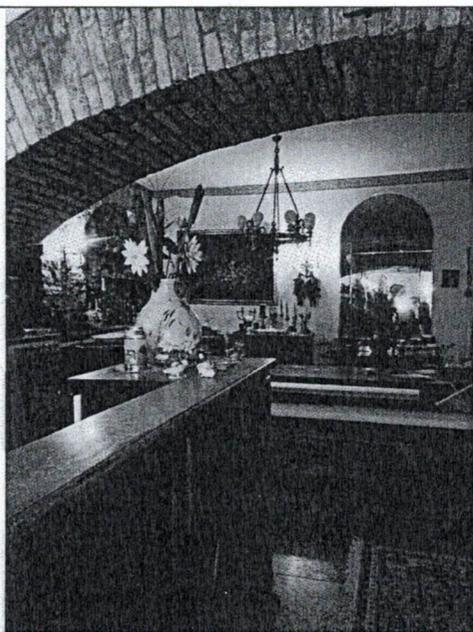


### DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile individuato al **foglio catastale n. 22** del comune di Montefalco, è situato nel centro storico del capoluogo, in zona urbanistica A dello strumento urbanistico comunale vigente. L'immobile consiste in un edificio individuato dalla p.lla 28 e caratterizzato da 1 piano Sottotrada, piano Terra, Piano 1 e Piano 2, individuati rispettivamente dai subalterni 3, 4, 5 e 6; dalla corte individuata dalla p.lla 27 di 260 mq e dalla p.lla 26 di mq 380, che rappresenta il giardino. Allo stato attuale il piano primo sottotrada risulta adibito a taverna, con un piccolo servizio igienico; ha un'altezza interna di 2.84 m e una superficie commerciale di 163 mq; ha accesso direttamente sul giardino retrostante di mq complessivi 640 mq (p.lle 27 e 26) contenuto dalle mura di cinta del capoluogo.



*Viste interne del piano primo sottostrada*



*Vista soggiorno-pranzo del piano terra*



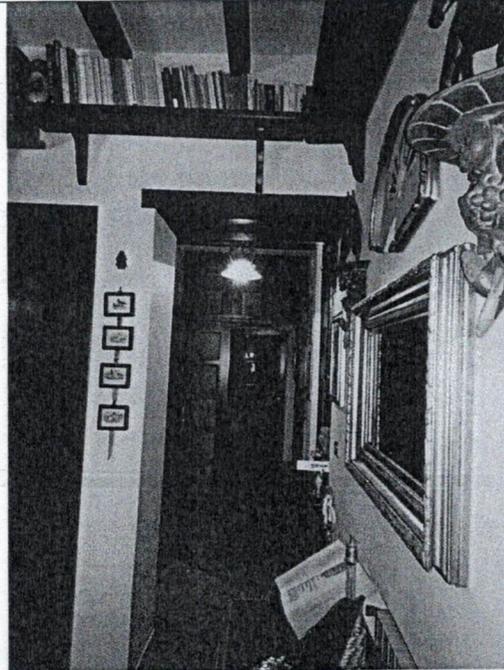
*Vista camera del piano terra*

Il piano Terra ha una superficie commerciale di 103 mq ed è costituito da un soggiorno-pranzo, cucina, un disimpegno, una camera matrimoniale, uno studio (vano inferiore a 9 mq) ed un bagno, dotato di finestra. Il piano terra ha affaccio su via delle Grazie e sul giardino interno.

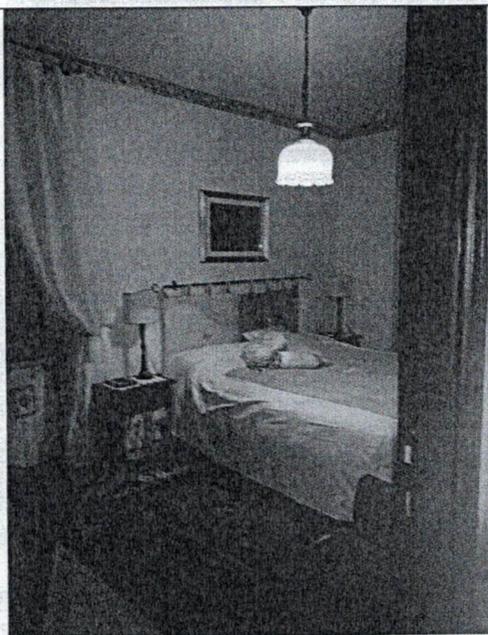
Il piano primo, cui si accede mediante una scala a "L", è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere matrimoniali, una camera singola, uno studio e due servizi igienici. Il solaio in cemento armato, è stato controsoffittato con travi e travetti non strutturali, secondo la tipologia tradizionale. L'appartamento è dotato di un ampio terrazzo abitabile, di 18 mq, che si affaccia sul giardino interno; la superficie commerciale dell'appartamento è di 143 mq.



*Vista del soggiorno del piano primo*



*Vista del disimpegno soggiorno del piano primo*



*Vista di una camera del piano primo*

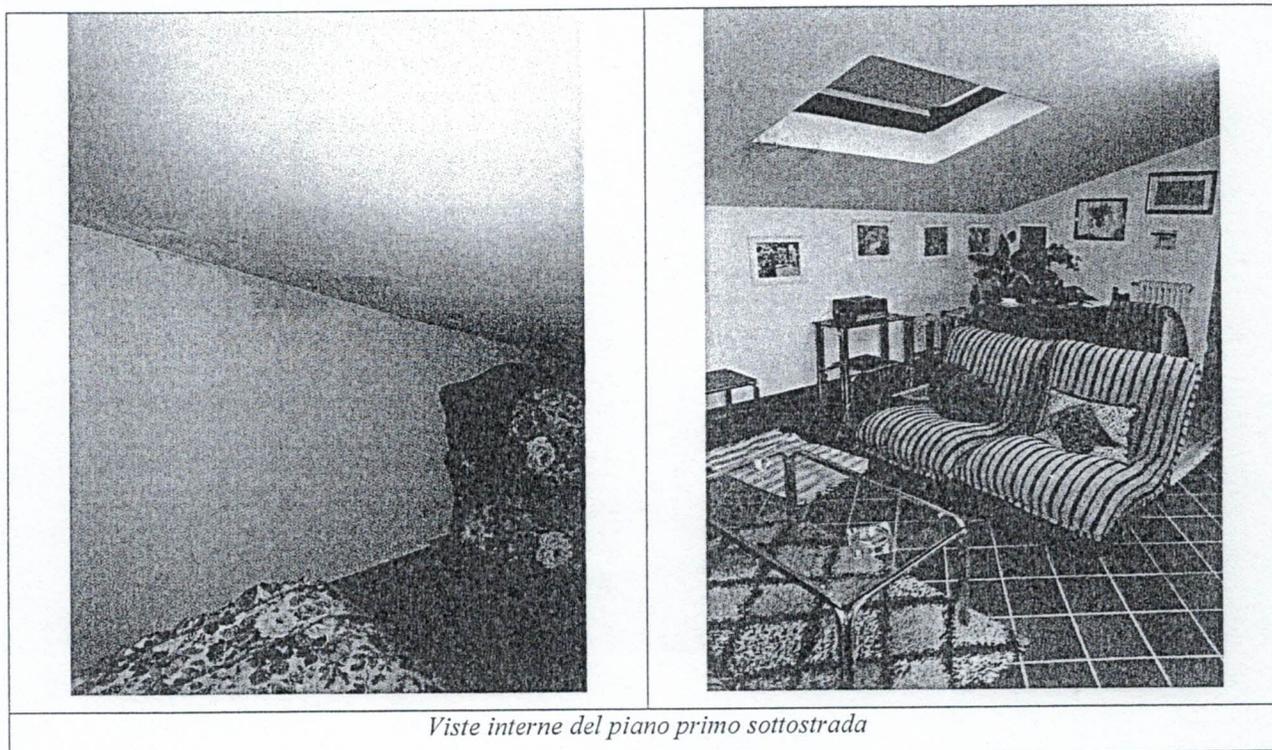


*Vista del disimpegno zona notte del piano primo*

Dal piano primo parte una scala a chiocciola che conduce al piano secondo; il tetto è a vista a falde inclinate, intonacato. Il piano è stato oggetto di sanatoria per cambio di destinazione d'uso, presentata in data 15 settembre 1986, per il quale è stato effettuato un versamento di 1.176.089 lire, ma non ancora rilasciata.

L'appartamento è composto da un soggiorno-pranzo, cucina, un servizio igienico e due camere. Nella zona delle due camere l'altezza minima in gronda è pari a 60 cm da un lato e 125 cm dall'altro, con altezza massima di 212 cm; nella zona giorno l'altezza minima è 150 cm da un lato e 180 dall'altra, mentre l'altezza massima è pari a 246 cm. Il piano presenta alcuni problemi di infiltrazione d'acqua dal tetto, evidenziati dalla presenza di macchie di umidità sul soffitto e intorno ai lucernai. Il piano è dotato di terrazzo a tasca di 6 mq.

La superficie complessiva per cui è stato richiesto il condono è di 75 mq. La superficie commerciale della parte residenziale è pari a 46 mq mentre la parte non residenziale è 51,28; per questa parte però si deve considerare solo la porzione di piano con altezza superiore a 1,50 m, quindi ai fini della stima bisogna considerare una superficie commerciale di 25 mq.



Ogni piano è dotato di caldaia autonoma a condensazione e di radiatori in ghisa.

L'edificio non è dotato di certificazione dal punto di vista energetico; si tratta tuttavia di edificio con pareti strutturali in pietra e privo di isolamento termico.

L'impianto elettrico è funzionante in ogni piano, ma non è certificato secondo la normativa vigente.

L'intero immobile risulta in buone condizioni ed è dotato di finiture di buona qualità (finiture medie); le caratteristiche estetiche degli appartamenti rispondono alla tipologia edilizia della tradizione locale dei centri storici. Le porte e le finestre di ciascun piano sono in legno naturale.

L'edificio è stato ristrutturato a seguito di autorizzazione del marzo 1983; la ristrutturazione riguardava opere di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento solai, copertura e scala.

L'edificio è costruito con muri portanti in pietra. I solai sono stati rifatti in cemento armato e laterizio in occasione della suddetta ristrutturazione; le travi e travetti in legno visibili non hanno quindi una funzione strutturale ma solo estetica.

### TITOLI AUTORIZZATIVI

Relativamente all'immobile di **via delle Grazie n. 32**:

- a) Autorizzazione n. 536 del 14/03/1983 per lavori di straordinaria manutenzione ai sensi della legge 457/78, per "rifacimento solai, copertura e scala" (allegato 4).
- b) Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentata in data 15/09/1986 n. 7518, non rilasciata (allegato 4).

L'Autorizzazione di cui al punto a) cita il deposito sismico n. 8656 del 11/3/1983 presso la Provincia di Perugia Settore Vigilanza sulle costruzioni.

## CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile di **via delle Grazie n. 32** risulta in parte non conforme agli elaborati grafici depositati in comune come allegati alla richiesta di sanatoria n. 607 del 15/9/1986, tra l'altro non ancora rilasciata, e all'accatastamento, come risulta dalle piante reperite dal catasto edilizio urbano. Infatti il piano primo sottostrada risulta accatastato come magazzino, come risulta dalla pianta allegata alla richiesta di sanatoria, mentre attualmente risulta adibita ad uso taverna con un servizio igienico. L'intervento dal punto di vista urbanistico è ammesso e quindi sanabile mediante la presentazione in comune di una S.C.I.A. in sanatoria.

Il piano terra ed il piano primo risultano invece conformi.

Il piano sottotetto è conforme agli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria di cui sopra, ma poiché la Legge Regionale n. 1/2004 e s.m.i., all'art. 34 lett. b), relativamente agli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, stabilisce che il cambio di destinazione d'uso è consentito nel rispetto delle seguenti condizioni minime: *"in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 [...]"*, la parte di piano indicata negli elaborato come zona notte (camera e camera) non è sanabile in quanto l'altezza massima è 2,12 m e l'altezza minima è 1,25 in corrispondenza della gronda di una falda e 60 cm dall'altra.

~~Il piano sottotetto, ai sensi dell'art. 12 della 427, risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla richiesta di autorizzazione n. 6 del 2005.~~

## VINCOLI

La zona A, di interesse storico, artistico e ambientale, in cui è ubicato l'immobile di via delle Grazie, 32, gravano i vincoli sismico (L.64/74), ambientale come indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

~~Il immobile in loc. Vecchiano sono soggetti a vincolo sismico (L.64/74), ambientale (D.Lgs. 42/2004 n. 42, stradale, zona di rispetto dei coni visuali rilevanti in zona agricola, ambito di applicazione del P.T.C.P.~~

Gli immobili per la parte di proprietà del ..... sono soggetti a vincolo di convenzione matrimoniale.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di **via delle Grazie n. 32** è stato abitato dal sig. .... e dalla ..... fino ad agosto 2011, quando hanno trasferito la loro residenza a ..... Attualmente pertanto l'immobile non risulta abitato, tuttavia risulta completamente arredato. ~~Il ..... in loc. Veccliano non è stato mai abitato e risulta privo di arredi.~~

### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. 41/2013, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 11 febbraio 2014 alla presenza dei sig.ri ....., ha individuato n. **5 LOTTI**, come di seguito descritto:

- LOTTO 1: Immobile in via delle Grazie n. 32, individuato al Foglio catastale n. 22 p.lle 28 sub 3 e sub 4, p.lla 27 e p.lla 26, comprendente il piano primo sottostrada, costituito da una taverna abitabile e 1 servizio igienico, di superficie commerciale pari a **163 mq** con la relativa corte retrostante di complessivi **640 mq** e piano terra, costituito da 1 camera, 1 studio, 1 servizio igienico, disimpegno, 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura per una superficie commerciale di **103 m**;
- LOTTO 2: Immobile in via delle Grazie n. 32, individuato al Foglio catastale n. 22 p.lle 28 sub 5 e sub 6, comprendente il piano primo, costituito da 4 camere, 2 servizi igienici, disimpegno, 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura, per una superficie commerciale di **143 mq** dotato di un terrazzo a tasca di **18 mq** ed il piano sottotetto costituito da un soggiorno-pranzo, 1 cucina abitabile ed un WC per una superficie commerciale di **46 mq**, dotato di un terrazzo a tasca di superficie pari a **6,00 mq** e di sottotetto di superficie pari a **25 mq** (considerato nella parte di altezza superiore a 1,50 m);

MARZANO

Superfici Commerciali dei Lotti

LOTTO 1: ai fini della stima immobiliare è stata considerata l'attuale destinazione d'uso del piano primo sottostrada, ma alla stima ottenuta verrà dedotto l'importo necessario per la pratica della richiesta di sanatoria in comune e per la modifica dell'accatastamento.

Piano	Sup. resid. mq	Taverna mq (60%)	Sup. non resid. mq (60%)	Giardino mq (15%)	Sup.com.
Terra	103				103
Seminterrato		98		96	194
<b>SOMMANO</b>					297

LOTTO 2: ai fini della stima immobiliare è stata considerata l'attuale destinazione d'uso del piano sottotetto, ma alla fine verrà dedotto l'importo necessario per la pratica per la regolarizzazione della richiesta di sanatoria in comune e per la modifica dell'accatastamento.

Piano	Sup. resid. mq	Terrazzo a tasca mq (40%)	Sup. non resid. mq (35%)	Sup.com.
Primo	143	7,20		150,20
Sottotetto	46	2,4	8,75	57,15
<b>SOMMANO</b>				207,35

Il criteri di stima analitico evidenzia un'inversione di valutazione degli immobili di via delle Grazie; nei criteri di stima 1 e 2, basati su valutazioni che fanno riferimento alla superficie commerciale, il piano terra, avendo una superficie maggiore risultava avere un valore proporzionale. Il metodo analitico introduce parametri relativi all'esposizione, alla panoramicità e all'altezza dalla strada, che premiano le caratteristiche intrinseche di un appartamento incrementandone il valore. La media dei valori stimati fornisce un giusto valore anche in rapporto ai due lotti, anche in considerazione del fatto che il piano terra risulta accessibile ai sensi della normativa sulle barriere architettoniche, avendo l'accesso al piano strada.

Detrazioni:

Per regolarizzare le difformità urbanistiche dell'immobile di via delle Grazie n. 32 si stima una spesa di 7.500 €, comprensiva delle pratiche edilizie per la chiusura del condono depositato in comune riguardante il piano sottotetto e per la presentazione di una scia in sanatoria per il piano seminterrato e per l'aggiornamento dell'accatastamento. Tale somma si ritiene possa essere divisa tra il Lotto 1 e il Lotto 2 in parti proporzionali e quindi saranno detratte rispettivamente 4000 € e 3500 €.

~~l'immobile sito in loc. Vecciano (Lotto 3) si applica una detrazione di 2000 per la fornitura e posa in opera di 6 porte interne, valutate a 352 €/cad secondo il prezzario regionale 2012, arrotondato a 3000 per opere accessorie.~~

Stima finale

LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO3	LOTTO4	LOTTO5
€ 312.294	€ 276.184			

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. *Maria Cristina Curti*

Foligno, 14 aprile 2014



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Depositato in cancelleria oggi

**15 APR. 2014**