



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2024
56/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

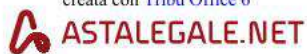
CUSTODE:

Avv. PAOLA BURIONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Alberto Teofoli

CF:TFLLRT63C22L117Q

con studio in TERNI (TR) Via S. Marco, 13

telefono: 0744406091

fax: 0744406091

email: teofoli@teofoliegilianiassociati.it

PEC: alberto.teofoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in MONTEGABBIONE, Via Madonna delle Grazie SNC, della superficie commerciale di **139,68** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 2/3 di piena proprietà

Abitazione sita in Montegabbione (TR), Via Madonna delle Grazie snc, con corte esclusiva di pertinenza, ai piani terra e primo, con cantina, sottoscala e garage al piano interrato.

Il garage è collegato all'abitazione tramite una scala interna ed alla cantina tramite una porta interna.

Nella vendita sono compresi i diritti di proprietà per 1/1 sulla particella 343 e di comproprietà per 1/3 sulla Particella n. 345.

L'accesso dalla Via Pubblica avviene dalla Particella n. 345, per poi passare sulla Particella n. 343.

Superficie commerciale di metri quadri 139,68.

Coordinate GIS: 42,921278; 12,087962

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Seminterrato, scala Esterna esclusiva, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1, intestato a _____ sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1-T - 1, intestato a _____ sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 343 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a Senza Intestazione, derivante da Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822, in atti dal 20/08/2008 (n. 4097 1/2008)
Bene Comune Non Censibile, Partita Speciale A, Corte Comune solo alle Particelle n. 113 sub 7 e n. 113 sub 8
- Foglio n. 13, Particella n. 345 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 116 mq, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a _____ sede in _____ per 1/1 della Piena Proprietà, derivante da Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822 in atti dal 20/08/2008 (n.

4097 1/2008). N.B. La quota facente parte del Lotto 1 è di 1/3 della piena proprietà, mentre la quota pignorata è di 2/3 della piena proprietà

- Foglio n. 13, Particella n. 343 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente Urbano, superficie 158 mq, derivante da Frazionamento e tipo mappale del 08/08/2008, pratica n. TR0104542 in atti dal 08/08/2008 (n. 104542.1/2008 e n. 104542.2/2008))

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,68 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.976,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2006, a firma di Notaio Cinelli Alessandro, con sede in Chiusi (SI) ai nn. 102801/14629 di repertorio, iscritta il 16/10/2006 a Terni al n. 2950, a favore di

	con sede in	con sede in	contro
	garanzia di apertura di credito.		derivante da Concessione a
Importo ipoteca: €			

Importo capitale: €

Durata mutuo:

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particelle n. 113 sub 2, n. 113 sub 3, n. 113 sub 4, da cui derivano le unità immobiliari pignorate.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 01/09/2009 ai nn. 10765/1697, restrizione di beni, vengono liberati i seguenti immobili distinti al catasto fabbricati e terreni col Foglio n. 13, Particella n. 113 Subalterno 5; Foglio n. 13, Particella n. 113 Subalterno 6; Foglio n. 13, Particella n. 345; Foglio n. 13, Particella n. 341.

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/10/2010, a firma di Notaio Previti Francesco con sede in Sarteano (SI) ai nn. 90146/16581 di repertorio, iscritta il 21/10/2010 a Terni al n. 2278, a favore di

con sede in _____ domicilio ipotecario eletto in _____ con sede in _____ contro _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Durata mutuo:

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particelle n. 113 sub 7, n. 113 sub 8 per 1/1 della piena proprietà e n. 345 per la piena proprietà per 1/3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 09/08/2024 a firma di Unep c/o Tribunale di Terni, al n. 1897 di repertorio, trascritto il 11/09/2024 a Terni al n. 7456, a favore di _____ con sede in _____

contro _____ con sede in _____ e nato a _____ in data _____, derivante da

Verbale Di Pignoramento Immobili.

Il Codice Fiscale di _____ riportato nel pignoramento e nella nota di trascrizione è errato, Il Codice Fiscale di _____ Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particelle n. 113 sub 7, n. 113 sub 8, n. 113 sub 9, n. 113 sub 10 per 1/1 della piena proprietà e n. 345 per la piena proprietà per 6/9

Pignoramento del 26/05/2025 a firma di Unep c/o Tribunale di Terni al n. 1426 di repertorio, trascritto il 09/06/2025 a Terni, al n. 5003, a favore di _____ con sede in _____

contro _____ con sede in _____ e nato a _____ in data _____, derivante da

Verbale Di Pignoramento Immobili.

Il Codice Fiscale di _____ riportato nel pignoramento e nella nota di trascrizione è errato, Il Codice Fiscale di _____ esatto è _____ Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13 Particelle n. 343, n. 346 per 1/1 della piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

con sede in
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2005), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio Cinelli Alessandro, con sede in Chiusi (SI) ai nn. 98378/13749 di repertorio, trascritto il 22/08/2005 a Terni al n. 6348 del Registro Particolare.
Il titolo è riferito soltanto ai beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Monegabbione col Foglio n. 13, Particelle n. 113 sub 2, n. 113 sub 3 e n. 113 sub 4, da cui derivano gli attuali immobili pignorati.
Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nata a _____ in data _____
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, da _____ nato a _____
in data _____ per i diritti pari a 1/4 di
piena proprietà, da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e da _____ nata a _____
in data _____ per i diritti pari a 1/4 di piena
proprietà. Nella Relazione Notarile (ed anche nell'Atto di Precetto) della presente procedura la mancata corrispondenza tra i soggetti eseguiti e le risultanze degli atti trascritti e delle intestazioni catastali relative agli immobili pignorati è stata così giustificata: "N. B.: Gli immobili di cui alla procedura ipotecariamente e catastalmente risultano intestati a _____ con sede in _____
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, la quale risulta cessata e cancellata d'ufficio dal Registro delle Imprese in data 13/09/2023 ex art. 2490 c.c. per il mancato deposito del bilancio per oltre tre anni consecutivi. Orbene, la cancellazione della società dal registro delle imprese configura un caso di estinzione della società; in tal caso per giurisprudenza consolidata si verifica un fenomeno di tipo successorio in forza del quale i soci subentrano nella titolarità delle situazioni soggettive passive non definite e si realizza la devoluzione in loro favore delle attività della società non in loro favore delle attività della società non comprese nel bilancio finale di liquidazione. Ed in virtù del fenomeno successorio i beni ancora di proprietà della società cancellata divengono di proprietà del/dei socio/i a far data dalla cancellazione della società da registro delle imprese. Applicando tale principio, consegue che i diritti di proprietà degli immobili ad oggi ancora in capo formalmente alla società _____ in Liquidazione, sono trasferiti ex lege in capo ai due soci,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nato a _____ in data _____
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1978 fino al 11/11/1984), con atto stipulato il 30/12/1978 a firma di Dr. Lipiani Giuseppe Segretario del Comune di Montegabbione al n. 627 di repertorio, trascritto il 15/03/1979 a Terni al n. 1427 del R.P.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13 Particella n. 113 (ex 69/l). di mq 880 .
nata a _____ in data _____
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1978 fino al 11/11/1984), con atto stipulato il 30/12/1978 a firma di Dr. Lipiani Giuseppe Segretario del Comune di Montegabbione al n. 627 di repertorio, trascritto il 15/03/1979 a Terni al n. 1427 del R.P.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 (ex 69/l) di mq 880 .
nata a _____ in data _____
per la quota di 8/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio,

registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.
Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____
figli. Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione
tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n.
98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data
30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a _____
indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data
31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della
Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è
per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____
(peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la
Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n.
843/2025.

_____ nato a _____ in data _____
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto
stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio,
registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del
Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.
Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____
Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione
tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n.
98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data
30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a _____
indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data
31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della
Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è
per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____
(peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la
Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n.
843/2025.

_____ nato a _____ in data _____
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto
stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio,
registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del
Comune di Montegabbione col Foglio n. 13 Particella n. 113 di mq 880. Gli immobili gli sono
pervenuti da _____ nato a _____ in data _____ per
i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____ Eredità
devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____ figli. Per la suddetta
denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio
_____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto
presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del
Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a _____ indicata in 1/1 della piena
proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota
di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si
intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena
proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata

del _____ è errata, quella esatta è il _____. Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

_____ nata a _____ in data _____
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio, registrato il 17/09/2025 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.
Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____
figli. Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a _____ indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____. Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

_____ nata a _____ in data _____
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984, a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.
Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____
Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a _____ indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____. Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

_____ nato a _____ in data _____
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985, a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei _____
Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____. Per la suddetta denuncia di successione si rileva: Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____

del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata.

_____ nato a _____ in data _____
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei

Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____ Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____
del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata.

_____ nata a _____ in data _____
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei

Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____ Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____
del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata.

_____ nata a _____ in data _____
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei

Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____. Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____
del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di
Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I
soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota
di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si
intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena
proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata
del _____ è errata, quella esatta è il _____.). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va
cancellata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. **05** e successive varianti, intestata a _____
per lavori di _____ per il completamento della costruzione di un edificio trifamiliare,
presentata il 01/01/1992 con il n. 20 e Protocollo n. 1392/92, rilasciata il 12/02/1993 con il n. 05 di
protocollo.

Permesso di Costruire n. **03** e successive varianti, intestata a _____ Variante per il
completamento della costruzione di un edificio trifamiliare, presentata il 01/01/2005 con il n. 16 di
protocollo, rilasciata il 17/01/2006 con il n. 03 di protocollo.

D.I.A. n. **15/2008**, intestata a _____ Variante alla Concessione Edilizia ed al Permesso di
Costruire per il completamento della costruzione di un edificio trifamiliare, presentata il 06/06/2008
con il n. 2088 di protocollo, contraddistinta con il n. 15/2008.

Certificato di Agibilità n. **4344/2008**, rilasciata il 14/11/2008 con il n. 4344 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 24 del
29/05/2001, l'immobile ricade in zona Zona B4 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed
indici:

Il P.R.G. del Comune di Montegabbione è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24
del 29/05/2001.

Successivamente è stata approvata una Variante al P.R.G. per le fasce cimiteriali e modifiche alle
zone F2 – F3 Montegiove e Fiaiole con Delibera del Consiglio Comunale n. 26/2022.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in Zona B4 di
completamento.

Si riportano di seguito le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G relative alla Zona B4.

Art. 12 - Standards urbanistici

Le quantità minime di spazi pubblici al servizio degli insediamenti previsti nel Piano
Regolatore Generale sono quelle di seguito riportate.

Insediamenti residenziali

In considerazione della limitata estensione dei comparti previsti, in fase attuativa non
verranno previste aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune i cui standards
andranno invece ad incrementare gli spazi a verde pubblico. Si avranno pertanto le seguenti quantità

minime:

- parcheggi : 3 mq/ab

- verde pubblico attrezzato: 11 mq/ab

Totale - 14 mq/ab

Art. 15 - Zone residenziali

Sono da destinare prevalentemente alla residenza e corrispondono alle Macroaree A, B e C.

Da tali Macroaree sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. .

Il cambiamento di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con le destinazioni di zona e le leggi vigenti in materia. | '

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina, e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti, nei quali l'esito sonoro sia contenuto entro i limiti imposti dalle norme vigenti.

Nelle aree classificate come zone di recupero, per le particolari condizioni di degrado, il rilascio di concessioni è subordinato alla formazione di Piani di recupero di cui al titolo IV della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, In assenza di essi, si attuano gli interventi che non siano in contrasto con gli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Nelle zone residenziali è vietato installare definitivamente costruzioni a carattere precario come box in lamiera, in lastre ondulate, in lastre di fibrocemento e simili.

Le zone residenziali si dividono in zone storiche, di completamento, di nuova espansione.

Art. 17 - Macroaree e Zone Omogenee B (di completamento)

Macroaree B (di completamento)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed alle quali il P.R.G. attribuisce la possibilità di completamento dei nuclei residenziali esistenti.

Le Macroaree B comprendono: lotti edificati classificabili come zone omogenee B, aree di espansione di limitate dimensioni classificabili come zone omogenee C, viabilità interna e servizi di quartiere.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale limitatamente ad attività di supporto e compatibili con la residenza.

Sono ammesse le stazioni di servizio e di riparazione degli autoveicoli; tali stazioni devono avere una superficie di parcheggio privato pari ad almeno cinque volte l'area utile dell'officina e devono essere strutturate in modo che la rumorosità non superi i 70 db.

Sono esclusi industrie, laboratori artigianali rumorosi, ovvero produttori odori fastidiosi, macelli, stalle, porcilaie, pollai e ricoveri di animali.

Le destinazioni d'uso compatibili non devono superare il 30% della volumetria ammessa per l'intera zona e sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 12.

Nelle zone B lo strumento urbanistico generale si attua attraverso l'intervento edilizio diretto o urbanistico preventivo,

Oltre a quanto sopra e quanto previsto nelle singole zone omogenee dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- parcheggi di pertinenza non inferiori a mq 10/100 mc di costruzione e comunque nel rispetto delle norme previste all'art. 61 della L.R. 27/2000.
- distanze delle costruzioni dai confini di proprietà e dai limiti di zona, dalle costruzioni adiacenti o da altri fronti della stessa costruzione, dai cigli stradali, determinate in base a quanto stabilito dall'art. 77 del Regolamento Edilizio.

Tali distanze non possono comunque essere inferiori a:

- ml. 5,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona;
- ml. 10,00 dalle costruzioni antistanti o da altri fronti della stessa costruzione;
- ml. 5,00 dai cigli delle strade larghe fino a ml. 7,00;
- ml. 7,50 dai cigli delle strade larghe da ml. 7,00 a ml. 15,00;
- ml 10,00 dai cigli delle strade secondarie di interesse regionale.

In caso di intervento urbanistico preventivo, qualora lo strumento urbanistico attuativo contenga previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle risultanti dalla applicazione dell'art. 77 del Regolamento Edilizio o previste al comma precedente.

Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente registrata e trascritta.

Ferme restando le distanze dalla strada sopra stabilite, è possibile mantenere distacchi inferiori nel caso di allineamenti precostituiti: di questi verrà rispettato quello che maggiormente dista dal ciglio.

A tal proposito viene considerato allineamento quello costituito da almeno due fabbricati esistenti.

Nel caso che l'allineamento sia costituito da un solo fabbricato, questo può essere ampliato e/o sopraelevato sullo stesso allineamento, purché la porzione ampliata e/o sopraelevata non abbia distanza dalla strada inferiore a quella del fabbricato esistente e, l'intera costruzione, un'altezza e/o lunghezza, nel lato strada, superiore al doppio di quella prima dell'ampliamento e/o sopraelevazione.

Nei casi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti, almeno il 30% della superficie non coperta dovrà risultare non pavimentata.

ZONE OMOGENEE B

Oltre a quanto previsto nelle Macroaree B, si dovrà rispettare quanto previsto nelle singole sottozone:

SOTTOZONA B4

Comprende i lotti edificabili delle lottizzazioni approvate.

In essa, oltre alla normativa di carattere generale, valgono le norme di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi approvati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato delle difformità rispetto ai titoli edilizi indicati al Paragrafo "7.1 Pratiche edilizie". Le difformità sono le seguenti: a) nel soggiorno al piano terra sono stati realizzati due fondelli a lato della scala interna; b) al piano primo sono stati modificati i fondelli che separano il disimpegno, la dispensa e la camera; c) al piano terra l'altezza netta interna del soggiorno, della cucina e del wc è inferiore a m. 2,70 (vedere minuta del rilievo allegata); d) l'altezza del fabbricato dal marciapiede del piano terra fino all'intradosso interno del solaio di copertura è stato misurato in m. 5,38; nell'elaborato grafico della DIA n. 2088/2008 e del P.d.C. n. 03/2006 è indicata invece una altezza di m. 5,10 (nella Sezione A-A). Le difformità di cui alle lettere a) e b) sono sanabili presentando una C.I.L.A. a lavori ultimati (art. 154 comma 5 della L.R. 01/2015) che comporta il pagamento di una sanzione di Euro 1.000,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per un costo complessivo della sanatoria di Euro 3.500,00 circa. La difformità di cui alla lettera c) per i vani abitabili (soggiorno e cucina) non è sanabile perché l'altezza minima di m. 2,70 non è derogabile. L'altezza minima di m. 2,40 è consentita solo per i vani accessori (bagni e disimpegni) e pertanto è necessario ripristinarla. Lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, in base al Prezziario Regione Umbria edizione 2024, per quantificare i costi per le opere di ripristino dell'altezza interna maggiore o uguale a m. 2,70. Le opere consistono nella demolizione del pavimento e nella arrotatura del sottostante massetto, con successivo rifacimento del pavimento. L'importo dei lavori al netto di IVA è in cifra tonda pari ad Euro 7.450,00. Va considerato che il Prezziario Regionale riguarda prezzi per opere pubbliche di importo e quantità ben maggiori di quello in oggetto e pertanto nel nostro caso i prezzi offerti dalle ditte edili per eseguirli saranno maggiori. Inoltre vanno aggiunte le spese tecniche. In base a queste considerazioni il costo di queste opere, comprese le spese tecniche, al netto degli oneri di Legge, si può quantificare in via presuntiva in Euro 10.000,00 circa. Per quanto riguarda la difformità di cui alla lettera d), la maggiore altezza di m. 0,28 comporta un aumento di volumetria di mc 44,34 Superficie lorda assentita intero fabbricato mq 158,37 Aumento di volumetria = mq 158,37 x m 0,28 = mc 44,34 Volumetria assentita mc 828,27 Volumetria massima ammissibile mc 878,60 Volumetria attuale Mc 828,27 + 44,34 = mc 872,61 < mc 878,60 In base alle norme tecniche di attuazione (art. 17 delle N.T.A.) del P.R.G. per le zone B4 di completamento (ove ricade il fabbricato) valgono le norme di attuazione delle lottizzazioni approvate e quindi nel nostro caso l'aumento di altezza e di volume è conforme alle norme vigenti sia al momento della loro realizzazione (periodo 2006 - 2008) e sia oggi (doppia conformità) ed è quindi sanabile ai sensi dell'art. 154 (accertamento di conformità) della L.R. 01/2015. Inoltre l'aumento di cubatura è oggi conforme agli articoli dal n. 75 al n. 79 (cosiddetto Piano Casa) della L.R. 01/2015, che permette per ogni unità immobiliare un ampliamento (minimo di mq 30 e massimo di mq 80) del 25% della SUC (Superficie Utile Coperta) per gli edifici residenziali non unifamiliari o bifamiliari realizzati prima del 22/09/2011 e con SUC non superiore a mq 500 (art. n. 76 commi 1 e 2). Il costo della sanatoria (da dividere tra le tre porzioni del fabbricato) si può quantificare in via presuntiva in Euro 12.000,00 comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria ai sensi dell'Art. 154 della L.R. 01/2015 comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €. 4.000,00
- C.I.L.A. a lavori ultimati comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €. 3.500,00
- Ripristino altezza netta interna a m. 2.70, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €. 10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Abitazione Foglio n. 13, Particella n. 113 sub 8. L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso la Conservatoria. L'attuale planimetria catastale è stata depositata in Catasto con Denuncia di Variazione protocollo TR0107821 del 28/08/2008 (Ampliamento - Diversa distribuzione spazi interni - Frazionamento e Fusione) e non corrisponde con lo stato di fatto dell'abitazione. Sono state realizzate delle modifiche ai fondelli interni (vedere minuta del rilievo allegata). Occorre segnalare che il sottoscala al piano interrato (S1), denominato "C.T." nella planimetria catastale è posto sulla Particella n. 343, pignorata, che è la Corte Comune alle Particelle n. 113 sub 8 e n. 113 sub 7. Il sedime di questo vano deve essere riportato nella mappa catastale con la "linea continua" ed unita alla Particella n. 113, frazionandolo dalla Particella n. 343. Quindi occorre presentare al Catasto Terreni un Tipo di Frazionamento e Mappale, successivamente, al Catasto Fabbricati, una Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico. Garage Foglio n. 13, Particella n. 113 sub 7. L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso la Conservatoria. L'attuale planimetria catastale è stata depositata in Catasto con Denuncia di Variazione protocollo TR0107821 del 28/08/2008 (Ampliamento - Diversa distribuzione spazi interni - Frazionamento e Fusione) e non corrisponde con lo stato di fatto del garage. E' stato realizzato un fondello fino al soffitto, a fianco delle scale interne, che nella planimetria catastale è rappresentato come un muretto basso (vedere minuta del rilievo allegata). Occorre presentare una Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale. Area urbana Foglio n. 13 Particella n. 345. L'area urbana è intestata a

per la piena proprietà per 1/1. I diritti pignorati sono pari a 2/3 della piena proprietà, mentre quelli inclusi nel presente Lotto 1 sono pari ad 1/3 della piena proprietà. L'altra quota pignorata di 1/3 della piena proprietà è inclusa nel Lotto 2 della presente esecuzione immobiliare. La restante quota di 1/3 della proprietà spetta alla porzione immobiliare confinante di altra proprietà e non pignorata, distinta attualmente al Catasto Fabbricati col Foglio n. 13 Particelle graffate n. 113 sub 12 (ex sub 6) e n. 341 sub 2; Particella n. 113 sub 11 (ex sub 5). La Particella n. 345 non risulta intestata per 1/3 della proprietà ai proprietari della suddetta porzione immobiliare poiché nell'atto di compravendita del Notaio del 17/11/2008 Rep. n. 944, trascritto a Terni il 24/11/2008 al n. 8772 del R.P., essa è stata descritta come una parte comune condominiale, trasferendo agli acquirenti "i proporzionali diritti di comproprietà" senza indicare la quota e quindi non è stata eseguita la voltura catastale. Nell'atto è presente la seguente descrizione: "In particolare risultano compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulla seguente parte comune: - area urbana condominiale della superficie catastale complessiva di metri quadrati 116 (centosedici) distinta al fol. 13, p.lla 345, cat. E, sup. cat. mq. 116, - indirizzo Via Madonna delle Grazie s.n.c., piano T.". La regolarizzazione di questa incongruenza catastale spetta al proprietario della porzione non pignorata ed estranea alla presente procedura.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per l'abitazione presentazione del Tipo di Frazionamento e Mappale e della Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico.: €2.300,00
- Per il garage presentazione della Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale.: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTGABBIONE VIA MADONNA DELLE GRAZIE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in MONTGABBIONE, Via Madonna delle Grazie SNC, della superficie commerciale di **139,68** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 2/3 di piena proprietà

Abitazione sita in Montegabbione (TR), Via Madonna delle Grazie snc, con corte esclusiva di pertinenza, ai piani terra e primo, con cantina, sottoscala e garage al piano interrato.

Il garage è collegato all'abitazione tramite una scala interna ed alla cantina tramite una porta interna.

Nella vendita sono compresi i diritti di proprietà per 1/1 sulla particella 343 e di comproprietà per 1/3 sulla Particella n. 345.

L'accesso dalla Via Pubblica avviene dalla Particella n. 345, per poi passare sulla Particella n. 343.

Superficie commerciale di metri quadri 139,68.

Coordinate GIS: 42,921278; 12,087962

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Seminterrato, scala Esterna esclusiva, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1, intestato a _____ sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1-T - 1, intestato a _____ sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 343 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a Senza Intestazione, derivante da Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822, in atti dal 20/08/2008 (n. 4097 1/2008)
Bene Comune Non Censibile, Partita Speciale A, Corte Comune solo alle Particelle n. 113 sub 7 e n. 113 sub 8
- Foglio n. 13, Particella n. 345 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 116 mq, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a _____ sede in _____ per 1/1 della Piena Proprietà, derivante da Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822 in atti dal 20/08/2008 (n. 4097 1/2008). N.B. La quota facente parte del Lotto 1 è di 1/3 della piena proprietà, mentre la quota pignorata è di 2/3 della piena proprietà
- Foglio n. 13, Particella n. 343 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 158 mq, derivante da Frazionamento e tipo mappale del 08/08/2008, pratica n. TR0104542 in atti dal 08/08/2008 (n. 104542.1/2008 e n. 104542.2/2008))

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 177 km
autobus distante 300 m
autostrada distante 11 km
ferrovia distante 9,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione sita nel Comune di Montegabbione, Via Madonna delle Grazie s.n.c., con cantina, sottoscala, garage di pertinenza e corte comune, di fatto corte esclusiva di pertinenza.

L'abitazione si sviluppa ai piani interrato, terra e primo, collegati da una scala interna.

Al piano terra è composta da soggiorno, cucina, wc senza finestra, disimpegno per una superficie utile di mq 39,43 circa.

L'altezza netta interna è di metri 2,71 nel disimpegno, ma nelle altre stanze è inferiore (m. 2,68 - 2,69) ai metri 2,70, che non sono derogabili.

Al piano primo, collegato con scala interna, è composto da due camere, bagno, disimpegno e dispensa, per una superficie utile di mq 40,07 circa.

L'altezza netta interna varia da metri 2,22 all'imposta del tetto, ai metri 3,91 in corrispondenza del colmo del tetto.

Allo stesso piano vi sono due balconi per una superficie di metri quadri 9,40 circa.

Al piano interrato, collegato dalla scala interna, vi sono il garage e la cantina.

La cantina ha una superficie utile di metri quadri 15,97 circa ed una altezza netta interna di metri 2,48 circa.

Il garage ha una superficie utile di metri quadri 26,37 circa ed una altezza netta interna di metri 2,50 circa.

Allo stesso piano, all'esterno, vi è un sottoscala della superficie utile di circa metri quadri 3,87. L'altezza netta interna varia da metri 0,00 a metri 2,40.

Il garage e la cantina sono collegati da una porta interna.

Dalla Via Pubblica si accede all'abitazione ed al garage attraverso le Particelle n. 345 e n. 343 facenti parte del lotto posto in vendita.

La Particella n. 343 è la corte comune solamente alle Particelle n. 113 sub 7 e n. 113 sub 8 ed è quindi la corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione e del garage.

Come riportato nelle descrizioni, lo stato dell'immobile è al di sotto della media. Oltre alla mancanza dell'allaccio alla rete del gas, all'interno dell'abitazione è presente della muffa (vedere documentazione fotografica) sulle pareti e sui soffitti, dovuta probabilmente alla scarsa aerazione dei vani e/o all'insufficiente isolamento delle pareti e del tetto (per accertare la causa occorre effettuare un "carotaggio" sulle pareti e rimuovere un tratto della copertura). Altro problema è la fessurazione dell'intonaco lungo le giunzioni dei blocchi di tamponatura sulle facciate esterne, dovuta probabilmente ad una cattiva e forse insufficiente realizzazione dello stesso intonaco. Problema di non poco conto potrebbe essere la risalita dell'acqua dalle fondazioni all'interno del garage principalmente nei giorni di pioggia, fenomeno non rilevato durante i sopralluoghi.

In conclusione l'appartamento e la palazzina nel loro insieme hanno bisogno di una profonda manutenzione, della quale si è tenuto conto nella stima, negli imprevisti e nelle decurtazioni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia e singola battuta realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : singola battuta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in Non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di tamponatura in laterizio con coibentazione in Non rilevata , il rivestimento è realizzato in Intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di ceramica sui balconi e terrazzi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacati	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in rivestimento in legno , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scales</i> : interna con rivestimento in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : vocale conformità: non rilevata. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in in PVC con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile. Gli impianti erano	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. L'appartamento non è collegato al metanodotto esterno. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in non rilevata conformità: non rilevabile. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in caldaia i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. I balconi necessitano di una profonda manutenzione straordinaria.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato, il servoscala è non presente

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato; il servoscala è non presente

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al piano terra	52,00	x	100 %	=	52,00
Abitazione al piano primo	52,00	x	100 %	=	52,00
Balconi piano primo	9,40	x	25 %	=	2,35
Cantina piano seminterrato	17,80	x	50 %	=	8,90
Sottoscala	5,00	x	30 %	=	1,50
Garage sub 7, piano seminterrato	34,00	x	50 %	=	17,00
Particella 343 primi 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Particella 343 restanti 133 mq	133,00	x	2 %	=	2,66
Particella 345 per la quota di comproprietà di 1/3 di mq 116	38,67	x	2 %	=	0,77
Totale:	366,87				139,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberta Canape in Città della Pieve, Rep. 13121 del 07/02/2025, Trascritto a Terni il 18/02/2025 al n. 1425 del R.P..

Descrizione: Abitazione ai piani T-1-2 con corte esclusiva, garage e magazzino Foglio n. 16, Particelle n. 325 sub 9 (A/2), n. 325 sub 8 (C/6), n. 325 sub 6, anno di costruzione 1972.

Indirizzo: Montegabbione, Via Primo Maggio n. 56, (Coordinate GIS: 42,92003; 12,09239)

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Gabriele Burlarelli in Perugia, Rep. 5783 del 30/10/2024, Trascritto a Terni il 07/11/2024, al n. 9126 del R.P.

Descrizione: Abitazione e garage al piano Terra, Foglio n. 16, Particelle n. 175 sub 9 (A/2) e n. 186 sub 5 (C/6), anno di costruzione 1900. (Coordinate GIS: 42,919966; 12,092362)

Indirizzo: Montegabbione, Via G. Amendola n. 4

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 520,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Marco Fanfani in Città di Castello, Rep. 48838 del 01/03/2024, Trascritto a Terni il 15/03/2024 al n. 2277 del R.P.

Descrizione: Fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva, ai piani terra e primo, Foglio n. 17, Particelle n. 345 sub 3 (A/2), n. 345 sub 2 (C/2), n. 345 sub 5 (C/2), n.345 sub 4 (corte), anno di costruzione 1800.

Indirizzo: Montegabbione Voc. Pedate di Sopra n. 69 (Coordinate GIS: 42,91692; 12,105089)

Superfici principali e secondarie: 247

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 566,80 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/09/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberta Canape in Città della Pieve, Rep. 9729 del 08/09/2020, Trascritto a Terni il 18/09/2020 al n. 5301 del R.P.

Descrizione: : Abitazione, garage e corte esclusiva, ai piani interrato, terra e primo, Foglio n. 15, Particelle n. 295 sub 10 (A/2), n. 295 sub 3 (C/6), anno di costruzione 1999.

Indirizzo: Montegabbione Via Madonna delle Grazie n. 16 (Coordinate GIS: 42,920819; 12,088308)

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 649,12 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Filippo Duranti in Perugia, Rep. 63076 del 29/04/2020, Trascritto a Terni il 04/05/2020 al n. 2326 del R.P.

Descrizione: Porzione di villa quadrifamiliare con corte esclusiva ai piani terra e primo, Foglio n. 16, Particella n. 389 (A/2), anno di costruzione 1981.

Indirizzo: Montegabbione, Via Pietro Nenni n. 2 (Coordinate GIS: 42,921802; 12,089792)

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 438,36 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberta Canape in Città della Pieve, Rep. 13598 del 29/09/2025, Trascritto a Terni il 08/10/2025 al n. 8613 del R.P..

Descrizione: Abitazione e garage, ai piani interrato e primo, Foglio n. 13, Particelle n. 108 sub 7 (A/3), n. 108 sub 3 (C/6), oltre proprietà per 1/2 su magazzino al piano interrato Foglio n. 13, Particella n. 108 sub 8 (C/2), anno di costruzione 1992

Indirizzo: Montegabbione Via Madonna delle Grazie n. 11/A (Coordinate GIS: 42,921665; 12,088278)

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 265,90 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili (abitazione (A/2) e garage con corte esclusiva) compravenduti negli ultimi cinque anni, ha riguardato i Fogli n. 13, n. 15, n. 16 e n.17, della Mappa Catastale del Comune di Montegabbione.

Negli atti catastali risultano, in questi quattro Fogli, 194 unità immobiliari di Categoria A/2.

Le compravendite reperite nel periodo sono solo sei.

Non è stato possibile utilizzare il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) in quanto le quattro compravendite più recenti (Comparabili 1, 2, 3 e 6) riguardano fabbricati di diversa tipologia ed epoca di costruzione rispetto a quello oggetto di stima, mentre le restanti due compravendite (Comparabili 4 e 5), riguardanti fabbricati di tipologia simile a quello da stimare, risalgono al 2020, e quindi non si può parlare di compravendite recenti.

Quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio, tenendo conto dei dati ricavati dalle compravendite sopra indicate e di altri dati reperibili da varie fonti.

I valori di mercato riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il periodo del I Semestre 2025 per la Zona B1 del Comune di Montegabbione, per ville e villini, con stato di conservazione normale sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Valori analoghi si riscontrano per i comuni confinanti di Fabro, Parrano e Monteleone d'Orvieto.

Nel Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Terni e Perugia, non sono indicati i valori di mercato del Comune di Montegabbione, sono però riportati quelli del Comune confinante di Fabro.

Nel III trimestre 2025 nel Comune di Fabro i valori medi di abitazioni in semiperiferia con stato abitabile sono variati da € 600,00 ad € 800,00 al metro quadro di superficie commerciale, mentre quelle in periferia sono variati da € 500,00 ad € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Visto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene congruo adottare il valore unitario di € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,68	x	700,00	=	97.776,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 97.776,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 97.776,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come esposto nel paragrafo "Sviluppo valutazione", lo scrivente ha ricercato delle compravendite di immobili comparabili con quello oggetto di esecuzione, in modo da poterlo stimare con il metodo del confronto di mercato (M.C.A., Market Comparison Approach) che perviene al valore di mercato del bene mediante la sua comparazione, con i dovuti aggiustamenti, ad immobili similari recentemente alienati.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

La ricerca ha prodotto solo sei compravendite, di cui le quattro più recenti riguardano fabbricati di tipologia diversa di quello da stimare, mentre le altre due non sono recenti dato che risalgono all'anno 2020, quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio. Il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei Valori Immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., ed inoltre: "Asking Price", "Listino dei

Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,68	0,00	97.776,00	97.776,00
				97.776,00 €	97.776,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione forfettaria, di larga massima, dovuta alla presenza di muffe e lesioni sulle pareti esterne oltre ad eventuali problematiche di isolamento termico, risalita di umidità dalle fondazioni e manutenzione dei balconi	-15.000,00
Decurtazione del costo per la redazione dell'A.P.E.	-300,00
15.300,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.976,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.296,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -320,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in MONTEGABBIONE, Via Madonna delle Grazie SNC, della superficie commerciale di **140,75** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 2/3 di piena proprietà

Abitazione sita in Montegabbione (TR), Via Madonna delle Grazie snc, con corte esclusiva di pertinenza, ai piani terra e primo, con cantina, sottoscala e garage al piano interrato.

Il garage è collegato all'abitazione tramite una scala interna ed alla cantina tramite una porta interna.

Nella vendita sono compresi i diritti di proprietà per 1/1 sulla particella 346 e di comproprietà per 1/3 sulla Particella n. 345.

L'accesso dalla Via Pubblica avviene dalla Particella n. 345, per poi passare sulla Particella n. 346.

Superficie commerciale di metri quadri 140,75.

Coordinate GIS: 42,921278; 12,087962

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Seminterrato, scala Esterna esclusiva, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1, intestato a _____ con sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1-T - 1, intestato a _____ sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 346 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a Senza Intestazione, derivante da Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822, in atti dal 20/08/2008 (n. 4097 1/2008) Bene Comune Non Censibile, Partita Speciale A, Corte Comune solo alle Particelle n. 113 sub 9 e n. 113 sub 10
- Foglio n. 13, Particella n. 345 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 116 mq, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a _____ sede in _____ per 1/1 della Piena Proprietà, derivante da _____

Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822 in atti dal 20/08/2008 (n. 4097 1/2008). N.B. La quota facente parte del Lotto 1 è di 1/3 della piena proprietà, mentre la quota pignorata è di 2/3 della piena proprietà

- Foglio n. 13, Particella n. 346 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe Ente Urbano, superficie 91 mq, derivante da Frazionamento e tipo mappale del 08/08/2008, pratica n. TR0104542 in atti dal 08/08/2008 (n. 104542.1/2008 e n. 104542.2/2008))

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2011, con scadenza il 31/12/2018, registrato il 24/06/2011 a Perugia ai nn. 008080 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 5400,00 euro annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2006, a firma di Notaio Cinelli Alessandro, con sede in Chiusi (SI) ai nn. 102801/14629 di repertorio, iscritta il 16/10/2006 a Terni al n. 2950, a favore di

con sede in _____ contro
con sede in _____ derivante da Concessione a
garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Durata mutuo:

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13 Particelle n. 113 sub 2, n. 113 sub 3, n. 113 sub 4, da cui derivano le unità immobiliari pignorate. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 01/09/2009 ai nn. 10765/1697. restrizione di beni: vengono liberati i seguenti immobili distinti al catasto fabbricati e terreni col Foglio n. 13, Particella n. 113 Subalterno 5; Foglio n. 13, Particella n. 113 Subalterno 6; Foglio n. 13, Particella n. 345; Foglio n. 13, Particella n. 341.

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/10/2010 a firma di Notaio Previti Francesco con sede in Sarteano (SI), ai nn. 90147/16582 di repertorio, iscritta il 21/10/2010 a Terni al n. 2279, a favore di

con sede in _____ con sede in _____ contro
domicilio ipotecario eletto in _____ contro
con sede in _____ derivante da Concessione a garanzia di
mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Durata mutuo:

Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13 Particelle n. 113 sub 9, n. 113 sub 10 per 1/1 della piena proprietà e n. 345 per la piena proprietà per 1/3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, del 09/08/2024, a firma di Unep c/o Tribunale di Terni al n. 1897 di repertorio, trascritto il 11/09/2024 a Terni al n. 7456, a favore di _____ con sede in _____

contro _____ con sede in _____ e
nato a _____ in data _____ derivante da

Verbale Di Pignoramento Immobili.

Il Codice Fiscale di _____ riportato nel pignoramento e nella nota di trascrizione è errato, Il Codice Fiscale di _____ esatto è _____. Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13 Particelle n. 113 sub 7, n. 113 sub 8, n. 113 sub 9, n. 113 sub 10 per 1/1 della piena proprietà e n. 345 per la piena proprietà per 6/9

Pignoramento del 26/05/2025, a firma di Unep c/o Tribunale di Terni al n. 1426 di repertorio, trascritto il 09/06/2025 a Terni al n. 5003, a favore di _____ con sede in _____

contro _____ con sede in _____ e
nato a _____ in data _____ derivante da

Verbale Di Pignoramento Immobili.

Il Codice Fiscale di _____ riportato nel pignoramento e nella nota di trascrizione è errato, Il Codice Fiscale di _____ esatto è _____. Gravante sui beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13 Particelle n. 343, n. 346 per 1/1 della piena proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2005), con atto stipulato il 29/07/2005, a firma di Notaio Cinelli Alessandro, con sede in Chiusi (SI) ai nn. 98378/13749 di repertorio, trascritto il 22/08/2005 a Terni al n. 6348 del Registro Particolare.

Il titolo è riferito soltanto ai beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particelle n. 113 sub 2, n. 113 sub 3 e n. 113 sub 4, da cui derivano gli attuali immobili pignorati.

Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nata a _____ in data _____
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, da _____ nato a _____
in data _____ per i diritti pari a 1/4 di
piena proprietà, da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e da _____ nata a _____
in data _____ per i diritti pari a 1/4 di piena

proprietà. Nella Relazione Notarile (ed anche nell'Atto di Precetto) della presente procedura la mancata corrispondenza tra i Soggetti Esecutati e le risultanze degli atti trascritti e delle intestazioni catastali relative agli immobili pignorati è stata così giustificata: "N. B.: Gli immobili di cui alla procedura ipotecariamente e catastalmente risultano intestati a _____ con sede in _____

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, la quale risulta cessata e cancellata d'ufficio dal Registro delle Imprese in data 13/09/2023 ex art. 2490 c.c. per il mancato deposito del bilancio per oltre tre anni consecutivi. Orbene, la cancellazione della società dal registro delle imprese configura un caso di estinzione della società; in tal caso per giurisprudenza consolidata si verifica un fenomeno di tipo successorio in forza del quale i soci subentrano nella titolarità delle situazioni soggettive passive non definite e si realizza la devoluzione in loro favore delle attività della società non in loro favore delle attività della società non comprese nel bilancio finale di liquidazione. Ed in virtù del fenomeno successorio i beni ancora di proprietà della società cancellata divengono di proprietà del/dei socio/i a far data dalla cancellazione della società da registro delle imprese. Applicando tale principio, consegue che i diritti di proprietà degli immobili ad oggi ancora in capo formalmente alla società _____ sono trasferiti ex lege in capo ai due soci,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ nato a _____ in data _____
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1978 fino al 11/11/1984), con atto stipulato il 30/12/1978 a firma di Dr. Lipiani Giuseppe Segretario del Comune di Montegabbione al n. 627 di repertorio, trascritto il 15/03/1979 a Terni al n. 1427 del R.P.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 (ex 69/l). di mq 880.

_____ nata a _____ in data _____
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1978 fino al 11/11/1984), con atto stipulato il 30/12/1978 a firma di Dr. Lipiani Giuseppe Segretario del Comune di Montegabbione al _____

n. 627 di repertorio, trascritto il 15/03/1979 a Terni al n. 1427 del R.P.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 (ex 69/1). di mq 880.

nata a _____ in data _____
per la quota di 8/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.

Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____
Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a _____ indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

nato a _____ in data _____
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880..

Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____
Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a _____ indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

nato a _____ in data _____
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.
Gli immobili gli sono pervenuti da _____ nato a _____ in data _____
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data _____
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie _____ e per 1/12 ad ognuno dei _____
Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____ del 29 luglio 2005 repertorio n. _____

98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di (peraltro la data del decesso indicata del è errata, quella esatta è il). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

nata a in data
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio, registrato il 17/09/2025 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.
Gli immobili gli sono pervenuti da nato a in data
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie e per 1/12 ad ognuno dei
Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio con sede in del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di (peraltro la data del decesso indicata del è errata, quella esatta è il). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

nata a in data
per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1984 fino al 20/03/1985), con atto stipulato il 11/11/1984 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia 64/247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. 64/247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4935.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880.
Gli immobili gli sono pervenuti da nato a in data
per i diritti complessivi pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data
Eredità devoluta per 2/12 alla moglie e per 1/12 ad ognuno dei
Per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio con sede in del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 30/01/2025 al numero 843 del Registro Particolare. Nella nota è errata la quota spettante a indicata in 1/1 della piena proprietà mentre è invece pari ad 1/2. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di (peraltro la data del decesso indicata del è errata, quella esatta è il). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata e va presentata una Nota di rettifica riferita alla Nota n. 843/2025.

nato a in data
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei

Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____ Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____
del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è (_____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata.

_____ nato a _____ in data _____
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei

Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____ Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____
del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata.

_____ nata a _____ in data _____
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.

Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei

Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____ Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____
del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata.

nata a _____ in data _____
per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/1985 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 20/03/1985 a firma di Ufficio del Registro di Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247 di repertorio, registrato il 19/09/1985 a Orvieto ai nn. Denuncia n. 65 Volume n. 247, trascritto il 03/10/1985 a Terni al n. 4950 del Registro Particolare.
Il titolo è riferito soltanto, tra gli altri beni, al terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegabbione col Foglio n. 13, Particella n. 113 di mq 880, per la quota complessiva di 8/12 della piena proprietà devoluta per 2/12 ad ognuno dei
Successione in morte di _____ nata a _____ in data _____
e deceduta il _____ Per la suddetta denuncia di successione si rileva:
Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio _____ con sede in _____
del 29 luglio 2005 repertorio n. 98378/13749 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 25/02/2025 al numero 1579 del Registro Particolare. I soggetti e le quote indicate sono esatte. Successivamente in data 31/03/2025 è stata presentata la Nota di Trascrizione n. 2374 del Registro Particolare in rettifica della Nota n. 1579/2025 ma in realtà si intendeva rettificare la Nota n. 843/2025, infatti il soggetto contro è _____ per 1/2 della piena proprietà e nel quadro D ci si riferisce all'eredità di _____ (peraltro la data del decesso indicata del _____ è errata, quella esatta è il _____). Quindi la Nota n. 2374 del 31/03/2025 va cancellata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. **05** e successive varianti, intestata a _____
per il completamento della costruzione di un edificio trifamiliare, presentata il 01/01/1992 con il n. 20 e Protocollo n. 1392/92, rilasciata il 12/02/1993 con il n. 05 di protocollo.

Permesso di Costruire n. **03** e successive varianti, intestata a _____ Variante per il completamento della costruzione di un edificio trifamiliare, presentata il 01/01/2005 con il n. 16 di protocollo, rilasciata il 17/01/2006 con il n. 03 di protocollo.

D.I.A. n. **15/2008**, intestata a _____ Variante alla Concessione Edilizia ed al Permesso di Costruire per il completamento della costruzione di un edificio trifamiliare, presentata il 06/06/2008 con il n. 2088 di protocollo, contraddistinta con il n. 15/2008.

Certificato di Agibilità n. **4344/2008**, rilasciata il 14/11/2008 con il n. 4344 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 29/05/2001, l'immobile ricade in zona Zona B4 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il P.R.G. del Comune di Montegabbione è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 29/05/2001.

Successivamente è stata approvata una Variante al P.R.G. per le fasce cimiteriali e modifiche alle zone F2 – F3 Montegiove e Fiaiolo con Delibera del Consiglio Comunale n. 26/2022.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in Zona B4 di completamento.

Si riportano di seguito le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G relative alla Zona B4.

Art. 12 - Standards urbanistici

Le quantità minime di spazi pubblici al servizio degli insediamenti previsti nel Piano Regolatore Generale sono quelle di seguito riportate.

Insediamenti residenziali

In considerazione della limitata estensione dei comparti previsti, in fase attuativa non verranno previste aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune i cui standards andranno invece ad incrementare gli spazi a verde pubblico. Si avranno pertanto le seguenti quantità minime:

- parcheggi : 3 mq/ab

- verde pubblico attrezzato: 11 mq/ab

Totale - 14 mq/ab

Art. 15 - Zone residenziali

Sono da destinare prevalentemente alla residenza e corrispondono alle Macroaree A, B e C.

Da tali Macroaree sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. .

Il cambiamento di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con le destinazioni di zona e le leggi vigenti in materia. | '

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina, e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti, nei quali l'esito sonoro sia contenuto entro i limiti imposti dalle norme vigenti.

Nelle aree classificate come zone di recupero, per le particolari condizioni di degrado, il rilascio di concessioni è subordinato alla formazione di Piani di recupero di cui al titolo IV della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, In assenza di essi, si attuano gli interventi che non siano in contrasto con gli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Nelle zone residenziali è vietato installare definitivamente costruzioni a carattere precario come box in lamiera, in lastre ondulate, in lastre di fibrocemento e simili.

Le zone residenziali si dividono in zone storiche, di completamento, di nuova espansione.

Art. 17 - Macroaree e Zone Omogenee B (di completamento)

Macroaree B (di completamento)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed alle quali il P.R.G. attribuisce la possibilità di completamento dei nuclei residenziali esistenti.

Le Macroaree B comprendono: lotti edificati classificabili come zone omogenee B, aree di espansione di limitate dimensioni classificabili come zone omogenee C, viabilità interna e servizi di quartiere.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale limitatamente ad attività di supporto e compatibili con la residenza.

Sono ammesse le stazioni di servizio e di riparazione degli autoveicoli; tali stazioni devono avere una superficie di parcheggio privato pari ad almeno cinque volte l'area utile dell'officina e devono essere strutturate in modo che la rumorosità non superi i 70 db.

Sono esclusi industrie, laboratori artigianali rumorosi, ovvero produttori odori fastidiosi, macelli, stalle, porcilaie, pollai e ricoveri di animali.

Le destinazioni d'uso compatibili non devono superare il 30% della volumetria ammessa per l'intera zona e sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 12.

Nelle zone B lo strumento urbanistico generale si attua attraverso l'intervento edilizio diretto o urbanistico preventivo,

Oltre a quanto sopra e quanto previsto nelle singole zone omogenee dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- parcheggi di pertinenza non inferiori a mq 10/100 mc di costruzione e comunque nel rispetto delle norme previste all'art. 61 della L.R. 27/2000.
- distanze delle costruzioni dai confini di proprietà e dai limiti di zona, dalle costruzioni adiacenti o da altri fronti della stessa costruzione, dai cigli stradali, determinate in base a quanto stabilito dall'art. 77 del Regolamento Edilizio.

Tali distanze non possono comunque essere inferiori a:

- ml. 5,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona;
- ml. 10,00 dalle costruzioni antistanti o da altri fronti della stessa costruzione;
- ml. 5,00 dai cigli delle strade larghe fino a ml. 7,00;
- ml. 7,50 dai cigli delle strade larghe da ml. 7,00 a ml. 15,00;
- ml 10,00 dai cigli delle strade secondarie di interesse regionale.

In caso di intervento urbanistico preventivo, qualora lo strumento urbanistico attuativo contenga previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle risultanti dalla applicazione dell'art. 77 del Regolamento Edilizio o previste al comma precedente.

Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente registrata e trascritta.

Ferme restando le distanze dalla strada sopra stabilite, è possibile mantenere distacchi inferiori nel caso di allineamenti precostituiti: di questi verrà rispettato quello che maggiormente dista dal ciglio.

A tal proposito viene considerato allineamento quello costituito da almeno due fabbricati esistenti.

Nel caso che l'allineamento sia costituito da un solo fabbricato, questo può essere ampliato e/o sopraelevato sullo stesso allineamento, purché la porzione ampliata e/o sopraelevata non abbia distanza dalla strada inferiore a quella del fabbricato esistente e, l'intera costruzione, un'altezza e/o lunghezza, nel lato strada, superiore al doppio di quella prima dell'ampliamento e/o sopraelevazione.

Nei casi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti, almeno il 30% della superficie non coperta dovrà risultare non pavimentata.

ZONE OMOGENEE B |

Oltre a quanto previsto nelle Macroaree B, si dovrà rispettare quanto previsto nelle singole sottozone:

SOTTOZONA B4 ||

Comprende i lotti edificabili delle lottizzazioni approvate.

In essa, oltre alla normativa di carattere generale, valgono le norme di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi approvati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Lo scrivente durante il sopralluogo ha accertato delle difformità rispetto ai titoli edilizi indicati al Paragrafo "7.1 Pratiche edilizie". Le difformità sono le seguenti: a) nel soggiorno al piano terra sono stati realizzati due fondelli a lato della scala interna; b) al piano primo sono stati modificati i fondelli che separano il disimpegno, la dispensa e la camera; c) al piano terra l'altezza netta interna del soggiorno, della cucina e del wc è inferiore a m. 2,70 (vedere minuta del rilievo allegata); d) l'altezza del fabbricato dal marciapiede del piano terra fino all'intradosso interno del solaio di copertura è stato misurato in m. 5,38; nell'elaborato grafico della DIA n. 2088/2008 e del P.d.C. n. 03/2006 è indicata invece una altezza di m. 5,10 (nella Sezione A-A). Le difformità di cui alle lettere a) e b) sono sanabili presentando una C.I.L.A. a lavori ultimati (art. 154 comma 5 della L.R. 01/2015) che comporta il pagamento di una sanzione di Euro 1.000,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per un costo complessivo della sanatoria di Euro 3.500,00 circa. La difformità di cui alla lettera c) per i vani abitabili (soggiorno e cucina) non è sanabile perché l'altezza minima di m. 2,70 non è derogabile. L'altezza minima di m. 2,40 è consentita solo per i vani accessori (bagni e disimpiegni) e pertanto è necessario ripristinarla. Lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, in base al Prezziario Regione Umbria edizione 2024, per quantificare i costi per le opere di ripristino dell'altezza interna maggiore o uguale a m. 2,70. Le opere consistono nella demolizione del pavimento e nella arrotatura del sottostante massetto, con successivo rifacimento del pavimento. L'importo dei lavori al netto di IVA è in cifra tonda pari ad Euro 7.450,00. Va considerato che il Prezziario Regionale riguarda prezzi per opere pubbliche di importo e quantità ben maggiori di quello in oggetto e pertanto nel nostro caso i prezzi offerti dalle ditte edili per eseguirli saranno maggiori. Inoltre vanno aggiunte le spese tecniche. In base a queste considerazioni il costo di queste opere, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge, si può quantificare in via presuntiva in Euro 10.000,00 circa. Per quanto riguarda la difformità di cui alla lettera d), la maggiore altezza di m. 0,28 comporta un aumento di volumetria di mc 44,34 Superficie lorda assentita intero fabbricato mq 158,37 Aumento di volumetria = mq 158,37 x m 0,28 = mc 44,34 Volumetria assentita mc 828,27 Volumetria massima ammissibile mc 878,60 Volumetria attuale $Mc\ 828,27 + 44,34 = mc\ 872,61 < mc\ 878,60$ In base alle norme tecniche di attuazione (art. 17 delle N.T.A.) del P.R.G. per le zone B4 di completamento (ove ricade il fabbricato) valgono le norme di attuazione delle lottizzazioni approvate e quindi nel nostro caso l'aumento di altezza e di volume è conforme alle norme vigenti sia al momento della loro realizzazione (periodo 2006 - 2008) e sia oggi (doppia conformità) ed è quindi sanabile ai sensi dell'art. 154 (accertamento di conformità) della L.R. 01/2015. Inoltre l'aumento di cubatura è oggi conforme agli articoli dal n. 75 al n. 79 (cosiddetto Piano Casa) della L.R. 01/2015, che permette per ogni unità immobiliare un ampliamento (minimo di mq 30 e massimo di mq 80) del 25% della SUC (Superficie Utile Coperta) per gli edifici residenziali non unifamiliari o bifamiliari realizzati prima del 22/09/2011 e con SUC non superiore a mq 500 (art. n. 76 commi 1 e 2). Il costo della sanatoria (da dividere tra le tre porzioni del fabbricato) si può quantificare in via presuntiva in Euro 12.000,00 comprese le spese tecniche al netto degli Oneri di Legge.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria ai sensi dell'Art. 154 della L.R. 01/2015, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €. 4.000,00
- C.I.L.A. a lavori ultimati, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €. 3.500,00

- Ripristino altezza netta interna a m. 2.70, comprese le spese tecniche, al netto degli Oneri di Legge: €. 10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Abitazione Foglio n. 13, Particella n. 113 sub 10. L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso la Conservatoria. L'attuale planimetria catastale è stata depositata in Catasto con Denuncia di Variazione protocollo TR0107821 del 28/08/2008 (Ampliamento - Diversa distribuzione spazi interni - Frazionamento e Fusione) e non corrisponde con lo stato di fatto dell'abitazione. Sono state realizzate delle modifiche ai fondelli interni (vedere minuta del rilievo allegata). Occorre segnalare che il sottoscala al piano interrato (S1), denominato "C.T." nella planimetria catastale è posto sulla Particella n. 343, pignorata, che è la Corte Comune alle Particelle n. 113 sub 8 e n. 113 sub 7. Il sedime di questo vano deve essere riportato nella mappa catastale con la "linea continua" ed unita alla Particella n. 113, frazionandolo dalla Particella n. 343. Quindi occorre presentare al Catasto Terreni un Tipo di Frazionamento e Mappale, successivamente, al Catasto Fabbricati, una Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico. Garage Foglio n. 13, Particella n. 113 sub 9. L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti presso la Conservatoria. L'attuale planimetria catastale è stata depositata in Catasto con Denuncia di Variazione protocollo TR0107821 del 28/08/2008 (Ampliamento - Diversa distribuzione spazi interni - Frazionamento e Fusione) e non corrisponde con lo stato di fatto del garage. E' stato realizzato un fondello fino al soffitto, a fianco delle scale interne, che nella planimetria catastale è rappresentato come un muretto basso (vedere minuta del rilievo allegata). Occorre presentare una Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale. Area urbana Foglio n.13 Particella n. 345. L'area urbana è intestata a _ _ _ _ _

per la piena proprietà per 1/1. I diritti pignorati sono pari a 2/3 della piena proprietà, mentre quelli inclusi nel presente Lotto 1 sono pari ad 1/3 della piena proprietà. L'altra quota pignorata di 1/3 della piena proprietà è inclusa nel Lotto 2 della presente esecuzione immobiliare. La restante quota di 1/3 della proprietà spetta alla porzione immobiliare confinante di altra proprietà e non pignorata, distinta attualmente al Catasto Fabbricati col Foglio n. 13 Particelle graffate n. 113 sub 12 (ex sub 6) e n. 341 sub 2; Particella n. 113 sub 11 (ex sub 5). La Particella n. 345 non risulta intestata per 1/3 della proprietà ai proprietari della suddetta porzione immobiliare poiché nell'atto di compravendita del Notaio del 17/11/2008 Rep. n. 944, trascritto a Terni il 24/11/2008 al n. 8772 del R.P., essa è stata descritta come una parte comune condominiale, trasferendo agli acquirenti "i proporzionali diritti di comproprietà" senza indicare la quota e quindi non è stata eseguita la voltura catastale. Nell'atto è presente la seguente descrizione: "In particolare risultano compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulla seguente parte comune: - area urbana condominiale della superficie catastale complessiva di metri quadrati 116 (centosedici) distinta al fol. 13, p.lla 345, cat. E, sup. cat. mq. 116, - indirizzo Via Madonna delle Grazie s.n.c., piano T." La regolarizzazione è a carico del proprietario della porzione non pignorata ed estranea alla presente procedura.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per l'abitazione presentazione del Tipo di Frazionamento e Mappale e della Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale e l'Elaborato Planimetrico.: €.2.300,00
- Per il garage presentazione della Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale.: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGABBIONE VIA MADONNA DELLE GRAZIE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in MONTEGABBIONE, Via Madonna delle Grazie SNC, della superficie commerciale di **140,75** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 2/3 di piena proprietà

Abitazione sita in Montegabbione (TR), Via Madonna delle Grazie snc, con corte esclusiva di pertinenza, ai piani terra e primo, con cantina, sottoscala e garage al piano interrato.

Il garage è collegato all'abitazione tramite una scala interna ed alla cantina tramite una porta interna.

Nella vendita sono compresi i diritti di proprietà per 1/1 sulla particella 346 e di comproprietà per 1/3 sulla Particella n. 345.

L'accesso dalla Via Pubblica avviene dalla Particella n. 345, per poi passare sulla Particella n. 346.

Superficie commerciale di metri quadri 140,75.

Coordinate GIS: 42,921278; 12,087962

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Seminterrato, scala Esterna esclusiva, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1, intestato a _____ con sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 113 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie n. SNC, piano: S1-T - 1, intestato a _____ sede in _____ derivante da Variazione del 20/08/2008 Pratica n. TR0107821 in atti dal 20/08/2008 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione (n. 4096.1/2008)
- Foglio n. 13, Particella n. 346 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a Senza Intestazione, derivante da Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822, in atti dal 20/08/2008 (n. 4097 1/2008) Bene Comune Non Censibile, Partita Speciale A, Corte Comune solo alle Particelle n. 113 sub 9 e n. 113 sub 10
- Foglio n. 13, Particella n. 345 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 116 mq, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie, s.n.c., piano: Terra, intestato a _____ sede in _____ per 1/1 della Piena Proprietà, derivante da Frazionamento e Fusione del 20/08/2008, Pratica n. TR0107822 in atti dal 20/08/2008 (n. 4097 1/2008). N.B. La quota facente parte del Lotto 1 è di 1/3 della piena proprietà, mentre la quota pignorata è di 2/3 della piena proprietà
- Foglio n. 13, Particella n. 346 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 91 mq, derivante da Frazionamento e tipo mappale del 08/08/2008, pratica n. TR0104542 in atti dal 08/08/2008 (n. 104542.1/2008 e n. 104542.2/2008))

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 177 km
autobus distante 300 m
autostrada distante 11 km
ferrovia distante 9,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione sita nel Comune di Montegabbione, Via Madonna delle Grazie s.n.c., con cantina, sottoscala, garage di pertinenza e corte comune, di fatto corte esclusiva di pertinenza.

L'abitazione si sviluppa ai piani interrato, terra e primo, collegati da una scala interna.

Al piano terra è composta da soggiorno, cucina, wc senza finestra, disimpegno per una superficie utile di mq 39,66 circa.

L'altezza netta interna è di metri 2,68 nel disimpegno, metri 2,69 nella cucina e nel soggiorno, altezze inferiori a metri 2,70, che non sono derogabili.

Al piano primo, collegato con scala interna, è composta da due camere, bagno, disimpegno e dispensa, per una superficie utile di mq 39,97 circa.

L'altezza netta interna varia da metri 2,20 all'imposta del tetto, ai metri 4,22 in corrispondenza del colmo del tetto.

Allo stesso piano vi sono due balconi per una superficie di metri quadri 9,50 circa.

Al piano interrato, collegato dalla scala interna, vi sono il garage e la cantina.

La cantina ha una superficie utile di metri quadri 15,71 circa ed una altezza netta interna di metri 2,48 circa.

Il garage ha una superficie utile di metri quadri 26,08 circa ed una altezza netta interna di metri 2,48 circa.

Allo stesso piano, all'esterno, vi è un sottoscala della superficie utile di circa metri quadri 3,06. L'altezza netta interna varia da metri 0,00 a metri 2,20.

Il garage e la cantina sono collegati da una porta interna.

Dalla Via Pubblica si accede all'abitazione ed al garage attraverso le Particelle n. 345 e n. 346 facenti parte del lotto posto in vendita.

La Particella n. 346 è la corte comune soltanto alle Particelle n. 113 sub 9 e n. 113 sub 10 ed è quindi la corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione e del garage.

Come riportato nelle descrizioni, lo stato dell'immobile è al di sotto della mediamedio. Oltre alla mancanza dell'allaccio alla rete del gas, all'interno dell'abitazione è presente della muffa (vedere documentazione foto grafica) sulle pareti e sui soffitti, dovuta probabilmente alla scarsa aerazione dei vani e/o all'insufficiente isolamento delle pareti e del tetto (per accertare la causa occorre effettuare un "carotaggio" sulle pareti e rimuovere un tratto della copertura). Altro problema è la fessurazione dell'intonaco lungo le giunzioni dei blocchi di tamponatura sulle facciate esterne, dovuta probabilmente ad una cattiva e forse insufficiente realizzazione dello stesso intonaco. Problema di non poco conto è la risalita dell'acqua dalle fondazioni all'interno del garage principalmente nei giorni di pioggia. Per cui l'affittuario ha rotto il pavimento, creando una cavità all'interno delle fondazioni e quando il livello dell'acqua sale, provvede ad abbassarlo inserendo una pompa collegata alla caditoia stradale.

In conclusione l'appartamento e la palazzina nel loro insieme hanno bisogno di una profonda manutenzione, della quale si è tenuto conto nella stima, negli imprevisti e nelle decurtazioni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia e singola battuta realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> singola battuta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in Non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi di tamponatura in laterizio con coibentazione in Non rilevata , il rivestimento è realizzato in Intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattonelle di ceramica sui balconi e terrazzi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonacati	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in rivestimento in legno , gli accessori presenti sono: senza maniglione antipanico	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> vocale conformità: non rilevata. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in in	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

PVC con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. L'appartamento non è collegato al metanodotto esterno, Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in non rilevata conformità: non rilevabile. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

al di sotto della media 

termico: autonomo con alimentazione in caldaia, non presente i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. Gli impianti erano conformi alle normative vigenti alla data del rilascio del Certificato di Agibilità n. 4344 del 14/11/2008.

al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. I balconi necessitano di una profonda manutenzione straordinaria.

mediocre 

copertura: a falde costruita in cemento armato

nella media 

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato, il servoscala è non presente

al di sotto della media 

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato; il servoscala è non presente

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al piano terra	53,00	x	100 %	=	53,00
Abitazione al piano primo	53,00	x	100 %	=	53,00
Balconi piano primo	9,50	x	25 %	=	2,38
Cantina piano seminterrato	17,80	x	50 %	=	8,90
Sottoscala	4,60	x	30 %	=	1,38
Garage sub 9, piano seminterrato	35,00	x	50 %	=	17,50
Particella 343 primi 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Particella 346 restanti 66 mq	66,00	x	2 %	=	1,32
Particella 345 per la quota di comproprietà di 1/3 di mq 116	38,67	x	2 %	=	0,77
Totale:	302,57				140,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberta Canape in Città della Pieve, Rep. 13121 del 07/02/2025, Trascritto a Terni il 18/02/2025 al n. 1425 del R.P..

Descrizione: Abitazione ai piani T-1-2 con corte esclusiva, garage e magazzino Foglio n. 16, Particelle n. 325 sub 9 (A/2), n. 325 sub 8 (C/6), n. 325 sub 6, anno di costruzione 1972.

Indirizzo: Montegabbione, Via Primo Maggio n. 56, (Coordinate GIS: 42,92003; 12,09239)

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Gabriele Burlarelli in Perugia, Rep. 5783 del 30/10/2024, Trascritto a Terni il 07/11/2024, al n. 9126 del R.P.

Descrizione: Abitazione e garage al piano Terra, Foglio n. 16, Particelle n. 175 sub 9 (A/2) e n. 186 sub 5 (C/6), anno di costruzione 1900. (Coordinate GIS: 42,919966; 12,092362)

Indirizzo: Montegabbione, Via G. Amendola n. 4

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 520,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Marco Fanfani in Città di Castello, Rep. 48838 del 01/03/2024, Trascritto a Terni il 15/03/2024 al n. 2277 del R.P.

Descrizione: Fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva, ai piani terra e primo, Foglio n. 17, Particelle n. 345 sub 3 (A/2), n. 345 sub 2 (C/2), n. 345 sub 5 (C/2), n.345 sub 4 (corte), anno di costruzione 1800.

Indirizzo: Montegabbione Voc. Pedate di Sopra n. 69 (Coordinate GIS: 42,91692; 12,105089)

Superfici principali e secondarie: 247

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 566,80 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/09/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberta Canape in Città della Pieve, Rep. 9729 del 08/09/2020, Trascritto a Terni il 18/09/2020 al n. 5301 del R.P.

Descrizione: : Abitazione, garage e corte esclusiva, ai piani interrato, terra e primo, Foglio n. 15, Particelle n. 295 sub 10 (A/2), n. 295 sub 3 (C/6), anno di costruzione 1999.

Indirizzo: Montegabbione Via Madonna delle Grazie n. 16 (Coordinate GIS: 42,920819; 12,088308)

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 649,12 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Filippo Duranti in Perugia, Rep. 63076 del 29/04/2020, Trascritto a Terni il 04/05/2020 al n. 2326 del R.P.

Descrizione: Porzione di villa quadrifamiliare con corte esclusiva ai piani terra e primo, Foglio n. 16, Particella n. 389 (A/2), anno di costruzione 1981.

Indirizzo: Montegabbione, Via Pietro Nenni n. 2 (Coordinate GIS: 42,921802; 12,089792)

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 438,36 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Notaio Alberta Canape in Città della Pieve, Rep. 13598 del 29/09/2025, Trascritto a Terni il 08/10/2025 al n. 8613 del R.P..

Descrizione: Abitazione e garage, ai piani interrato e primo, Foglio n. 13, Particelle n. 108 sub 7 (A/3), n. 108 sub 3 (C/6), oltre proprietà per 1/2 su magazzino al piano interrato Foglio n. 13, Particella n. 108 sub 8 (C/2), anno di costruzione 1992

Indirizzo: Montegabbione Via Madonna delle Grazie n. 11/A (Coordinate GIS: 42,921665; 12,088278)

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 265,90 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca degli immobili comparabili (abitazione (A/2) e garage con corte esclusiva) compravenduti negli ultimi cinque anni, ha riguardato i Fogli n. 13, n. 15, n. 16 e n.17, della Mappa Catastale del Comune di Montegabbione.

Negli atti catastali risultano, in questi quattro Fogli, 194 unità immobiliari di Categoria A/2.

Le compravendite reperite nel periodo sono solo sei.

Non è stato possibile utilizzare il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) in quanto le quattro compravendite più recenti (Comparabili 1, 2, 3 e 6) riguardano fabbricati di diversa tipologia ed epoca di costruzione rispetto a quello oggetto di stima, mentre le restanti due compravendite (Comparabili 4 e 5), riguardanti fabbricati di tipologia simile a quello da stimare, risalgono al 2020, e quindi non si può parlare di compravendite recenti.

Quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio, tenendo conto dei dati ricavati dalle compravendite sopra indicate e di altri dati reperibili da varie fonti.

I valori di mercato riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il periodo del I Semestre 2025 per la Zona B1 del Comune di Montegabbione, per ville e villini, con stato di conservazione normale sono compresi tra € 600,00 ed € 900,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Valori analoghi si riscontrano per i comuni confinanti di Fabro, Parrano e Monteleone d'Orvieto.

Nel Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Terni e Perugia, non sono indicati i valori di mercato del Comune di Montegabbione, sono però riportati quelli del Comune confinante di Fabro.

Nel III trimestre 2025 nel Comune di Fabro i valori medi di abitazioni in semiperiferia con stato abitabile sono variati da € 600,00 ad € 800,00 al metro quadro di superficie commerciale, mentre quelle in periferia sono variati da € 500,00 ad € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Visto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene congruo adottare il valore unitario di € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,75	x	700,00	=	98.525,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.525,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.525,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come esposto nel paragrafo "Sviluppo valutazione", lo scrivente ha ricercato delle compravendite di immobili comparabili con quello oggetto di esecuzione, in modo da poterlo stimare con il metodo del confronto di mercato (M.C.A., Market Comparison Approach) che perviene al valore di mercato del bene mediante la sua comparazione, con i dovuti aggiustamenti, ad immobili similari recentemente alienati.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

La ricerca ha prodotto solo sei compravendite, di cui le quattro più recenti riguardano fabbricati di tipologia diversa di quello da stimare, mentre le altre due non sono recenti dato che risalgono all'anno 2020, quindi si è optato per la stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio. Il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei Valori Immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., ed inoltre: "Asking Price", "Listino dei

Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	140,75	0,00	98.525,00	98.525,00
				98.525,00 €	98.525,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione forfettaria, di larga massima, dovuta alla presenza di muffe e lesioni sulle pareti esterne oltre ad eventuali problematiche di isolamento termico, manutenzione dei balconi ed infiltrazioni di acqua dalle fondazioni	-20.000,00
Decurtazione del costo per la redazione dell'A.P.E.	-300,00
	20.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.725,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.658,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 66,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 49.000,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 31/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. Alberto Teofoli

