

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **46/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Alberto Corvi
Codice fiscale: CRVLR88S23A262E
Studio in: Via rimembranze 40 - 05022 05022
Telefono: 3282626385
Email: corvigeometra@gmail.com
Pec: corvigeometra@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 - OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 Regime: bene personale, foglio 7, particella 160, subalterno 3, indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15, piano 1-2-3, comune Castel Viscardo, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5, rendita € 61,97

foglio 7, particella 160, subalterno 4, indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15, piano 1-2-3, comune Castel Viscardo, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, rendita € 144,61

Corpo: B - CANTINA

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

- OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 - OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 Regime: bene personale, foglio 7, particella 160, subalterno 2, indirizzo VICOLO DELLA MOMA n. 1, piano T, comune Castel Viscardo, categoria C/2, classe 3, consistenza 22, rendita € 32,95

2. Stato di possesso

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Libero

Corpo: B - CANTINA

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - CANTINA

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - CANTINA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: B - CANTINA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Corso Vittorio Emanuele n. 15 - Monterubiaglio - Castel Viscardo (TR) - 05014

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 38.706,05

Beni in Castel Viscardo (TR)
 Località/Frazione **Monterubiaglio**
 Corso Vittorio Emanuele n. 15

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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

Dall'esamina della certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Barbagallo eseguita in data 18/05/2023 e integrazione del 01/08/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 28/11/2023, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa. Inoltre si precisa che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prende in considerazione tutti gli atti di acquisto eseguiti anche prima del ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e che nella stessa sono regolarmente riportati i riferimenti catastali attuali che individuano l'immobile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Barbagallo eseguita in data 01/08/2023 e dalle ricerche ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 28/11/2023, la piena proprietà degli immobili oggetto di procedimento è stata acquisita da parte del debitore in data 28/01/2008 con rogito del Notaio Sgolacchia Dalmazio Repertorio n. 185925 Fascicolo n. 31796, trascritto a Terni in data 01/02/2008 ai numeri RG 1296 RP 863. Precedentemente era pervenuta al debitore OMISSIS la quota di proprietà pari ad 1/6 mediante Successione in morte di OMISSIS registrata in data 26/08/1997 al N. 6 Vol. 307 e la quota di proprietà pari ad 1/3 mediante Successione in morte di OMISSIS registrata in data 06/04/1982 al N. 56 Vol. 236.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Corso Vittorio Emanuele n. 15

Note: Il corpo è composto da un immobile adibito a civile abitazione, catastalmente suddiviso in due subalterni (3 e 4), che in realtà rappresenta un'unica unità abitativa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: Certificato Anagrafico di Stato civile rilasciato dal Comune di Senigallia il 24/07/2023, dal quale risulta lo stato civile VEDOVA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 - OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 Regime: bene personale, foglio 7, particella 160, subalterno 3, indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15, piano 1-2-3, comune Castel Viscardo, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5, rendita € 61,97

Derivante da: Atto del 28/01/2008 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 185925 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

863.1/2008 Reparto PI di TERNI in atti dal 04/02/2008

Confini: L'immobile è posto al piano primo, secondo e sottotetto e confina sul lato sud con il

Vicolo della Moma, sul fronte ovest con la particella 155 di altra proprietà, sul fronte nord con la particella 157 e 159 di altra proprietà e sul fronte est con Corso Vittorio Emanuele, da cui si accede. Al piano terra (livello strada) è presente l'ingresso, da cui si accede subito alla scala che conduce al piano primo. Al piano terra è inoltre presente un altro locale adibito a cantina, identificato dal SUB 1 della particella 160, il quale è intestato a soggetti estranei al presente procedimento. L'accesso è completamente indipendente ed avviene dunque dalla via pubblica. Note: La porzione di proprietà su cui grava il regime: BENE PERSONALE, è quella acquisita mediante le successioni di OMISSIS e OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 - OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 Regime: bene personale, foglio 7, particella 160, subalterno 4, indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15, piano 1-2-3, comune Castel Viscardo, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, rendita € 144,61

Derivante da: Atto del 28/01/2008 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 185925 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

863.1/2008 Reparto PI di TERNI in atti dal 04/02/2008

Confini: L'immobile è posto al piano primo, secondo e sottotetto e confina sul lato sud con il Vicolo della Moma, sul fronte ovest con la particella 155 di altra proprietà, sul fronte nord con la particella 157 e 159 di altra proprietà e sul fronte est con Corso Vittorio Emanuele, da cui si accede. Al piano terra (livello strada) è presente l'ingresso, da cui si accede subito alla scala che conduce al piano primo. Al piano terra è inoltre presente un altro locale adibito a cantina, identificato dal SUB 1 della particella 160, il quale è intestato a soggetti estranei al presente procedimento. L'accesso è completamente indipendente ed avviene dunque dalla via pubblica. Note: La porzione di proprietà su cui grava il regime: BENE PERSONALE, è quella acquisita mediante le successioni di OMISSIS e OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo effettuato in data 10/10/2023, il sottoscritto ha eseguito il rilievo completo del fabbricato, che già da un primo esame visivo presentava parziali difformità dalle planimetrie catastali agli atti, relative ai sub 3 e 4, risalenti all'impianto del 30/12/1939. In riferimento ai sub 3 e 4, sono presenti due planimetrie distinte catastalmente censite come abitazioni. Lo stato dei luoghi ha rilevato che in realtà è presente un'unica abitazione che si sviluppa nei piani primo e secondo, più il sottotetto al grezzo non abitabile e l'ingresso con scalinata interna dal piano terra su Corso Vittorio Emanuele. Complessivamente la consistenza dell'immobile è correttamente individuata nella due planimetrie. Da un'attenta analisi si è verificato che le aperture delle finestre sono tutte presenti e le tramezzature interne risultano prevalentemente corrispondenti, ad eccezione delle tramezzature che individuano il locale bagno e della la piccola finestrella a suo servizio. Si presume che tali opere siano state eseguite tra il 1939 e il 1967. All'esterno del fabbricato non sono presenti aree di proprietà esclusiva.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: 2) SUB 3 e 4: Variazione per Fusione e diversa distribuzione spazi interni con pagamento di tributi di € 50;

Docfa 2: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Regolarizzabile con pratiche Docfa da registrare all'Agenzia delle Entrate di Terni. Si evidenzia che le tali difformità rilevate non incidono sul valore e la consistenza dell'immobile.

Identificativo corpo: B - CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Corso Vittorio Emanuele n. 15

Note: Il corpo è composto dal sub 2 che materializza la cantina al piano sottostrada.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 -

OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS casteC.F. OMISSIS Proprietà 1/2 Regime: bene personale, foglio 7, particella 160, subalterno 2, indirizzo VICOLO DELLA MOMA n. 1, piano T, comune Castel Viscardo, categoria C/2, classe 3, consistenza 22, rendita € 32,95

Derivante da: Atto del 28/01/2008 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 185925 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

863.1/2008 Reparto PI di TERNI in atti dal 04/02/2008

Confini: L'immobile è posto al piano sottostrada e confina sul lato sud con il Vicolo della Moma, da cui si accede, sul fronte ovest con la particella 155 di altra proprietà, sul fronte nord con la particella 157 e 159 di altra proprietà e sul fronte est con il SUB 1 della particella 160 sempre di altra proprietà. Il presente immobile confina con gli altri locali oggetto di procedimento solamente mediante il solaio interpiano. L'accesso avviene d'unque dalla via pubblica.

Note: La porzione di proprietà su cui grava il regime: BENE PERSONALE, è quella acquisita mediante le successioni di OMISSIS e OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo effettuato in data 10/10/2023, il sottoscritto ha eseguito il rilievo completo del fabbricato. La planimetria della cantina censita al sub 2 non risulta disponibile agli atti e pertanto si è proceduto all'invio di un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Terni per la digitalizzazione della stessa. L'istanza è stata evasa con esito negativo in quanto non risulta mai presentato nessun elaborato per l'immobile in oggetto. Si dovrà dunque procedere all'inserimento della planimetria mancante in riferimento al sub 2. Si segnala altresì che nella planimetria del sub 3 è presente un locale al piano terra, sopra al quale è stata riportata un segno di cancellazione con l'appunto "vedi Scheda n. 25136955". Tale rappresentazione potrebbe dunque corrispondere alla cantina del sub 2 anche se questa risulta mancante della zona grotta posta ad una quota ancora inferiore rispetto alla cantina.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: 1) SUB 2: Variazione pre presentazione planimetria mancante con pagamento di tributi di € 50;

Docfa 1: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Regolarizzabile con pratiche Docfa da registrare all'Agenzia delle Entrate di Terni. Si evidenzia che le tali difformità rilevate non incidono sul valore e la consistenza dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel centro storico della Frazione di Monterubiaglio nel Comune di Castel Viscardo (TR). L'area risulta prevalentemente residenziale con servizi di prima necessità. L'abitazione è posta ad una quota di circa 330 metri SLM. Il borgo di Monterubiaglio è raggiungibile mediante

l'Autostrada A1 o con linea ferroviaria FS e da tali luoghi può essere raggiunta l'abitazione mediante la Strada Provinciale 99, a percorrenza extraurbana. Prima di raggiungere Castel Viscardo si passa poi alla Strada Provinciale 45 fino al raggiungimento della frazione.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Sufficiente), Banca (Sufficiente), Scuole (Buona), Ristoranti (Buona), Alimentari (Buona), Guardia Medica (Buona), Ospedale (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: gli immobili sono situati nel centro storico della Frazione di Monterubiaglio nel Comune di Castel Viscardo. Gli stessi distano 13 km da Orvieto (TR) e 4 km da Castel Viscardo (TR), in cui sono presen.

Attrazioni paesaggistiche: Città di Orvieto (13 km), Funicolare di Orvieto (14 km), Lago di Bolsena (24 km).

Attrazioni storiche: Città di Orvieto (13 km), Il Pozzo della Cava, La torre del Moro, Il Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Museo Archeologico Nazionale, Orvieto underground .

Principali collegamenti pubblici: Casello Orvieto Autostrada A1 16 km, Stazione FS Orvieto 14 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castel Viscardo (TR), Corso Vittorio Emanuele n. 15 Libero

Note: Sull'immobile non risultano presenti contratti di locazione o comodato d'uso.

Identificativo corpo: B - CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Castel Viscardo (TR), Corso Vittorio Emanuele n. 15 Libero

Note: Sull'immobile non risultano presenti contratti di locazione o comodato d'uso.

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 410000; Importo capitale: € 205000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 13/05/2016 ai nn. 4730/600

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 410000; Importo capitale: € 205000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 13/05/2016 ai nn. 4730/600

Dati precedenti relativi ai corpi: B - CANTINA

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 17/05/2023 ai nn. 5647/4043;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni in data 17/05/2023 ai nn. 5647/4043;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - CANTINA

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castel Viscardo (TR), Corso Vittorio Emanuele n. 15****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** L'immobile non fa parte di un edificio costituito come condominio. Si evidenzia altresì all'interno dello stesso edificio è presente un unità immobiliare destinata a cantina di proprietà di terzi estranei al procedimento. Tale locale ha accesso indipendente dalla via pubblica di Corso Vittorio Emanuele. Si precisa quindi che in caso di interventi di ristrutturazione riguardanti l'esterno dell'edificio, come il rifacimento delle facciate o il rifacimento del solaio di copertura, la spesa complessiva dovrà suddividersi secondo le proprietà generali millesimali. Per quanto sopra esposto, anche se l'immobile risulta indipendente da cielo a terra, potrebbe essere incluso in spese di manutenzione per gli elementi sopra citati.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il Piano primo e secondo è raggiungibile con una scala interna la quale dovrà prevedere l'installazione di un servo scala. Attualmente i locali non sono accessibili da soggetti diversamente abili.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** G**Note Indice di prestazione energetica:** Dalla stima è stato detratto l'importo forfettario di € 300 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che la presente spesa rimarrà a carico dell'acquirente.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - CANTINA****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Castel Viscardo (TR), Corso Vittorio Emanuele n. 15****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** L'immobile non fa parte di un edificio costituito come condominio. Si evidenzia altresì all'interno dello stesso edificio è presente un unità immobiliare destinata a cantina di proprietà di terzi estranei al procedimento. Tale locale ha accesso indipendente dalla via pubblica di Corso Vittorio Emanuele. Si precisa quindi che in caso di interventi di ristrutturazione riguardanti l'esterno dell'edificio, come il rifacimento delle facciate o il rifacimento del solaio di copertura, la spesa complessiva dovrà suddividersi secondo le proprietà generali millesimali. Per quanto sopra esposto, anche se l'immobile risulta indipendente da cielo a terra, potrebbe essere incluso in spese di manutenzione per gli elementi sopra citati.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il Piano Sottotrada potrebbe risultare accessibile anche se con l'attuale stato di manutenzione potrebbe risultare ugualmente complicato.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Per la presente unità immobiliare non risulta necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/11/1996** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: * in data 28/07/2023 ai nn. 8594/6389 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 06/05/2016 rep. 5680 * in data 28/07/2023 ai nn. 8592/6387 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di vendita del 28/01/2008 Rep. 185925

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/01/2008** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: * in data 28/07/2023 ai nn. 8595/6390 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 06/05/2016 rep. 5680 * in data 28/07/2023 ai nn. 8593/6388 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di vendita del 28/01/2008 Rep. 185925

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/11/1996** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: * in data 28/07/2023 ai nn. 8594/6389 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 06/05/2016 rep. 5680 * in data 28/07/2023 ai nn. 8592/6387 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di vendita del 28/01/2008 Rep. 185925

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **28/01/2008** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: * in data 28/07/2023 ai nn. 8595/6390 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di concessione a garanzia di mutuo del 06/05/2016 rep. 5680 * in data 28/07/2023 ai nn. 8593/6388 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, in virtù dell'atto di vendita del 28/01/2008 Rep. 185925

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - CANTINA

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967 e dall'accesso agli atti eseguito non sono state rinvenute pratiche edilizie di ristrutturazione o manutenzione e richieste di Abitabilità/Agibilità.

La legittimità dell'immobile e la sua destinazione d'uso viene dunque stabilita dalla documentazione catastale d'impianto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967 e dall'accesso agli atti eseguito non sono state rinvenute pratiche edilizie di ristrutturazione o manutenzione e richieste di Abitabilità/Agibilità.

La legittimità dell'immobile e la sua destinazione d'uso viene dunque stabilita dalla documentazione catastale d'impianto.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - CANTINA

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4] e Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 11 del 28/02/2019
Zona omogenea:	R1 (Centri Antichi) + P3 (Aree turistico_ricettive_alberghiere)
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 13 SUBSISTEMI R1 1. I SubSistemi R1 - A del territorio comunale, così come definiti nell'art. 20 delle NTA del PRG.S riguardano i nuclei storici di Allerona, Monterubiaglio, Castel Viscardo, Viceno, Castel Viscardo, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Allerona. In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione. L'insieme dei SubSistemi R1 individua il sistema insediativo storico del territorio soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione. Gli ambiti di sistema ricomprendono al loro interno immobili, complessi edilizi isolati, aree verdi ed ortive e infrastrutture di valore storico, architettonico, ambientale ed artistico d'insieme. I Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale, zone A, sono le parti del territorio totalmente edificate interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, piccole attività produttive, artigianali e commerciali, attività turisticoricettiva, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.</p> <p>2. Le zone A sono costituite dai centri storici individuati conformemente al DM n. 1444/1968. 3. Nelle zone A, non è consentito: · Demolire gli edifici esistenti (fatto salvo l'intervento per necessità di pubblica incolumità accertata dall'autorità competente); · Ampliare gli edifici; · Aumentare la cubatura; · Aumentare il rapporto di copertura; · Aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti; · Modificare gli allineamenti esistenti; · Eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio); · Modificare le mura urbane e le porte urbane ove esistenti, esse dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di MO, MS, RC con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e integrazione e, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali. 4. Nelle zone A si può intervenire: · In forma diretta mediante MO, MS, RC, RE, OI. In forma indiretta con piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale e approvato nelle forme di legge. I contenuti del piano attuativo di recupero devono essere integrati da: · rilievo critico (ricerca storico - artistica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo sommario delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo sommario dei particolari architettonici o tipologici, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili) · rilievo dei profili architettonici esteso all'intorno · elaborati di progetto I piani attuativi di recupero interessano: · il restauro di interi complessi edilizi; · la ristrutturazione in casi eccezionali di interi complessi edilizi per migliorarne i requisiti statici o igienici, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico; · il restauro e la destinazione ad uso colletti-</p>

vo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale e urbanistico; - il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati. 5. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei contenuti dell'allegato 5 alle NTA del PRG parte strutturale. 6. Nelle zone A – R1, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzate nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentate dalla normativa regionale in materia. 7. Nelle zone A le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenze sono: - abitazioni; - esercizi pubblici; - studi professionali; - piccoli laboratori artigiani in cui vengano esplicate attività che non siano rumorose e che non emanino sostanze nocive, con annessi locali per la vendita al pubblico di quanto prodotto dai medesimi, sempre nei limiti di una superficie complessiva netta calpestabile (anche su più piani) di mq 100,00 (cento), comprendendo nella determinazione della predetta superficie massima anche i locali a servizi igienici, i locali per attività amministrative e dirigenziali, i locali di deposito dei prodotti da lavorare o lavorati; - uffici pubblici in genere; - uffici di polizia (o per forze dell'ordine in genere); - uffici postali e telefonici; - autorimesse pubbliche e private; - sedi di banche; - alberghi od affittacamere; - ristoranti; - sale da spettacolo; - locali per divertimento; - attività commerciali in genere come disciplinato dalle normative vigenti per l'inizio attività; e comunque tutto quanto non contrasti con il carattere prevalentemente residenziale della zona. 8. Il cambiamento di destinazione d'uso, per superfici superiori a 50 mq, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli artt. 59, 60 e 61 della LR 27/2000. 9. Densità edilizia. Ai sensi dell'articolo 7 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, il valore di 1,67 mq/mq. 10. Altezza degli edifici. Negli interventi RC non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Negli interventi RE1, OI, BA l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) secondo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444, fatti salvi gli interventi di adeguamento sismico e comunque per massimo di cm 25. 11. Distanza fra gli edifici. Negli interventi ammessi le distanze tra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, ai sensi dell'articolo 9 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n.1444. 12. Ai sensi della L.R. n. 12 del 10 luglio 2008, il Comune, all'interno delle zone A – R1

	<p>o all'interno degli ambiti storicizzati ha facoltà di individuare i cosiddetti "Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria" (ARP) attraverso i quali conferire opportune premialità a tutti coloro che avranno la capacità di attuare gli interventi di cui al comma 1 art. 8 della L.R. 12/2008. La quantificazione delle relative premialità, i metodi di attuazione e di gestione andranno definiti in sede Comunale ai sensi degli artt. 6, 7, 8, 9, 10 della L.R. 12/2008. Per la gestione della qualità architettonica e tipologica degli edifici ricadenti in dette zone si dovrà far riferimento all'art. 11 della L.R. 12/2008. ART. 20 SUBSISTEMI P3</p> <p>1. I SubSistemi P3 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive turistiche e alberghiere e per la ristorazione. 2. Il presente PRG - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che negli ambiti produttivi turistici, i parametri dovranno essere contenuti nei seguenti limiti: lct max di 50 % di St Hmax = 6,50 mt; lpt min. pari al 50 % della St; lat min. pari a 1,5. 3. Per gli ambiti del sistema destinati dalla parte operativa ad insediamenti turistico-produttivi ed alberghieri gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere: parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, nella misura minima di 1 posto macchina ogni due posti letto previsti; aree per verde pubblico ornamentale nella misura minima di 5 mq per ogni 30 mq di superficie destinata all'attività. Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica. 6 Per gli insediamenti destinati alla ristorazione gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere: aree per verde attrezzato nella misura minima di 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita all'attività; parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento adibita all'attività; Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica. Le strutture esistenti all'interno della zona P3, per gli edifici esistenti in tale zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile in oggetto non ricade all'interno di zone PEEP.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile risulta conforme alla destinazione urbanista di PRG. L'immobile ricade all'esterno del Vincolo Paesaggistico di cui all'Art. 136 D.Lgs 42/2004, ma ricade nel centro storico della frazione di Monterubiaglio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE e B - CANTINA

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - ABITAZIONE**

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di provvedimento risulta così costituito.

La porzione di edificio che ospita l'appartamento versa in condizioni di completo abbandono, a giudizio dello scrivente, probabilmente da decenni.

Si entra al piano terra da Corso Vittorio Emanuele n. 15, non sono presenti locali ma si accede subito alla scalinata interna che porta al piano primo dove è presente disimpegno, salotto con ripostiglio, locale pranzo, cucina e servizio igienico. Al primo livello non si riscontrano particolari criticità, se non quelle derivanti dalla vetustà dell'edificio e dal suo abbandono. I solai interpiano con il livello sovrastante sono realizzati in parte in voltine con travi in ferro e piastrelle intonacate e in parte con travi in legno con doppia orditura e piastrelle intonacate. I suddetti solai non presentano evidenti problematiche e appaiono in discreto stato. Sulle murature portanti si riscontra qualche isolata lesione verticale.

Dal locale pranzo si accede alla scalinata interna che conduce al piano secondo, composto da disimpegno e tre camere. I solai interpiano con il livello sovrastante (sottotetto) sono realizzati, come quelli al precedente livello, in parte in voltine con travi in ferro e piastrelle intonacate e in parte con travi in legno con doppia orditura e piastrelle intonacate. Al presente livello si riscontrano distacchi di tinteggiatura e di intonaco da alcune zone dei solai. In alcuni casi il distacco dell'intonaco ha provocato lo sfaldamento dei mattoni in cotto che compongono i solai, provocando conseguentemente la riduzione di spessore e di consistenza delle suddette zone ammalorate. Gli elementi in legno costituiti dalle travi principali e secondarie appaiono invece in discreto stato di mantenimento, come anche le travi in ferro che compongono i solai in voltine.

Allo stato attuale i locali al piano primo e secondo, adibiti a civile abitazione, non risultano abitabili e necessitano di una globale consistente ristrutturazione.

L'ultimo livello si raggiunge mediante un'ulteriore rampa di scale in muratura, dalla quale si accede al sottotetto grezzo. La prima zona che si raggiunge è la porzione di tetto a padiglione che affaccia su Corso Vittorio Emanuele e sul Vicolo della Moma. Quest'ultimo solaio è realizzato in travi in legno, piastrelle e sovrastante manto di copertura. La porzione descritta presenta diverse puntellature soprattutto in corrispondenza della trave principale diagonale su cui confluiscono le due falde del padiglione. L'altra porzione di copertura è realizzata con la stessa tipologia di solaio ma ad una sola falda che affaccia sul Vicolo della Moma.

In generale il solaio di copertura presenta condizioni critiche con evidenti avvallature e distacchi tra piastrelle. Per tale condizione evidenziata, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuna la nomina di un Ingegnere strutturista per la verifica delle criticità rilevate.

Le finestre presenti nel sottotetto sono tutte dotate di rete metallica per impedire l'accesso dei volatili all'interno del sottotetto.

Il Piano Primo e Secondo destinati alla residenza sviluppano una superficie calpestabile complessiva di 95,64 mq oltre al vano scala di collegamento tra i vari livelli. Le altezze sono variabili dalla minima di 2,51 m alla massima di 2,92 m.

Il Piano Sottotetto è suddiviso in due zone, come precedentemente descritte, di cui la prima presenta altezze ridotte che vanno dalla minima di 0,85 m alla massima di 2,59 m. La seconda zona con copertura a falda unica, presenta una maggiore altezza dalla minima di 1,75 m alla massima di 3,98 m che potrebbe rendere il locale utilizzabile ed abitabile.

Gli infissi dell'abitazione sono in legno con vetro singolo semplice e persiane esterne.

Esternamente il fabbricato presenta pareti intonacate e gronde di copertura sono realizzate con piastrelle con canale e pluviali in lamiera. Il manto di copertura è costituito da coppo e contro coppo.

Descrizione degli impianti:

- Acqua Calda Sanitaria: prodotta con scaldabagno elettrico da 50 litri installato nel bagno;
- Riscaldamento: In alcuni dei locali sono presenti termoconvettori a gas. Nella cucina e nella camera più grande al piano secondo sono presenti stufe a legna;
- Elettrico: impianto con cavi a vista o sotto intonaco. Non è stata rilevata la linea di terra. Quadro generale non rilevato;
- Gas: Impianto non rilevato ma presente per l'alimentazione dei termoconvettori;

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1967 e dall'accesso agli atti eseguito non sono state rin-

venute pratiche edilizie di ristrutturazione o manutenzione e richieste di Abitabilità/Agibilità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: Certificato Anagrafico di Stato civile rilasciato dal Comune di Senigallia il 24/07/2023, dal quale risulta lo stato civile VEDOVA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **225,29**

E' posto al piano: 1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non rilevabile

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: abbandonato

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è disabitato e risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Si rilevano probabili di infiltrazione di acqua piovana dal tetto. Complessivamente l'immobile risulta completamente da ristrutturare e allo stato attuale non è abitabile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: scala a rampa unica su tutti i livelli
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: su entrambi i livelli porzione verso Corso Vittorio Emanuele
Solai	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: su entrambi i livelli porzione opposta a Corso Vittorio Emanuele
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	impianto da realizzare completamente nuovo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori a gas e stufe a legna
Impianto a norma	NO
Note	impianto da realizzare completamente nuovo

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di civile abitazione è stata determinata dal rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie utile calpestabile al piano primo corrisponde a 47,27 mq, al piano secondo 48,37 mq e al piano sottotetto 27,64 mq per la soffitta 1 con altezza abitabile e 24,41 mq per la

soffitta 2 con altezza ridotta. A tali superfici si somma poi il terrazzo al piano secondo avente una superficie di 2,34 mq. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie commerciale ragguagliata è stata calcolata applicando un'incidenza del 35% per la soffitta 1, un'incidenza del 20% per la soffitta 2 e un'incidenza del 25% per il balcone. Nel caso in oggetto, in relazione allo stato dei luoghi riscontrato, si ritiene di poter definire l'immobile di civile abitazione "DA RISTRUTTURARE INTEGRALMENTE" e pertanto si ritiene che i parametri medi di valutazione individuati debbano essere rivisti con un ribasso del 35%. Per quanto sopra esposto il parametro di valutazione, con riferimento alla superficie commerciale di civile abitazione, corrisponde ad 260 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	149,25	1,00	149,25
SOFFITTA 1	sup lorda di pavimento	29,84	0,35	10,44
SOFFITTA 2	sup lorda di pavimento	43,86	0,20	8,77
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	2,34	0,25	0,59
		225,29		169,05

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare stata determinata dal rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie utile calpestabile della cantina ammonta a 22,50 mq a cui si somma porzione della grotta con altezza utilizzabile di 16,00 mq. La superficie commerciale ragguagliata applicando un'incidenza del 20%. Nel caso in oggetto il parametro di valutazione, con riferimento alla superficie commerciale, corrisponde a 400 €/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CANTINA 1	sup reale netta	22,50	0,20	4,50
GROTTA	sup reale netta	16,00	0,15	2,40
		38,50		6,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando per il confronto il parametro tecnico "metro quadrato", valutando i principali elementi differenziali di tipo intrinseco ed estrinseco che possono contribuire al relativo apprezzamento dei singoli beni sulla base delle quotazioni di mercato, riferite al mq, riscontrate in sede di compravendita nel circondario per beni similari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Orvieto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla superficie commerciale di civile abitazione, sono racchiusi nella fascia che va da 400 €/mq a 610 €/mq. In relazione allo stato dei luoghi riscontrato, si ritiene di poter definire l'immobile di civile abitazione "DA RISTRUTTURARE INTEGRALMENTE" e pertanto i parametri medi di valutazione suddetti saranno rivisitati con un ribasso del 35%. Per quanto sopra esposto i parametri medi di valutazione nel caso in oggetto, con riferimento alla superficie commerciale di civile abitazione, sono racchiusi nella fascia che va da 260 €/mq a 390 €/mq.

A tal proposito si mette in evidenza che l'immobile è stato inoltre oggetto di studio da parte del CTU strutturista Ing. Vitali, il quale ha ribadito che l'edificio presenta problematiche compatibili con quello di un immobile inutilizzato per un periodo prolungato, e pertanto senza un'attività di manutenzione ordinaria e che lo stesso non presenta evidenti pericoli nell'immediatezza per la pubblica incolumità. Per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia depositata in data 23/11/2023.

In riferimento alle superfici non residenziali rappresentate dalle cantine, le stesse saranno ragguagliate e si applicherà un prezzo al mq commerciale sull'originaria forbice di valore non ribassata.;

Altre fonti di informazione: Quotazioni immobiliari online.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.953,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	149,25	€ 260,00	€ 38.805,00
SOFFITTA 1	10,44	€ 260,00	€ 2.714,40
SOFFITTA 2	8,77	€ 260,00	€ 2.280,20
TERRAZZO	0,59	€ 260,00	€ 153,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.953,00
Valore corpo	€ 43.953,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.953,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.953,00

B - CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA 1	4,50	€ 400,00	€ 1.800,00
GROTTA	2,40	€ 400,00	€ 960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.760,00
Valore corpo	€ 2.760,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	169,05	€ 43.953,00	€ 43.953,00
B - CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,90	€ 2.760,00	€ 2.760,00

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. (min.15%) € 7.006,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA € -300,00

Giudizio di comoda divisibilità: La proprietà può essere venduta in un unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

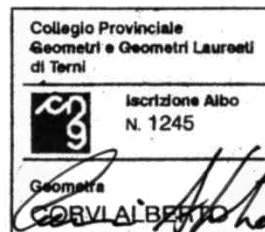
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 38.706,05**

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita tra privati soggetta a imposta di registro esente IVA

Data generazione:
28-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Corvi



TRIBUNALE DI TERNI

All' Ill.mo sig. Giudice Dott. Angelini Francesco

CONSULENZA PER CTU

(N° 46/2023 RG)

OMISSIS

contro

OMISSIS

Il sottoscritto Ing. Alessandro Vitali iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n° A886 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni al n° 870, relativamente al procedimento di cui sopra:

- VISTO l'incarico ricevuto in data 20/10/2023.
- LETTA la richiesta del G.I.
- VISTO il sopralluogo svolto in data 17/11/2023 alla presenza del Avv. Caiello e del Geom. Corvi, rispettivamente Custode e CTU.

TUTTO CIO' VISTO E PREMESSO:

Lo scrivente CTU è stato in grado di ricostruire adeguatamente l'andamento temporale della vicenda e rispondere al quesito posto dal G.I.

RISPOSTA QUESITO 1. (.. "Descriva lo stato attuale dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.")

L'edificio, se pur in continuità con altri, individua una unità strutturale a sé stante cielo-terra così come definita dal D.M. 17/01/2018 - §8.7.1.

La struttura portante è costituita da un sistema di paramenti murari con orizzontamenti in legno e/o acciaio. Non è stato possibile accertare la



tipologia di fondazioni, che presumibilmente e storicamente sono di tipo diretto dello stesso materiale delle murature sovrastanti.

Lo stato di conservazione rilevato in fase di sopralluogo è compatibile con quello di un immobile inutilizzato per un periodo prolungato, e pertanto senza un'attività di manutenzione ordinaria.

Nello specifico si è riscontrata (**ALLEGATO 1**):

- La presenza diffusa a terra di distacchi di tinteggiatura e/o piccole porzioni di intonaco.
- La presenza in limitate zone di piccole porzioni di laterizio proveniente dalle piastrelle a chiusura dell'orditura seconda dell'orizzontamento.
- L'instabilità di alcuni infissi esterni (persiane) in legno prospicienti pubblica via.

RISPOSTA QUESTIONE 2. (*.. "Accerti se la struttura dell'immobile e il suo solaio di copertura abbiano subito un'alterazione dei parametri di stabilità e sicurezza tali da pregiudicare, in via immediata, l'incolumità di persone e/o beni."*)

Le strutture verticali, ovvero i paramenti murari, non hanno risentito in modo significativo dello stato di abbandono in cui ha versato l'edificio per anni, tuttavia lo stesso non si può dire per gli orizzontamenti; nello specifico si sottolinea che le infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, dovute all'assenza di una guaina impermeabilizzante, con il susseguirsi degli eventi hanno intriso i laterizi (piastrelle) a chiusura delle orditure della predetta e anche del piano sottostante, con conseguente perdita di materiale.



In merito alle strutture portanti degli orizzontamenti non si è notato un quadro fessurativo particolarmente sintonatico; tuttavia, è stata riscontrata la presenza di deformazioni eccessive in alcune delle predette che comunque non ne inficiano a tutt'oggi la staticità.

RISPOSTA QUESITO 3. (.."*Qualora sussista un pregiudizio alla sicurezza dell'immobile, predisponga il CTU una relazione scritta nella quale evidenzi.*")

L'immobile risulta in grado di sostenere i carichi gravitazionali a cui è attualmente soggetto; tuttavia, vista la necessità di intervenire per la rimozione degli infissi esterni prospicienti pubblica via, si suggerisce:

- PREVENTIVAMENTE ALLE OPERAZIONI DI SMONTAGGIO INFISSI ESTERNI, la creazione di impalcato di protezione, tramite ponteggi a telai prefabbricati o tubi/giunto, da posizionare al di sotto delle zone dove attualmente sono presenti calcinacci.
- SUCCESSIVAMENTE ALLE OPERAZIONI DI SMONTAGGIO INFISSI ESTERNI, il transennamento tramite nastro, da posizionare al di sotto delle zone dove attualmente sono presenti calcinacci e l'interdizione all'accesso del sottotetto.

Terni, 23/11/2023

Vitali Ing. Alessandro

(Consulente)





TA

LA BOUTIQUE
DES
ARTISANATS
LOCAUX

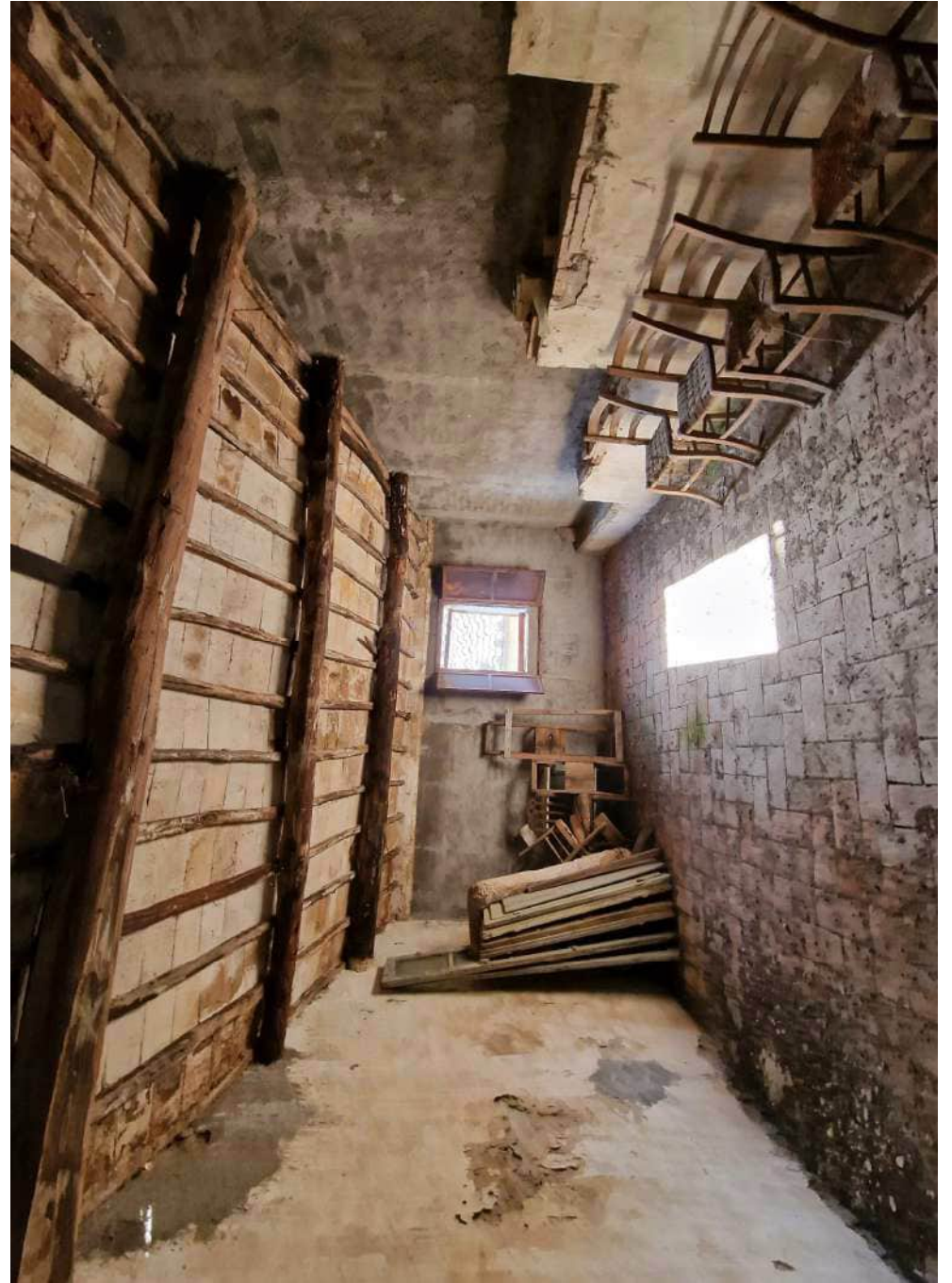
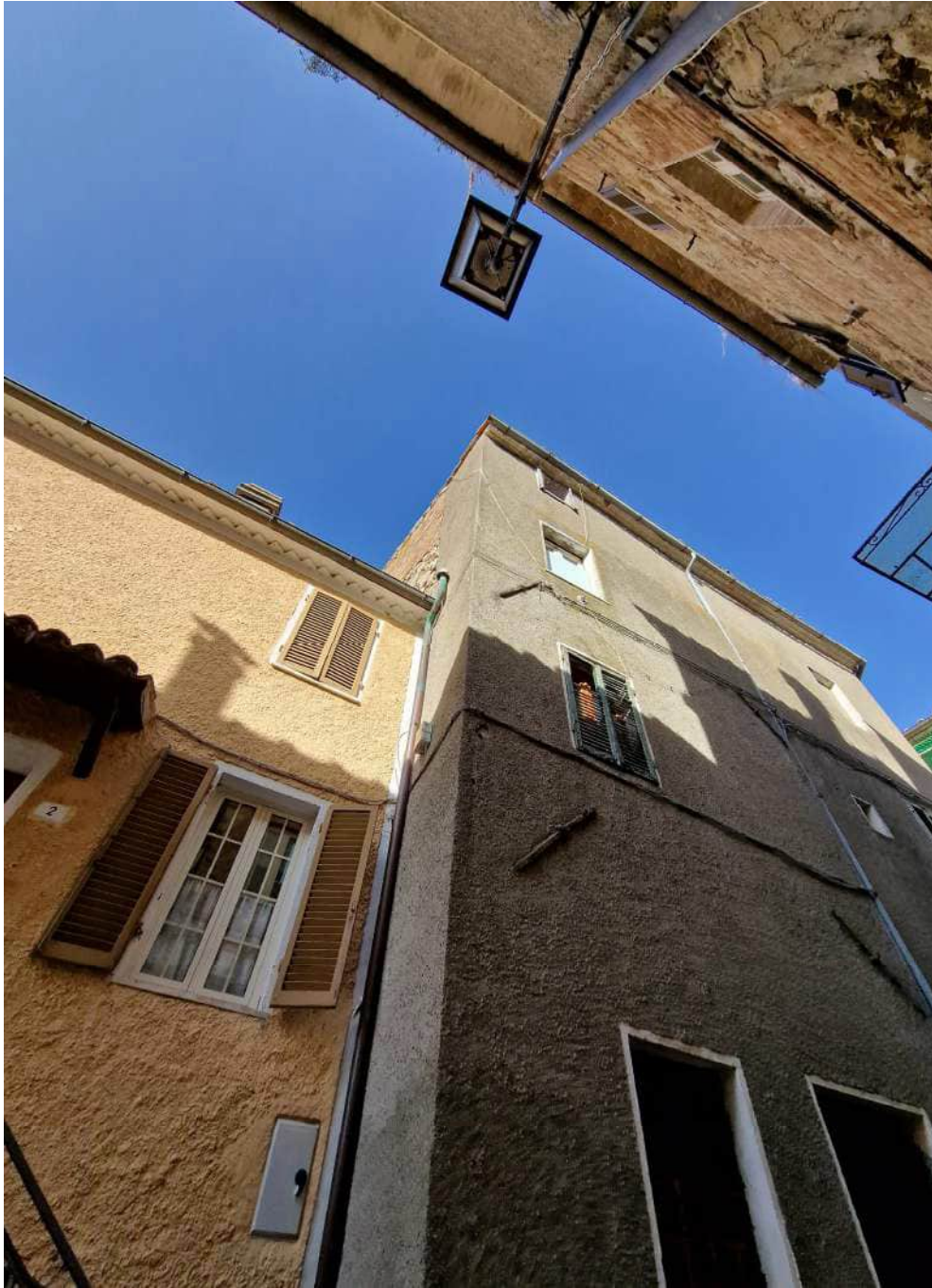
15











ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Geometra ALBERTO CORVI
STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
Via Rimembranze n° 40 - Amelia (TR)
Cell. 328/2626385 - corvigeometra@gmail.com
C.F. CRVLR88S23A262E P.Iva 01438460550

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
	Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 2

INTESTATI

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	2			C/2	3	22 m²		Euro 32,95 L. 63.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VICOLO DELLA MOMA n. 1 Piano T										
Notifica						Partita		10		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C289 - Foglio 7 - Particella 160

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	2			C/2	3	22 m²		Euro 0,03 L. 55	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VICOLO DELLA MOMA n. 1 Piano T										
Notifica						Partita		10		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Situazione degli intestati dal 28/01/2008

Situazione degli intestati dal 21/11/1996

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
	Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 3

INTESTATI

Unità immobiliare dal 17/08/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	3			A/4	1	2,5 vani		Euro 61,97	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2021 Pratica n. TR0042739 in atti dal 17/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25388.1/2021)
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15 Piano 1 - 2 - 3										
Notifica							Partita				Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C289 - Foglio 7 - Particella 160

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	3			A/4	1	2,5 vani		Euro 61,97	VARIAZIONE del 30/05/2014 Pratica n. TR0045628 in atti dal 30/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 15469.1/2014)
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 22 Piano 1 - 2 - 3										
Notifica							Partita				Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	3			A/4	1	2,5 vani		L. 120.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		PI-2-3 n. 22; CORSO VITTORIO EMANUELE n. 22										
Notifica						Partita		10		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	3			A/4	1	2,5 vani		Euro 0,08 L. 152	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		PI-2-3 n. 22; CORSO VITTORIO EMANUELE n. 22										
Notifica						Partita		10		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/01/2008

Situazione degli intestati dal 21/11/1996

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
	Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 4

INTESTATI

Unità immobiliare dal 17/08/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	4			A/4	2	5 vani	Totale: 41 m² Totale: escluse aree scoperte**: 41 m²	Euro 144,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2021 Pratica n. TR0042740 in atti dal 17/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25389.1/2021)
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15 Piano T - 1 - 2										
Notifica							Partita			Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C289 - Foglio 7 - Particella 160

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	160	4			A/4	2	5 vani	Totale: 41 m² Totale: escluse aree scoperte**: 41 m²	Euro 144,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 22 Piano T - 1 - 2										
Notifica							Partita	1001665		Mod.58		-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	160	4			A/4	2	5 vani		L. 280.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 22 Piano T - 1 - 2											
Notifica						Partita		1001665		Mod.58		-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	160	4			A/4	2	5 vani		Euro 0,19 L. 360	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/02/1982 in atti dal 25/09/1987 (n. 2432/1982)	
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 22 Piano T - 1 - 2											
Notifica						Partita		1001665		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	160	4			A/4	2	5 vani		L. 360	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 22 Piano PT - 1 - 2											
Notifica						Partita		10		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/01/2008

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2023

Situazione degli intestati dal 21/11/1996

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25158201

Comune Castelviscardo

Ditta [redacted]

Via Corso Vittorio Emanuele n°22-

Segnare cognome, nome, paternita del suo primo intestatario

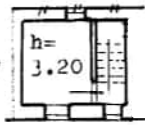
(Fraz. Monterubiaglio)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di Castelviscardo

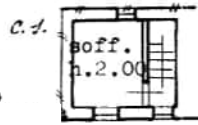
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
25158201

2° P.



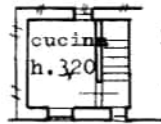
Corso Vittorio E.

p. 3° C. d.



Corso Vittorio Emanuele

1° P.

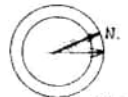


Corso Vittorio Emanuele



00078097

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Terni

Data 4 Giugno 1940 Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2023 - Comune di CASTEL VISCARDO(C289) - < Foglio 77 - Particella 160 - Subalterno 4 >
CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15 Piano T - 1 - 2



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

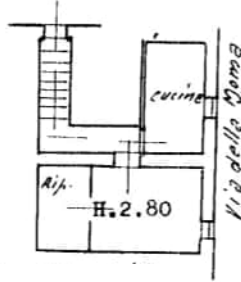
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 25158202

Comune Castelviscardo
Corso V. EMANUELE N. 22
Via Vicolo Della Moma N. 1-3
(Monterubiaglio)



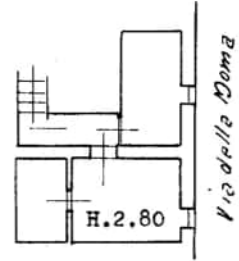
Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

Corso Vittorio Emanuele



Piano I

Corso Vittorio Emanuele



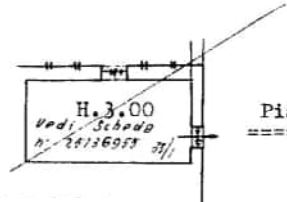
PIANO II

Cielo
Terra

Via della Moma



Piano III



Piano III

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

(Indicare nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di Terni

Data 4 Maggio 1940 Firma [Signature]



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE
di Castelviscardo
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
25158202

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2023 - Comune di CASTEL VISCARDO(C289) - < Foglio 7 - Particella 160 - Subalterno 3 >
inno 01
CORSO VITTORIO EMANUELE n. 15 Piano 1 - 2 - 3

