a livello adiacente, sono ricoperti da uno strato di guano. Lo stesso fenomeno riguarda, e se possibile con intensità maggiore, anche il balcone al primo piano dal lato della chiostrina interna, il cui pavimento è ricoperto da uno strato di escrementi dello spessore di alcuni centimetri.

Per effetto delle condizioni igieniche in cui vertono i locali, aggravate dalla polvere sollevata dal volo dei

piccioni che tentano di uscire alla vista delle persone, ed il rischio di contrarre infezioni batteriche, o di essere infestati da parassiti, il rilievo metrico del terzo e del quarto piano non ne è stato eseguito, limitando il sopralluogo alla ripresa fotografica degli ambienti, effettuata, per quanto possibile, restando in prossimità degli ingressi.

I sopralluoghi ed i rilievi sono avvenuti con l'ausilio dell'Arch. ...omissis..., iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Terni, che ha presenziato alle operazioni anche ai fini della formazione professionale richiesta per l'iscrizione all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso - pranzo [s.u. mq 27,60, h=2,49 m]	superf. esterna lorda	33,40	1,00	33,40
Cucina [s.u. mq 6,90, h=2,45 m]	superf. esterna lorda	7,20	1,00	7,20
Locale accessorio alla cucina (retro) [s.u. mq 4,00, h=2,43/2,56 m]	superf. esterna lorda	6,70	1,00	6,70
Disimpegno 1 [s.u. mq 1,80, h=2,59 m]	superf. esterna lorda	2,10	1,00	2,10
Bagno 1 [s.u. mq 4,00, h=2,59 m]	superf. esterna lorda	6,10	1,00	6,10
Camera 1 [s.u. mq 18,20, h=2,49 m]	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
Soggiorno [s.u. mq 37,50, h=3,10 m]	superf. esterna lorda	44,70	1,00	44,70
Disimpegno 2 [s.u. mq 3,00, h=3,10 m]	superf. esterna lorda	3,80	1,00	3,80
Camera 2 [s.u. mq 14,40, h=3,10m]	superf. esterna lorda	17,60	1,00	17,60
Bagno 2 [s.u. mq 4,60, h=3,10 m]	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
Balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,25	0,50
Balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,25	0,50
Balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,25	0,50
		158,60		154,10

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16]

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 59,40 mq, oltre ad un balcone della superficie utile di 6,00 mq, composta da: ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto matrimoniale ed una stanza pluriuso, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, subalterno 16, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, piano primo, rendita €.542,28, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [beni comuni non censibili], foglio 116, particella 151, subalterno 20, confinante con: negozio al piano terra, Via Paolo Garofoli, subalterni 15 e 18, vano scala, chiostrina, particella 147, salvo altri.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie sanabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1. A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che le porte-finestre del soggiorno-pranzo e della camera da letto matrimoniale che si affacciano su Via Garofoli sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,30**

È posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1854, parzialmente demolito nel 1889, parzialmente ricostruito nel 1920 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 - in corso

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,72-2,91

L'intero fabbricato è composto da n. quattro [della sola porzione sottoposta ad espropriazione] piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Per la descrizione analitica delle caratteristiche dell'edificio si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, con generatore alimentato a gas metano, con pannelli radianti a pavimento
Stato impianto	Nuovo
Potenza nominale	Sconosciuta
Epoca di realizzazione/adequamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Descrizione analitica dell'unità immobiliare "B".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al primo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 59,40 mq, oltre a un balcone della superficie utile di 6,00 mq, composta da: ingresso – soggiorno/pranzo, con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un ambiente con altra destinazione [perché di superficie utile non sufficiente per essere adibita a camera da letto] e bagno. I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati tutti i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina e del bagno; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti sono intonacate con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiate; i soffitti sono controsoffittati con pannelli in cartongesso applicati ad un'intelaiatura di profilati in alluminio; gli infissi esterni sono in legno verniciato con persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, ad eccezione del bagno. Nella stanza con altra destinazione si riesce ad aprire soltanto un'anta della porta finestra, mentre il movimento dell'altra è ostacolato dall'attrito con il pavimento, forse dovuto alla non perfetta orizzontalità del piano di calpestio. La medesima difficoltà, verosimilmente imputabile alla stessa causa, si incontra nell'apertura di entrambe le ante della porta finestra del soggiorno-pranzo, dal lato di Via Garofoli. Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014 [cfr allegato 13.4]. Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura a battente, una luce utile di 90x210 cm. L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato in corrispondenza dell'angolo cottura, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura. Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale. Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore. L'altezza interna varia [all'intradosso del controsoffitto] da 2,72 m, in corrispondenza del disimpegno e del bagno, a 2,91 m nella zona giorno. L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie sanabili con ricorso all'accertamento di conformità ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1. A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che le porte-finestre del soggiorno-pranzo e della camera da letto matrimoniale che si affacciano su Via Garofoli sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza.

Le superfici utili sono state determinate con il rilievo. La superficie lorda complessiva è comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non. La superficie convenzionale vendibile è computata in applicazione dei rapporti mercantili.

Il valore dell'unità immobiliare è comprensivo di quello del bene comune non censibile [scala comune di

accesso e vano ascensore] censito al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterno 20.

Circa le criticità emerse nella esecuzione dei rilievi dell'unità immobiliare si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso - soggiorno/pranzo [s.u. mq 27,90, h=2,91 m]	superf. esterna lorda	36,70	1,00	36,70
Disimpegno [s.u. mq 2,50, h=2,73 m]	superf. esterna lorda	2,90	1,00	2,90
Bagno [s.u. mq 5,30, h=2,72 m]	superf. esterna lorda	6,90	1,00	6,90
Camera [s.u. mq 14,90, h=2,89 m]	superf. esterna lorda	18,20	1,00	18,20
Altra destinazione [s.u. mq 8,80, h=2,89 m]	superf. esterna lorda	10,60	1,00	10,60
Balcone	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
		81,30		76,80

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,20 mq, oltre ad un balcone della superficie utile di 2,00 mq, composta da: ingresso, pranzo, cucina, locale accessorio, due disimpegni, soggiorno, tre camere da letto matrimoniali e due bagni, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, subalterno 17, categoria F/3 [fabbricato in corso di costruzione], oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso censita al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [beni comuni non censibili], foglio 116, particella 151, subalterno 20, confinante con: Corso Cornelio Tacito, chiostrina, particella 147, particella 154 e vano scala per più lati, subalterni 15, 18 e 19, Via Paolo Garofoli, salvo altri. All'interno del soggiorno, delle camere da letto e del bagno dal lato di Corso Cornelio Tacito è stata predisposta l'orditura primaria della struttura lignea per un soppalco. L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che le porte-finestre dell'ingresso-pranzo e della camera da letto 1 che si affacciano su Via Garofoli sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,40**

È posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1854, parzialmente demolito nel 1889, parzialmente ricostruito nel 1920 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 - in corso

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,38-4,72

L'intero fabbricato è composto da n. quattro [della sola porzione sottoposta ad espropriazione] piani

complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Per la descrizione analitica delle caratteristiche dell'edificio si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, con generatore alimentato a gas metano, con pannelli radianti a pavimento
Stato impianto	Nuovo
Potenza nominale	Sconosciuta
Epoca di realizzazione/adequamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Descrizione analitica dell'unità immobiliare "C".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 122,20 mq, oltre a un balcone della superficie utile di 2,00 mq, composta da: ingresso, pranzo, cucina [questa

priva di aerazione naturale e per questo non conforme all'articolo 89, comma 1, del Regolamento Edilizio Comunale, sia attuale che vigente all'epoca della realizzazione degli interventi], locale accessorio, descritto nel progetto con la destinazione di "retro cucina", due disimpegni, soggiorno, tre camere da letto matrimoniali e due bagni. I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati tutti i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina, del retro cucina e dei bagni; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiati; nel "retro cucina" il soffitto, il cui solaio è stato ricostruito con struttura in acciaio e tavelloni di laterizio, è stato ribassato con un controsoffitto in pannelli in cartongesso applicati ad un'intelaiatura di profilati in alluminio; gli infissi esterni sono in legno verniciato con sistemi di oscuramento diversi a seconda dell'esposizione: su Via Garofoli, ad eccezione delle finestre del bagno e del retro cucina, sono previste persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, mentre su Corso Tacito sono stati mantenuti gli avvolgibili originari, per i quali è stata predisposta l'elettrificazione del movimento. Molto probabilmente nessun sistema di oscuramento è previsto per le finestre di entrambi i bagni. Nel soffitto del volume che si affaccia su Corso Tacito sono presenti almeno due tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura sovrastante, forse non più attive. Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014 [cfr allegato 13.4]. Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura sia a battente che scorrevole, una luce utile di 90x210 cm. L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato nel retro cucina, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura. La cucina, sprovvista di un'apertura esterna per l'aerazione naturale, è predisposta per l'installazione di un apparecchio per la ventilazione meccanica. Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale. Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore. L'altezza interna varia in funzione della zona del piano della quale fanno parte gli ambienti: nel corpo di fabbrica di più antica costruzione, dal lato di Via Garofoli, l'altezza misura [all'intradosso del solaio] 2,52÷2,54 m ad eccezione del retro cucina, nel quale varia da 2,38 m, al controsoffitto, a 2,56 m; nel corpo di fabbrica di costruzione più recente, dal lato di Corso Tacito, l'altezza misura da 4,60 m a 4,65 m circa all'intradosso delle putrelle in ferro che sostengono le voltine in laterizio, e 2,40 m all'intradosso dell'orditura primaria in legno del soppalco. Le altezze di tutti i locali abitabili del corpo di fabbrica dal lato di Via Garofoli sono inferiori al valore minimo di 2,70 m disposto dal D.M. 05/07/1975, dalla Legge n°457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale, costituente prescrizione di natura igienico sanitaria e, come tale, inderogabile, nei confronti del quale è ammessa la sola tolleranza di costruzione disciplinata dall'articolo 147 bis, comma 1, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, nella misura del 2% della dimensione assentita con il titolo edilizio [equivalente, quindi, a 0,05 m circa]. L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla riduzione in pristino. A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che le porte-finestre dell'ingresso-pranzo e della camera da letto 1 che si affacciano su Via Garofoli sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici utili sono state determinate con il rilievo. La superficie lorda complessiva è comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non. La superficie convenzionale vendibile è computata in applicazione dei rapporti mercantili.

Il valore dell'unità immobiliare è comprensivo di quello del bene comune non censibile [scala comune di accesso e vano ascensore] censito al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterno 20.

Circa le criticità emerse nella esecuzione dei rilievi dell'unità immobiliare si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso - pranzo [s.u. mq 26,70, h=2,52 m]	superf. esterna lorda	32,40	1,00	32,40
Cucina [s.u. mq 6,90, h=2,52 m]	superf. esterna lorda	7,40	1,00	7,40
Locale accessorio [retro, s.u. mq 4,10, h=2,38/2,54 m]	superf. esterna lorda	6,70	1,00	6,70
Disimpegno 1 [s.u. mq 1,80, h=2,54 m]	superf. esterna lorda	2,20	1,00	2,20
Bagno 1 [s.u. mq 4,30, h=2,53 m]	superf. esterna lorda	6,40	1,00	6,40
Camera 1 [s.u. mq 18,50, h=2,52 m]	superf. esterna lorda	24,80	1,00	24,80
Soggiorno [s.u. mq 15,80, h=4,65/4,70 m]	superf. esterna lorda	19,40	1,00	19,40
Camera 2 [s.u. mq 21,10, h= 4,65/4,72 m]	superf. esterna lorda	24,90	1,00	24,90
Disimpegno 2 [s.u. mq 3,30, h=4,60/4,69 m]	superf. esterna lorda	4,00	1,00	4,00
Camera 3 [s.u. mq 15,30, h=4,60/4,69 m]	superf. esterna lorda	18,50	1,00	18,50
Bagno 2 [s.u. mq 4,40, h=4,60/4,69 m]	superf. esterna lorda	5,70	1,00	5,70
Balcone	superf. esterna lorda	2,00	0,25	0,50
		154,40		152,90

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 61,10 mq composta da: ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto singola, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, subalterno 18, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, piano primo, rendita €.542,28, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [beni comuni non censibili], foglio 116, particella 151, subalterno 20, confinante con: Via Paolo Garofoli, subalterni 16, 17 e 19, vano scala, chiostrina, particella 147, salvo altri.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che tutte le porte-finestre sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,50**

È posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1854, parzialmente demolito nel 1889, parzialmente ricostruito nel 1920 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 - in corso

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,52-2,53

L'intero fabbricato è composto da n. quattro [della sola porzione sottoposta ad espropriazione] piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Per la descrizione analitica delle caratteristiche dell'edificio si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, con generatore alimentato a gas metano, con pannelli radianti a pavimento
Stato impianto	Nuovo
Potenza nominale	Sconosciuta
Epoca di realizzazione/adequamento	2010-2014
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nulla può essere dichiarato in relazione alla sua conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Descrizione analitica dell'unità immobiliare "D".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale al secondo piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie utile complessiva di 61,10 mq composta da: ingresso – soggiorno/pranzo, con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto singola e bagno. I lavori di ristrutturazione, cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009, seppure giunti alla definizione delle finiture interne, non sono ancora stati ultimati: sono stati posati tutti i pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato della cucina e del bagno; non sono ancora stati installati i sanitari e le rubinetterie; le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura del tipo "civile", ma non tinteggiati; gli infissi esterni sono in legno verniciato con persiane in legno verniciate in tinta con le finestre, ad eccezione del bagno. Nel soggiorno si riesce ad aprire soltanto l'anta di destra della porta finestra che si affaccia su Via Garofoli dal lato dell'angolo cottura, mentre il movimento l'altra è ostacolato dall'attrito con il pavimento, forse dovuto alla non perfetta orizzontalità del piano di calpestio. La medesima difficoltà, verosimilmente imputabile alla stessa causa, si incontra nell'apertura del portoncino d'ingresso, che non va oltre la metà della sua escursione. Nel soffitto del bagno sono evidenti le tracce di infiltrazioni d'acqua, forse non più attive, ed il cavedio della colonna di scarico, nel quale è verosimile che sia stato allacciato un discendente pluviale della copertura, è aperto a ridosso del soffitto, forse per la riparazione di un guasto o di una giunzione mal eseguita. Il montaggio delle persiane delle porte-finestre che affacciano su Via Garofoli è incompatibile, almeno per i serramenti riscontrati sul posto, con la presenza della ringhiera, al momento installata soltanto in corrispondenza della camera da letto, prevista a protezione dei balconi [così definiti dalla sentenza del T.A.R. Umbria 21/09/2012, n°387] con struttura in calcestruzzo e pietra ed appendice metallica rappresentati nel progetto allegato alla S.C.I.A. prot. n°84075 del 10/06/2014 [cfr allegato 13.4]. Gli infissi interni, ancora da montare [ad esclusione del portoncino d'ingresso], e forse disponibili tra quelli accatastati nell'atrio al piano terra, hanno apertura a battente, una luce utile di 90x210 cm. L'impianto elettrico manca delle componenti dei quadri, dei "frutti" e delle placche. L'impianto termico è del tipo a pannelli radianti a pavimento ed è collegato ad un generatore autonomo alimentato a gas metano installato in corrispondenza dell'angolo cottura, lo stesso al quale è affidata la produzione dell'acqua calda sanitaria, i cui fumi sono smaltiti verosimilmente da una canna fumaria con sbocco oltre la quota della copertura. Seppure dallo stadio delle opere non sia chiaro se gli allacci siano già stati eseguiti, è ragionevole supporre che l'approvvigionamento idrico e del gas sarà garantito dal collegamento alle rispettive reti pubbliche di distribuzione, mentre lo smaltimento dei reflui domestici avverrà per recapito al collettore comunale. Nulla può essere riferito circa la conformità degli impianti tecnologici tenuti al rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme UNI/CEI e dal D.M. 22/01/2008, n°37, non essendo disponibile la certificazione dell'installatore. L'altezza interna dei locali abitabili varia tra 2,52 m e 2,53 m all'intradosso del solaio, ed è pertanto inferiore al valore minimo di 2,70 m disposto dal D.M. 05/07/1975, dalla Legge n°457/1978 e dal Regolamento Edilizio Comunale, costituente prescrizione di natura igienico sanitaria e, come tale, inderogabile, nei confronti del quale è ammessa la sola tolleranza di costruzione disciplinata dall'articolo 147 bis, comma 1, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, nella misura del 2% della dimensione assentita con il titolo edilizio [equivalente, quindi, a 0,05 m circa]. L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla riduzione in pristino. A tutela della sicurezza del Custode e degli eventuali visitatori si segnala che tutte le porte-finestre sono sprovviste di protezioni contro la caduta dall'alto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza.

Le superfici utili sono state determinate con il rilievo. La superficie lorda complessiva è comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non. La superficie convenzionale vendibile è computata in applicazione dei rapporti mercantili.

Il valore dell'unità immobiliare è comprensivo di quello del bene comune non censibile [scala comune di

accesso e vano ascensore] censito al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterno 20.

Circa le criticità emerse nella esecuzione dei rilievi dell'unità immobiliare si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso-soggiorno/pranzo [s.u. mq 44,20, h=2,53 m]	superf. esterna lorda	54,80	1,00	54,80
Disimpegno [s.u. mq 2,50, h=2,53 m]	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
Bagno [s.u. mq 5,30, h=2,53 m]	superf. esterna lorda	6,90	1,00	6,90
Camera [s.u. mq 9,10, h=2.52 m]	superf. esterna lorda	10,80	1,00	10,80
		75,50		75,50

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale ancora allo stato grezzo distribuita tra il terzo ed il quarto piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie complessiva, comprensiva delle future partizioni interne, determinata graficamente dalla ricostruzione delle piante sulla base del rilievo del piano sottostante e delle planimetrie progettuali allegata alla D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, di 120,70 mq, oltre a due locali tecnici della superficie utile complessiva di 26,60 mq, ad una loggia di 11,20 mq, e ad una terrazza a livello, costituente la copertura di una parte del subalterno 17 al secondo piano, della superficie di 69,00 mq, ubicata in Comune di Terni, Corso Cornelio Tacito, 17, censita al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116, zona censuaria 1, particella 151, subalterno 19, categoria F/3 [fabbricato in corso di costruzione], piani terzo e quarto, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sulla scala comune di accesso e sul vano ascensore censiti al Catasto Fabbricati di Terni alla partita speciale A [beni comuni non censibili], foglio 116, particella 151, subalterno 20, confinante con: Via Paolo Garofoli, particelle 147 e 154 per più lati, subalterni 17 e 18, vano scala, chiostrina, Corso Cornelio Tacito, salvo altri.

L'atrio d'ingresso all'edificio, al piano terra, è gravato da una servitù di passaggio pedonale per l'accesso al piano interrato a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterni 2 e 10.

L'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie sanabili per mezzo dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...omissis...- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ...omissis...

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264,50**

È posto al piano: Terzo - Quarto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1854, parzialmente demolito nel 1889, parzialmente ricostruito nel 1920 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 - in corso

ha un'altezza utile interna di circa m. Non misurabili

L'intero fabbricato è composto da n. quattro [della sola porzione sottoposta ad espropriazione] piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. -

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Per la descrizione analitica delle caratteristiche dell'edificio si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

Impianti:

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

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Descrizione analitica dell'unità immobiliare "E".

Intera quota della piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale ancora allo stato grezzo distribuita tra il terzo ed il quarto piano di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente al 1854, della superficie complessiva, comprensiva di quella occupata dalle future partizioni interne, determinata graficamente dalla ricostruzione delle piante sulla base del rilievo del piano sottostante e delle destinazioni d'uso previste nel progetto allegato alla D.I.A. prot. n°175641 del 18/09/2008, di 120,70 mq, oltre ad una loggia al terzo piano, di 11,20 mq, ai locali tecnici al quarto piano, della consistenza utile di 26,60 mq circa [comprensivi della scala interna di distribuzione verticale], e ad una terrazza a livello, anch'essa al quarto piano, costituente la copertura di una parte del subalterno 17 al secondo piano, della superficie di 69,00 mq. Con i lavori di ristrutturazione a cui è stato sottoposto l'edificio acquistato dal debitore nel mese di marzo 2009 sono state consolidate, o demolite e ricostruite, le strutture portanti verticali in muratura, sono stati realizzati il nuovo solaio di calpestio del quarto piano e la scala interna che vi accede in sostituzione di quella preesistente, è stata interamente sostituita la struttura del solaio di copertura, realizzata con orditura lignea, e ne sono stati completati gli strati superiori dell'impermeabilizzazione e del manto. Devono essere invece ancora eseguite le tamponature interne di delimitazione della loggia su Via Garofoli, le nuove partizioni interne, gli intonaci, gli impianti, i massetti e tutte le finiture, nonché gli interventi di manutenzione alla pavimentazione della terrazza a livello, e degli strati funzionali sottostanti, tutti in apparente mediocre stato conservativo. È ragionevole supporre, per quanto non sia stato possibile verificare se la circostanza risponda al vero, che gli allacci per le utenze a servizio dell'unità immobiliare siano state condotte fino al piano in prossimità del vano scala. Nulla può essere riferito circa le altezze utili interne, non solo in virtù dello stadio dei lavori ma, soprattutto, per l'impossibilità di eseguire il rilievo della porzione immobiliare.

Nonostante il mancato completamento dei lavori, può essere affermato con certezza che l'unità immobiliare descritta è affetta da difformità urbanistico – edilizie sanabili, da regolarizzare con il ricorso all'accertamento di conformità ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, prima di procedere al completamento delle opere.

Informazioni relative al calcolo della consistenza.

Le superfici utili sono state determinate con il rilievo. La superficie lorda complessiva è comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non. La superficie convenzionale vendibile è computata in applicazione dei rapporti mercantili.

Il valore dell'unità immobiliare è comprensivo di quello del bene comune non censibile [scala comune di accesso e vano ascensore] censito al Catasto Fabbricati di Terni al foglio 116 con la particella 151, subalterno 20.

Circa le criticità emerse nella esecuzione dei rilievi dell'unità immobiliare si rimanda a quanto già esposto al riguardo per l'unità immobiliare "A".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terzo [sotto-tetto]	superf. esterna lorda	143,40	1,00	143,40
Locali accessori al quarto piano [Il valore del coefficiente di ragguaglio tiene conto della servitù che grava sui locali per la presenza di impianti tecnici in uso anche ai subalterni 15, 16, 17 e 18].	superf. esterna lorda	38,90	0,20	7,80
Loggia	superf. esterna lorda	13,20	0,35	4,70
Terrazza	superf. esterna lorda	69,00	0,20	13,80
		264,50		169,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere venduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria, oltre a quelle specificatamente previste dal dispositivo di conferimento dell'incarico. L'origine dei dati di confronto, di tipo "diretto", è costituita dalla banca dati dei "Valori degli immobili dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate, dalla quale saranno esclusi quei valori che, seppure riferiti ad immobili ricompresi nell'ambito territoriale di riferimento, ovvero allo stesso contesto urbanistico, e/o alla medesima zona OMI in cui sono inseriti i beni in stima, e ad essi assimilabili per destinazione d'uso, dovessero presentare evidenti anomali scostamenti, tanto in aumento quanto in diminuzione, dai valori correnti di mercato determinati, anche sommariamente, con ricorso ad altre metodologie [cfr guida "Informazioni per l'utilizzo dei dati" redatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare].

A sostegno della correttezza dei dati accertati, il valore riscontrato sarà comparato con l'omologo pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria nel bollettino del II trimestre 2023. Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico, con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella convenzionale vendibile determinata sulla base delle superfici esterne lorde definite con il rilievo delle unità immobiliari, o con la ricostruzione delle piante sulla base degli elementi disponibili.

Nella stima non si fa ricorso a metodologie comparative codificate da standards internazionali di valutazione [International Valuation Standard, European Valuation Standard, Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, ecc.], quali, ad esempio, il Market Comparison Approach [M.C.A.], perché, per ragioni legate alla riservatezza dei dati, non è possibile disporre dei campioni di confronto né, in particolare, degli elementi tecnici ed economici che li caratterizzano, indispensabili allo scopo.

Dalla ricerca effettuata attraverso la fonte già citata, e riferita ad un'area al margine sud – est del perimetro del centro storico, in cui sono presenti immobili con caratteristiche intrinseche simili a quelle dei beni in stima ottenuti dalla demolizione e dalla ricostruzione di edifici preesistenti, sono stati riscontrati i valori riportati nella tabella che segue, relativi a compravendite stipulate nel periodo gennaio – dicembre 2022. Non sono stati accertati valori attendibili più recenti.

Tenendo conto della flessione media dello 0,6% dei prezzi delle abitazioni esistenti registrato dall'ISTAT nel primo trimestre 2023 rispetto ad ognuno dei quattro trimestri del 2022, il prezzo medio unitario, ordinario, di beni simili a quello in stima è pari a:

$€1.860,00 \times (1 - 0,006) \approx €1.850,00$.

In considerazione della centralità della posizione del compendio pignorato, ubicato lungo la principale arteria del centro storico, rispetto a quella, marginale, degli immobili di confronto, del pregio architettonico dell'edificio di cui la proprietà in stima è parte, e dell'unicità dell'offerta che il complesso in esame rappresenta nel contesto territoriale di riferimento, il valore come sopra determinato può essere ragionevolmente aumentato, per applicazione analogica del criterio delle influenze trattato nel testo "Principi di economia ed estimo", di Carlo Forte e Baldo de' Rossi [Etaslibri, Milano, 1990], di una percentuale del 18% [incremento del 10% per la centralità della posizione; del 3% per il pregio architettonico; del 5% per la singolarità dell'offerta nel contesto di riferimento], per un probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato di: $€1.850,00 \times (1 + 0,18) \approx €2.180,00$.

A conferma della correttezza del criterio adottato e del valore accertato, si consideri ulteriormente che il prezzo massimo accertato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria per il II° trimestre 2023 per immobili ristrutturati nel centro storico di Terni, al netto delle maggiorazioni dovute alle singolarità del caso di esame, è di €1.900,00, con uno scostamento, in valore assoluto, del 2,7% circa rispetto al più probabile valore accertato.

COSTO PER IL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, VALORE UNITARIO REALE DI MERCATO.

Il mancato completamento dei lavori di recupero determina una prima condizione di non ordinarietà dei beni, il cui valore reale è quindi ottenuto, per differenza, e senza tener conto, per semplicità, degli oneri finanziari conseguenti al diverso tempo in cui tali somme sono realizzate, ovvero sono anticipate, tra il più probabile valore ordinario ed il costo residuo di ristrutturazione. Tempo ed oneri peraltro indeterminabili in assenza di un progetto economico – finanziario dell'intervento, non disponibile nel caso di specie.

Ricorrendo ancora una volta ai costi parametrici, e tenuto conto tanto della diversa tipologia delle opere di finitura ancora da realizzare nelle distinte unità immobiliari, quanto dell'incidenza che queste assumono nella formazione del costo complessivo di costruzione di un intervento di ristrutturazione di tipo medio di un edificio nel centro storico, gli oneri ancora da sostenere per il completamento del recupero della porzione immobiliare possono essere quantificati in:

- a) €320,00/mq di superficie utile, equivalente al 22% circa del costo complessivo [di €1.490,00/mq], e pari ad €256,00/mq di superficie lorda, per le unità immobiliari "A" e "C",
- b) €220,00/mq di superficie utile, equivalente al 15% circa del costo complessivo [di €1.490,00/mq], e pari ad €176,00/mq di superficie lorda, per le unità immobiliari "B" e "D",
- c) €1.270,00/mq di superficie utile, equivalente all'85% circa del costo complessivo [di €1.490,00/mq], e pari ad €1.080,00 di superficie lorda, per l'unità immobiliare "E",

applicato alle consistenze delle destinazioni residenziali con una riduzione del 25%, ed a quelle delle terrazze, delle logge e dei vani accessori con una riduzione del 40%.

Il più probabile valore unitario reale di mercato dei beni in stima, senza tener conto delle ulteriori fattispecie di condizioni non ordinarie descritte ai paragrafi che seguono, è pertanto pari a:

- i. $€(2.180,00 - 256,00) \approx €1.920,00/mq$ per le unità immobiliari "A" e "C",
- ii. $€(2.180,00 - 176,00) \approx €2.000,00/mq$ per le unità immobiliari "B" e "D",
- iii. $€(2.180,00 - 1.080,00 \times 0,75) \approx €1.370,00/mq$ per le superfici residenziali dell'unità

immobiliare “E”,

iv. €.(2.180,00 – 1.080,00 x 0,60) ≈ €.1.530,00/mq per le superfici accessorie dell’unità immobiliare “E”.

REALIZZAZIONE DELL’IMPIANTO DELL’ASCENSORE.

Il costo presunto per l’installazione dell’ascensore, che si ritiene determini una seconda eccezione all’ordinarietà dei beni conseguente ai lavori non ultimati, e non ricompreso nel costo parametrico preso a riferimento [peraltro l’installazione dell’ascensore in edifici con non più di tre piani fuori terra (piano terra escluso) non rappresenta un adempimento cogente neanche in ipotesi di abbattimento delle barriere architettoniche (art. 1, comma 3, lett. d) Legge n°13/1989)], è dato dall’importo delle lavorazioni comprese nella categoria 2 nel computo metrico allegato al n°15, ovvero è pari a €.52.000,00.

ULTERIORI CORREZIONI ALLA STIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA.

Considerato che nel centro storico il costo medio unitario, espresso per unità di superficie utile, per il restauro/ristrutturazione funzionale tipologia di tipo “medio” di un edificio residenziale, lo stesso che si rende necessario sostenere per il ripristino della conformità delle porzioni al primo ed al secondo piano [opere di tipo “II”], computato senza tener conto dell’incidenza per il completamento dell’impianto dell’ascensore ed al netto delle ulteriori voci di spesa che compongono il costo di produzione [quali gli oneri per il conferimento in discarica dei prodotti delle demolizioni, le spese tecniche, l’eventuale contributo sul costo di costruzione, gli oneri finanziari, ecc..], può essere stimato in circa €1.490,00/mq, mentre quello per il recupero/ristrutturazione di tipo “leggero” in €760,00/mq; che il costo medio unitario necessario per il completamento delle finiture delle unità immobiliari “A” e “C”, anch’esso al netto delle voci sopra elencate, può essere stabilito in €300,00/mq, il costo medio unitario per il ripristino della conformità delle porzioni al primo piano di cui al punto “III” può essere ottenuto da: €.(760,00 – 300,00) = €460,00/mq di superficie utile.

Il costo per il ripristino della conformità delle porzioni di tipo “IV” è determinato, invece, nell’importo delle lavorazioni comprese nella categoria 1 nel computo metrico allegato al n°15, ovvero in €500,00 circa.

Il costo per la regolarizzazione urbanistico – edilizia delle porzioni di tipo “I” [u.i. “B” e “E”], sole spese tecniche, è di €6.500,00 circa.

Le spese tecniche per la regolarizzazione delle porzioni di tipo “II”, “III” e “IV” è stimata approssimativamente, in applicazione del D.M. 20/07/2012, n°140 e per un importo delle opere di ripristino di €321.300,00, in €51.000,00 circa.

L’importo come sopra determinato non comprende i diritti, i tributi, gli oneri, le sanzioni e, in genere, qualsiasi somma da corrispondere, a qualunque titolo, agli Enti interessati [Comune di Terni, Regione dell’Umbria, Agenzia delle Entrate, ecc..] e/o per la presentazione delle istanze ed i depositi necessari per l’esecuzione degli interventi previsti.

Si osserva, al riguardo, che il Comune di Terni potrà richiedere il pagamento del contributo di costruzione, per le opere non ancora ultimate, per la variazione della destinazione d’uso, da pertinenza a residenza, della parte del terzo piano già destinato a soffitta. Le spese tecniche includono, oltre agli onorari ed alle spese imponibili, anche gli oneri di Legge.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

Banca dati dei “Valori degli immobili dichiarati” dell’Agenzia delle Entrate [<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati>],

Borsa Immobiliare dell’Umbria [bollettino del II trimestre 2023

<https://www.umbria.camcom.it/tutelare-limpresa-e-il-consumatore/borsa-immobiliare-dellumbria/listino-trimestrale-degli-immobili/listino-dei-prezzi-degli-immobili-ideg-trimestre-2022.pdf/@download/file>].

8.3 Valutazione corpi:**A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 15]. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima comparativa parametrica € 295.900,00.

Si rinvia al paragrafo "8.1 Criterio di stima".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso - pranzo [s.u. mq 27,60, h=2,49 m]	33,40	€ 1.920,00	€ 64.128,00
Cucina [s.u. mq 6,90, h=2,45 m]	7,20	€ 1.920,00	€ 13.824,00
Locale accessorio alla cucina (retro) [s.u. mq 4,00, h=2,43/2,56 m]	6,70	€ 1.920,00	€ 12.864,00
Disimpegno 1 [s.u. mq 1,80, h=2,59 m]	2,10	€ 1.920,00	€ 4.032,00
Bagno 1 [s.u. mq 4,00, h=2,59 m]	6,10	€ 1.920,00	€ 11.712,00
Camera 1 [s.u. mq 18,20, h=2,49 m]	25,00	€ 1.920,00	€ 48.000,00
Soggiorno [s.u. mq 37,50, h=3,10 m]	44,70	€ 1.920,00	€ 85.824,00
Disimpegno 2 [s.u. mq 3,00, h=3,10 m]	3,80	€ 1.920,00	€ 7.296,00
Camera 2 [s.u. mq 14,40, h=3,10m]	17,60	€ 1.920,00	€ 33.792,00
Bagno 2 [s.u. mq 4,60, h=3,10 m]	6,00	€ 1.920,00	€ 11.520,00
Balcone	0,50	€ 1.920,00	€ 960,00
Balcone	0,50	€ 1.920,00	€ 960,00
Balcone	0,50	€ 1.920,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 295.872,00
Valore corpo			€ 295.872,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero, in cifra tonda			€ 295.900,00
Valore complessivo diritto e quota, in cifra tonda			€ 295.900,00

B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al 1° piano [sub 16]. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima comparativa parametrica € 153.600,00.

Si rinvia al paragrafo "8.1 Criterio di stima".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso - soggiorno/pranzo [s.u. mq 27,90, h=2,91 m]	36,70	€ 2.000,00	€ 73.400,00
Disimpegno [s.u. mq 2,50, h=2,73 m]	2,90	€ 2.000,00	€ 5.800,00
Bagno [s.u. mq 5,30, h=2,72 m]	6,90	€ 2.000,00	€ 13.800,00
Camera [s.u. mq 14,90, h=2,89 m]	18,20	€ 2.000,00	€ 36.400,00
Altra destinazione [s.u. mq 8,80, h=2,89 m]	10,60	€ 2.000,00	€ 21.200,00
Balcone	1,50	€ 2.000,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.600,00
Valore corpo			€ 153.600,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero, in cifra tonda	€ 153.600,00
Valore complessivo diritto e quota, in cifra tonda	€ 153.600,00

C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima comparativa parametrica € 293.600,00.

Si rinvia al paragrafo "8.1 Criterio di stima".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso - pranzo [s.u. mq 26,70, h=2,52 m]	32,40	€ 1.920,00	€ 62.208,00
Cucina [s.u. mq 6,90, h=2,52 m]	7,40	€ 1.920,00	€ 14.208,00
Locale accessorio [retro, s.u. mq 4,10, h=2,38/2,54 m]	6,70	€ 1.920,00	€ 12.864,00
Disimpegno 1 [s.u. mq 1,80, h=2,54 m]	2,20	€ 1.920,00	€ 4.224,00
Bagno 1 [s.u. mq 4,30, h=2,53 m]	6,40	€ 1.920,00	€ 12.288,00
Camera 1 [s.u. mq 18,50, h=2,52 m]	24,80	€ 1.920,00	€ 47.616,00
Soggiorno [s.u. mq 15,80, h=4,65/4,70 m]	19,40	€ 1.920,00	€ 37.248,00
Camera 2 [s.u. mq 21,10, h= 4,65/4,72 m]	24,90	€ 1.920,00	€ 47.808,00
Disimpegno 2 [s.u. mq 3,30, h=4,60/4,69 m]	4,00	€ 1.920,00	€ 7.680,00
Camera 3 [s.u. mq 15,30, h=4,60/4,69 m]	18,50	€ 1.920,00	€ 35.520,00
Bagno 2 [s.u. mq 4,40, h=4,60/4,69 m]	5,70	€ 1.920,00	€ 10.944,00
Balcone	0,50	€ 1.920,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 293.568,00
Valore corpo			€ 293.568,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero, in cifra tonda			€ 293.600,00
Valore complessivo diritto e quota, in cifra tonda			€ 293.600,00

D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima comparativa parametrica € 151.000,00.

Si rinvia al paragrafo "8.1 Criterio di stima".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso-soggiorno/pranzo [s.u. mq 44,20, h=2,53 m]	54,80	€ 2.000,00	€ 109.600,00
Disimpegno [s.u. mq 2,50, h=2,53 m]	3,00	€ 2.000,00	€ 6.000,00
Bagno [s.u. mq 5,30, h=2,53 m]	6,90	€ 2.000,00	€ 13.800,00
Camera [s.u. mq 9,10, h=2.52 m]	10,80	€ 2.000,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.000,00
Valore corpo			€ 151.000,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero, in cifra tonda	€ 151.000,00
Valore complessivo diritto e quota, in cifra tonda	€ 151.000,00

E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima comparativa parametrica € 236.500,00.

Si rinvia al paragrafo "8.1 Criterio di stima".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terzo [sottotetto]	143,40	€ 1.370,00	€ 196.500,00
Locali accessori al quarto piano [Il valore del coefficiente di ragguaglio tiene conto della servitù che grava sui locali per la presenza di impianti tecnici in uso anche ai subalterni 15, 16, 17 e 18].	7,80	€ 1.530,00	€ 12.000,00
Loggia	4,70	€ 1.530,00	€ 7.200,00
Terrazza	13,80	€ 1.530,00	€ 21.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 236.900,00
Valore corpo			€ 236.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero, in cifra tonda			€ 236.900,00
Valore complessivo diritto e quota, in cifra tonda			€ 236.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 15]	Abitazione di tipo civile [A2]	154,10	€ 295.900,00	€ 295.900,00
B - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al I° piano [sub 16]	Abitazione di tipo civile [A2]	76,80	€ 153.600,00	€ 153.600,00
C - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 17]	Fabbricato in corso di costruzione [C]	152,90	€ 293.600,00	€ 293.600,00
D - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al II° piano [sub 18]	Abitazione di tipo civile [A2]	75,50	€ 151.000,00	€ 151.000,00
E - Unità immobiliare residenziale in corso di ristrutturazione al III° e IV° piano [sub 19]	Fabbricato in corso di costruzione [C]	169,60	€ 236.500,00	€ 236.900,00

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. [15%]	€ .169.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ .381.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ .0,00
Costo per la realizzazione impianto ascensore [cfr computo metrico estimativo all'allegato 15]	€ .52.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:	€ 528.200,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

La cessione dei beni, poiché avviene da parte di un soggetto costruttore che ha eseguito interventi di ristrutturazione edilizia non ancora conclusi, è sottoposta al pagamento dell'i.v.a. nell'aliquota del 10%.

Allegati

- 1) Allegato 1, estratto di mappa, scala 1: 1.000,
- 2) Allegato 2, elaborato planimetrico parziale della particella 151 del foglio 116 di Terni,
- 3) Allegato 3, elenco subalterni della particella 151 del foglio 116 di Terni,
- 4) Allegato 4, planimetria catastale della particella 151/15 del foglio 151 di Terni,
- 5) Allegato 5, planimetria catastale della particella 151/16 del foglio 116 di Terni,
- 6) Allegato 6, planimetria catastale della particella 151/18 del foglio 116 di Terni,
- 7) Allegato 7, planimetrie catastali storiche dei subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13 della particella 151 del foglio 116 di Terni,
- 8) Allegato 8, visure catastali storiche dei subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 della particella 151 del foglio 116 di Terni,
- 9) Allegato 9.1, rilievo del primo piano della particella 151 del foglio 116 di Terni, 1:100,
- 10) Allegato 9.2, rilievo del secondo piano della particella 151 del foglio 116 di Terni, 1:100,
- 11) Allegato 9.3, ricostruzione del terzo piano, non rilevabile direttamente, della particella 151 del foglio 116 di Terni, 1:100,
- 12) Allegato 9.4, ricostruzione del quarto piano, non rilevabile direttamente, della particella 151 del foglio 116 di Terni, 1:100,
- 13) Allegato 9.5, sezioni schematiche dell'edificio, 1:100,
- 14) Allegato 10.1, rilievo fotografico esterno,
- 15) Allegato 10.2, rilievo fotografico interno – parti comuni,
- 16) Allegato 10.3, rilievo fotografico interno – primo piano,
- 17) Allegato 10.4, rilievo fotografico interno – secondo piano,
- 18) Allegato 10.5, rilievo fotografico interno – terzo e quarto piano,
- 19) Allegato 11.1, ispezione ipotecaria di aggiornamento,
- 20) Allegato 11.2, nota di trascrizione n°1122/2022, decreto ingiuntivo,
- 21) Allegato 11.3, nota di trascrizione n°7968/2020, preliminare di compravendita debitore – creditore procedente,
- 22) Allegato 11.4, nota di trascrizione n°2264/2009, compravendita di provenienza dei beni pignorati,
- 23) Allegato 12.1, elenco sintetico formalità precedenti proprietari,
- 24) Allegato 12.2, nota di trascrizione n°2870/1987, successione a Bartocci Aldo,
- 25) Allegato 12.3, nota di trascrizione n°5702/1989, provenienza parte proprietà a precedenti proprietari,
- 26) Allegato 12.4, nota di trascrizione n°1686/1985, provenienza parte proprietà a precedenti proprietari,
- 27) Allegato 12.5, nota di trascrizione n°904/1987, a favore e contro ...omissis...,
- 28) Allegato 12.6, nota di trascrizione n°3347/1989, domanda giudiziale esecuzione in forma specifica ex subalterni 8 e 9,
- 29) Allegato 12.7, nota di trascrizione n°7242/1989, provenienza parte proprietà a precedenti proprietari,
- 30) Allegato 12.8, nota di trascrizione n°3186/2009, domanda giudiziale divisione giudiziale contro ...omissis...,
- 31) Allegato 12.9, nota di trascrizione n°1434/1996, atto d'obbligo estraneo ai beni pignorati,
- 32) Allegato 12.10, nota di trascrizione n°7968/2020, preliminare di compravendita ...omissis.../...omissis...,
- 33) Allegato 12.11, nota di trascrizione n°6765/2023, estensione del pignoramento al subalterno 20 della particella 151 del foglio 116 di Terni,
- 34) Allegato 13.1, copia D.I.A. n°2687/2001,
- 35) Allegato 13.2, copia D.I.A. n°175641/2008,
- 36) Allegato 13.3, copia S.C.I.A. in sanatoria n°22278/2014,

- 37) Allegato 13.4, copia S.C.I.A. n°84075/2014,
- 38) Allegato 13.5, copia tavola 1 allegata al deposito strutturale n°530/2009,
- 39) Allegato 13.6, copia tavola 1 allegata al deposito strutturale n°23/2010,
- 40) Allegato 13.7, copia tavola 1 allegata al deposito strutturale n°70/2010,
- 41) Allegato 13.8, copia tavola 2 allegata al deposito strutturale n°70/2010,
- 42) Allegato 13.9, copia tavola 2 allegata all'integrazione del deposito strutturale del 23/10/2014,
- 43) Allegato 13.10, copia sentenza T.A.R. per l'Umbria n°387/2012,
- 44) Allegato 13.11, copia sentenza Consiglio di Stato n°5804/2013,
- 45) Allegato 13.12, copia della richiesta di chiarimenti formulata al Dirigente del servizio pianificazione territoriale – edilizia privata del Comune di Terni,
- 46) Allegato 14.1, copia titolo di provenienza dei beni [compravendita rep. 36950 del 13/03/2009],
- 47) Allegato 14.2, copia titolo precedente provenienza dei beni del 23/03/1985,
- 48) Allegato 14.3, copia titolo precedente provenienza dei beni del 15/09/1989,
- 49) Allegato 14.4, copia titolo precedente provenienza dei beni del 29/11/1989,
- 50) Allegato 15, computo metrico estimativo delle detrazioni alla stima per la regolarizzazione urbanistico – edilizia delle porzioni di tipo IV [cfr § 11.2.10 della perizia], e per l'installazione dell'ascensore,
- 51) Allegato 16, copia della minuta dei rilievi.

Orvieto, 21 ottobre 2023.

L'ESPERTO ALLA STIMA
ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI
matr. 589 dell'Albo degli Architetti PPC
della Provincia di Terni – sezione B

[documento firmato digitalmente conforme all'originale]

Firmato digitalmente da

Moreno Pollegioni

CN = Pollegioni Moreno
O = Ordine degli Architetti di
Terni
I = Architetto Iunior
C = IT

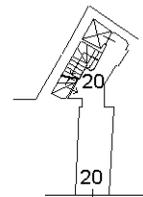
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Riommi Roberto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 00789

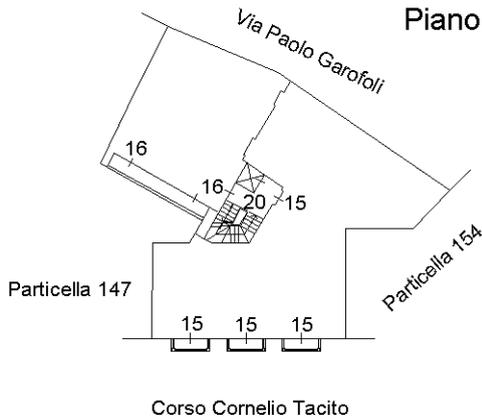
Comune di Terni	Protocollo n. TR0121531 del 22/10/2014
Sezione: Foglio: 116 Particella: 151	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Elaborato Planimetrico Parziale

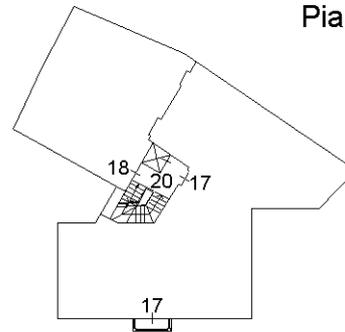
Piano Terra



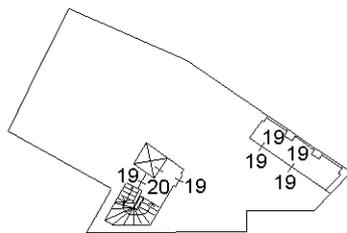
Piano Primo



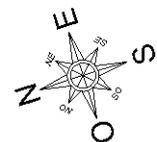
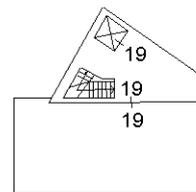
Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune TERNI	Sezione	Foglio 116	Particella 151	Tipo mappale	del:
-----------------	---------	---------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	corso cornelio tacito	19	T			NEGOZIO
3						SOPPRESSO
4	corso cornelio tacito	21	T			NEGOZIO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	corso cornelio tacito	17	S1			MAGAZZINO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14	corso cornelio tacito	15	T			NEGOZIO
15	corso cornelio tacito	17	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	corso cornelio tacito	17	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
17	corso cornelio tacito	17	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
18	corso cornelio tacito	17	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
19	corso cornelio tacito	17	3-4			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
20	corso cornelio tacito	17	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 10, 15, 16, 17, 18 E 19

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0121531 del 22/10/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Corso Cornelio Tacito

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 116
Particella: 151
Subalterno: 15

Compilata da:
Riommi Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

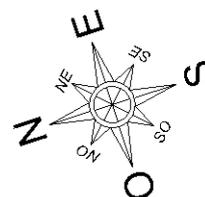
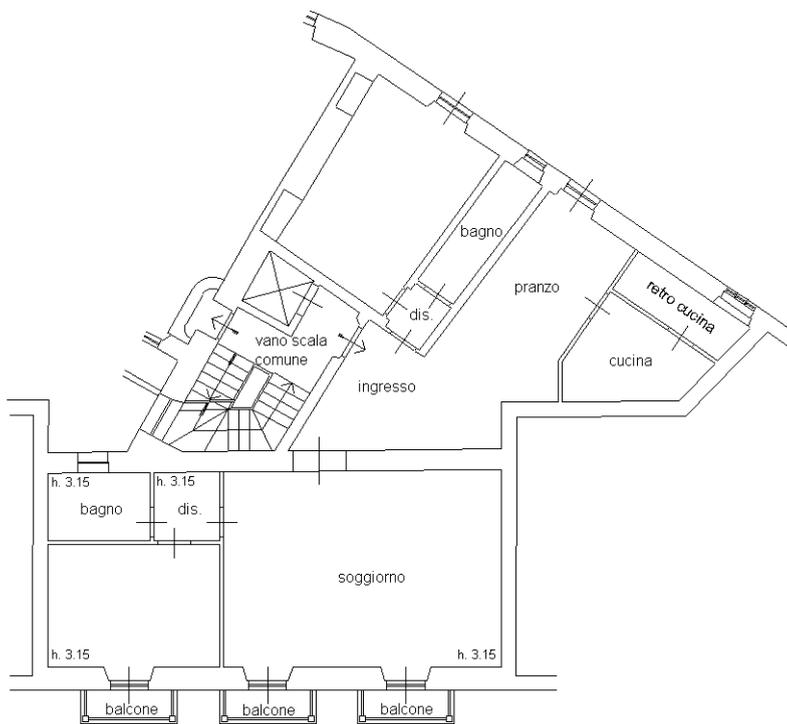
Prov. Terni

N. 00789

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Primo
H. 2.70**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0023361 del 05/04/2022

Comune di Terni

Corso Cornelio Tacito

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 116

Particella: 151

Subalterno: 16

Compilata da:
Riommi Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

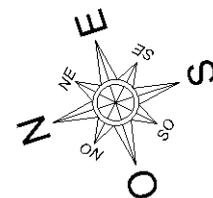
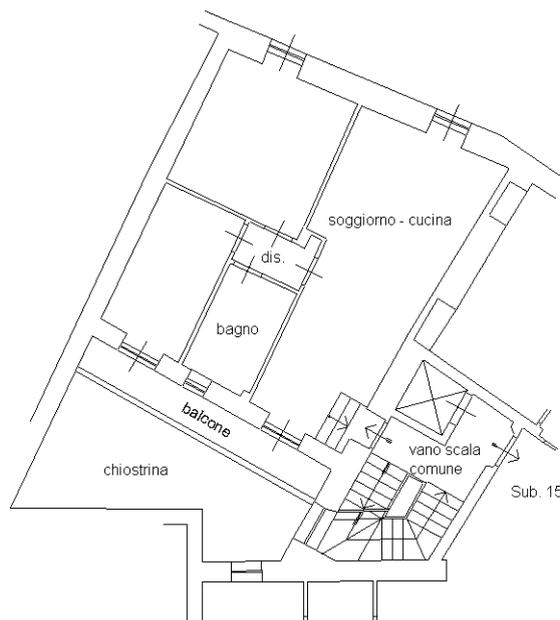
N. 00789

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo
H. 2.70



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0023361 del 05/04/2022

Comune di Terni

Corso Cornelio Tacito

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 116

Particella: 151

Subalterno: 18

Compilata da:
Riommi Roberto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

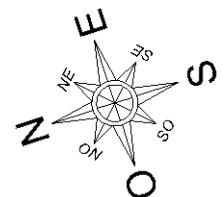
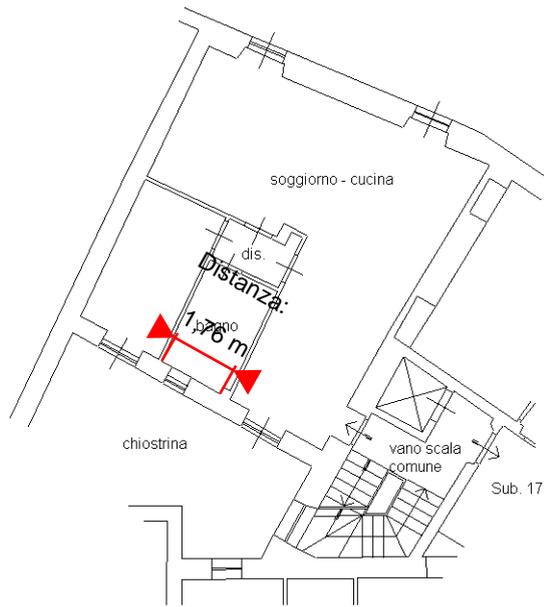
N. 00789

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Secondo
H. 2.70**



Ultima planimetria in atti



MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 ORVIETO TR cell.: 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2022

OGGETTO:
RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO

ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI
ISCRITTO ALL' ALBO DEGLI ARCHITETTI PPC DI TERNI AL N°589 - SEZIONE B
[documento sottoscritto digitalmente conforme all'originale]

Firmato digitalmente da
Moreno
Polleggioni
CN = Polleggioni Moreno,
O = Ordine degli Architetti di Terni,
OU = Architetto Iunior
SERIAL = 12345678901234567890
C = IT

Redazione
20/07/2023

Allegato n°:
10.1



11



12



13



14



15



16

MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 ORVIETO TR cell.: 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2022

OGGETTO:
RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO - PARTI COMUNI

Allegato n°:
10.2

Redazione
20/07/2023

ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI
ISCRITTO ALL' ALBO DEGLI ARCHITETTI PPC DI TERNI AL N°589 - SEZIONE B
[documento sottoscritto digitalmente conforme all'originale]

Firmato digitalmente da
Moreno Polleggioni

CN = Polleggioni Moreno
O = Ordine degli Architetti di Terni
T = Architetto Iunior
SNOW.POLLEGGIONI@PEC.IT
C = IT



MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO IUNIOR
 Via Monte Peglia, 36 05018 ORVIETO TR cell.: 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2022

OGGETTO:
 RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO - PRIMO PIANO

Allegato n°:
10.3

ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI
 ISCRITTO ALL' ALBO DEGLI ARCHITETTI PPC DI TERNI AL N°589 - SEZIONE B
 [documento sottoscritto digitalmente conforme all'originale]

Firmato digitalmente da
Moreno Polleggioni

Redazione
 20/07/2023

CN = Polleggioni Moreno
 O = Ordine degli Architetti di Terni
 T = Architetto Iunior
 SerialNumber = 202307201488
 C = IT



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50

MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 ORVIETO TR cell.: 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2022

OGGETTO:
RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO - SECONDO PIANO

Allegato n°:

10.4

ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI
ISCRITTO ALL' ALBO DEGLI ARCHITETTI PPC DI TERNI AL N°589 - SEZIONE B
[documento sottoscritto digitalmente conforme all'originale]

Firmato digitalmente da
Moreno Polleggioni

Redazione
20/07/2023

CN = Polleggioni Moreno
O = Ordine degli Architetti di Terni
T = Architetto Iunior
S = Polleggioni Moreno
[NIT:FLMKN68E04G148R]



51



52



53



54



55



56



57



58



59



60

MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 ORVIETO TR cell.: 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°141/2022

OGGETTO:
RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO - TERZO E QUARTO PIANO

Allegato n°:
10.5

ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI
ISCRITTO ALL' ALBO DEGLI ARCHITETTI PPC DI TERNI AL N°589 - SEZIONE B
[documento sottoscritto digitalmente conforme all'originale]

Firmato digitalmente da
Moreno Polleggioni

Redazione
20/07/2023

