

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° Gen. Rep. 13/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2022 ore 09:30

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico - Compendio immobiliare costituito da n.14 appartamenti, spazi comuni e terreni circostanti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto alla stima: Ing. Roberto Sinibaldi
Codice fiscale: SNBRRT73L07L117J
Studio in: P.za Ridolfi 7 - 05100 Terni
Email: r.sinibaldi@eccube.it
Pec: r.sinibaldi@cert.eccube.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Castel Viscardo (TR)**
Località/Frazione **Monterubiaglio**
Vocabolo "Le Coste"



Lotto: 001 - Compendio immobiliare costituito da n.14 appartamenti di un fabbricato, spazi comuni e terreni limitrofi

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamenti all'interno di un fabbricato sito in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Vocabolo "Le Coste"

Note: Compendio composto da n.14 appartamenti (sub da 2 a 4 e da 6 a 16) e da n.5 posti auto (sub da 17 a 21) collocati in un fabbricato composto da un totale di 15 unità abitative, oltre al bene comune non censibile (sub 1), comprendente tutte le parti comuni alle altre proprietà immobiliari, vale a dire il vano scala, il cortile d'ingresso ed i ballatoi di distribuzione ai vari piani.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 1, indirizzo Via delle Coste, piano S2-S1-terra-1-2, comune Castel Viscardo

Note: Bene comune non censibile (a seguito estensione pignoramento originario)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 2, indirizzo Via delle Coste, piano S1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 3, indirizzo Via delle Coste, piano S1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 4, indirizzo Via delle Coste, piano S1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 4



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 6, indirizzo Via delle Coste, piano terra, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5. Confinante con sub.5 di proprietà della ██████████ con socio unico a partire dal 19 maggio 2022.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 7, indirizzo Via delle Coste, piano terra, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 8, indirizzo Via delle Coste, piano terra, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 9, indirizzo Via delle Coste, piano terra, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 10, indirizzo Via delle Coste, piano 1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 11, indirizzo Via delle Coste, piano 1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 12, indirizzo Via delle Coste, piano 1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 13, indirizzo Via delle Coste, piano 1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 14, indirizzo Via delle Coste, piano 1, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 15, indirizzo Via delle Coste, piano 2, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 16, indirizzo Via delle Coste, piano 2, comune Castel Viscardo, categoria A/2, consistenza 2.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 17, indirizzo Via delle Coste, piano S2, comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 18, indirizzo Via delle Coste, piano S2, comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 19, indirizzo Via delle Coste, piano S2, comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 20, indirizzo Via delle Coste, piano S2, comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 387, subalterno 21, indirizzo Via delle Coste, piano S2, comune Castel Viscardo, categoria C/6, superficie 12

Identificativo corpo: B.

Terreni agricoli siti in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Vocabolo "Le Coste"

I terreni agricoli situati in Castel Viscardo (TR), frazione Monterubiaglio sono confinanti con il fabbricato di cui al corpo A o, comunque, a garanzia dell'accesso al corpo A stesso. In particolare, su di essi è stata realizzata la strada di accesso al fabbricato, comprensiva di opere di urbanizzazione oltre ad un'area di parcheggio a ridosso del fabbricato, in accordo alla pratica edilizia 22/09 del Comune di Castel Viscardo.

Tali terreni, così come il sub.1, sono stati inseriti all'interno delle attività di stima peritale a seguito dell'ipotesi di estensione del pignoramento originario come da verbale di udienza del 24 novembre 2021. Non è stato invece periziato l'appartamento di cui al sub.5 dal momento che esso, non rientrando nel pignoramento originario, è stato oggetto di atto di compravendita in data 19 maggio 2022 a favore della società [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 386, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4are 55ca, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.14

Confini: Confinante con part. 291 ed altre (altro proprietario), part. 387 e 405 (proprietà eseguita)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 391, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 4are 18ca, reddito dominicale: € 0.97, reddito agrario: € 0.86

Confini: Confinante con part. 291, 351 ed altre (altro proprietario), part. 387 e 405, 408 e 410 (proprietà esecutato)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 405, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 5are 60ca, reddito dominicale: € 1.30, reddito agrario: € 1.16

Confini: Confinante con part. 406, 407 ed altre (altro proprietario), part. 386, 387, 408 e 410 (proprietà esecutato)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 408, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 20ca, reddito dominicale: € 0.05, reddito agrario: € 0.04

Confini: Confinante con part. 406, 407 ed altre (altro proprietario), part. 391, 405 e 410 (proprietà esecutato)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Castel Viscardo, foglio 12, particella 410, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8are 8ca, reddito dominicale: € 1.88, reddito agrario: € 1.67

Confini: Confinante con part. 228, 351 ed altre (altro proprietario), part. 391 e 408 (proprietà esecutato)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio è situato in una zona agricolo-residenziale nella frazione Monterubiaglio del comune di Castel Viscardo in provincia di Terni. La zona si trova a circa 20 minuti di auto dalla città di Orvieto.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Rufeno, Parco fluviale del Tevere, lago di Bolsena.

Attrazioni storiche: Città di Orvieto.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 15 km, Stazione ferroviaria di Orvieto 15 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Appartamenti all'interno di un fabbricato sito in Castel Viscardo (TR), Vocabolo "Le Coste" Libero

Note: Gli immobili facenti parte del complesso, pur risultando formalmente liberi, necessitano di interventi di completamento ai fini della fruizione.

Identificativo corpo: B

Terreni agricoli siti in Castel Viscardo (TR), Vocabolo "Le Coste" 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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 5.7.2010 al n.r.g. 8260 e n.r.p. 1534 in favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario in [REDACTED], con contratto di mutuo fondiario per atti del Notaio Dr. [REDACTED] di Roma (rep. n. 8510, racc. n. 4908) in data 1.7.2010, munito della formula esecutiva in data 5.7.2010

Importo ipoteca: **€ 2.400.000,00**

Importo capitale: **€ 1.200.000,00**

Ipoteca concessa per € 2.400.000 dalla medesima mutuataria sulla seguente porzione immobiliare sita in Castel Viscardo, Frazione Monterubiaglio Vocabolo "Le Coste", costituita da area di terreno edificabile di mq. 1.495 catastali, censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 12, particella 20 e 296.

Annotazioni a iscrizione n.r.p. 1534

- Erogazione parziale (Conservatoria dei RR.II. di Terni, annotamento

dell'24.5.2013, n.r.g. 5641, n.r.p. 1300)

con atto di modifica del 21.5.2013 per Notaio Dr. [REDACTED] di Roma
(rep. n. 3185, racc. n. 1730)

- Riduzione capitale mutuato (Conservatoria dei RR.II. di Terni, annotamento dell'11.1.2016, n.r.g. 234, n.r.p. 39)
- Riduzione ipoteca (Conservatoria dei RR.II. di Terni, annotamento dell'11.1.2016, n.r.g. 235, n.r.p. 40)
Importo ipoteca: € 1.860.000,00
Importo capitale: € 930.000,00
- Cancellazione alcuni beni ipotecati (Conservatoria dei RR.II. di Terni, annotamento dell'11.1.2016, n.r.g. 236, n.r.p. 41)
- Frazionamento in quota (Conservatoria dei RR.II. di Terni, annotamento dell'11.1.2016, n.r.g. 237, n.r.p. 42)

con atto di modifica del 5.1.2016 per Notaio Dr. [REDACTED] di Roma
(rep. n. 5714, racc. n. 3025),

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare n.70 del 15.01.2021 a favore di [REDACTED] S.R.L., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari [REDACTED], mandataria della [REDACTED] codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Terni n. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], del Foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio in Roma (00195), Via Enrico Tazzoli n. 6.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedasi visure catastali in allegato

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Condominio non costituito. Spese di gestione condominiale non quantificabili al momento

Identificativo corpo: A

Appartamenti siti in Castel Viscardo (TR), Vocabolo "Le Coste"



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sono accessibili gli appartamenti posti al piano terra del fabbricato, con porta di accesso direttamente sulla corte interna comune.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il sub.1 è costituito dalle parti comuni non censibili le quali permettono la fruizione degli altri sub. nei quali il fabbricato risulta frazionato. L'accesso al fabbricato non può prescindere dal passaggio attraverso le particelle identificate col corpo B.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente nella documentazione progettuale e, pertanto, da valutarsi anche in funzione delle effettive unità termiche (caldaie) che verranno installate a completamento degli impianti.

In ogni modo, in ragione delle caratteristiche tecniche dell'involucro, la classe energetica risultante potrà ragionevolmente essere non inferiore ad E.

Spese tecniche per la certificazione: euro 300 per ciascuna unità abitativa (15 totali).

Indice di prestazione energetica: Non specificato – vedi sopra

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A

Appartamenti siti in Castel Viscardo (TR), Vocabolo "Le Coste"



Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della società [REDACTED] con Sede in Roma (RM) [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti i terreni distinti in Catasto al foglio 12 particelle 20 di are 10.75, 288 di are 11.10 e 296 di are 04.20, che frazionati hanno generato l'ente urbano sul quale è stato edificato quanto d'interesse, con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 18 giugno 2008, Repertorio 266112/5674, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di TERNI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 luglio 2008 ai NO.8243/5190 di formalità dalla società [REDACTED].

Alla società [REDACTED] quanto alienato, era pervenuto con atto rogato dal Notaio [REDACTED] il 15 giugno 1972, registrato ad Orvieto il 21 giugno 1972 al numero 602.

Identificativo corpo: B

Terreni siti in Castel Viscardo (TR), Vocabolo "Le Coste"



I terreni identificati con le particelle 386, 391, 405 e 408 derivano anch'essi dalle particelle originarie 20, 288 e 296 di cui all'atto di compravendita sopra riportato.

Nel medesimo atto la [REDACTED] ha acquisito la proprietà per diritti 1/1 della particella 21 dalla quale è derivato, per frazionamento, il terreno identificato dalla particella 410.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamenti siti in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Vocabolo "Le Coste"

Numero pratica: 42/09

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/2009 al n. di prot. 592

Rilascio in data 21/12/2009 al n. di prot. 339



Appartamenti siti in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Vocabolo "Le Coste"

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori di costruzione nuovo fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2010 al n. di prot. 4793



Appartamenti siti in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Vocabolo "Le Coste"

Numero pratica: 19/13

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere di finitura interna e sistemazioni esterne

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/2013 al n. di prot. 4162

Terreni agricoli siti in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Vocabolo "Le Coste"

Nell'ambito del progetto presentato di cui alla pratica edilizia n.22/2009, i terreni facenti parte del corpo B sono stati interessati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, tra cui la strada di accesso al fabbricato, l'area di parcheggio, oltre alle sistemazioni di marciapiedi, illuminazione e recinzione.



7.1 Conformità edilizia:

Corpo A: Appartamenti all'interno del fabbricato sito in Castel Viscardo (TR) CAP: 05014 frazione: Monterubiaglio, Vocabolo "Le Coste"

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

- 1) A seguito di rilievo topografico si è riscontrato che il sedime del fabbricato che insiste sulla particella 387, fuoriesce dal perimetro di quella che era la particella 20 sulla quale fu dato il permesso di costruire originario (permesso n.42/09 del 21/12/2009).

Essendo lo spostamento di circa 8 metri rispetto al progetto e senza variazioni nelle geometrie e nelle volumetrie del fabbricato stesso, è opinione del CTU che non ci si trovi, da un punto di vista tecnico, di fronte ad una difformità totale (e quindi non sanabile), a meno di diverso pronunciamento da parte dell'amministrazione competente.

A tale proposito si segnala, in via esplorativa, che è stato richiesto un parere al Comune di Castel



Viscardo, a mezzo raccomandata pec in data 03 maggio 2022 (Allegato 11).

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

- 2) Nella zona dove è posto il cancello carrabile, i muri realizzati non seguono il contorno della part. 387, così come nella zona del parcheggio a confine con la part. 391

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Muri di contorno zona ingresso carrabile e zona parcheggio

Per le regolarizzazioni di cui sopra si stima una spesa di circa **35.000 euro**, di cui:

- **30.000 euro** per sanzioni (Ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.P.R. 380/2001, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia)
- **5.000** per spese tecniche

In ragione di quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato Corpo A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Il territorio del Comune di Castel Viscardo è assoggettato alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale Intercomunale suddiviso in parte strutturale e parte operativa, redatto ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in particolare alla L.R. 21.10.1997, n. 31 come modificata dalla L.R. 22.02.2005, n. 11 (così come modificata dalla L.R. n°08 del 16/09/2011), dalla L.R. 14.03.2000, n. 27, Piano Urbanistico Territoriale, nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 59 del 23 luglio 2002.
Strumento Urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Zona omogenea:	R2
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Comunale per l'Attività Edilizia - Settembre 2015 ART.15 SUBSISTEMI R2 1. Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli. 2. Nelle zone prevalentemente residenziali di completamento B il Comune, con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree



pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentato da specifica Delibera di Consiglio Comunale.

3. Gli interventi ammessi dovranno conformarsi a quanto già esistente senza alterare l'assetto morfologico in atto e rifarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali degli edifici esistenti.

4. In tali zone sono consentiti gli interventi di MO, MS, OI, RC, RE, nel rispetto dell'Uf del lotto di pertinenza, RU, NC, RE.

5. Negli ambiti dei SubSistemi R2 dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi: - l'indice di utilizzazione fondiario Iuf dovrà essere 0,80 mq/mq; - l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50; - le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti: a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario; b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere c) produttive artigianali compatibili con la residenza; d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione; e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza; f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private. Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario.

6. l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe all'applicazione dell'Ip e della Sc nel caso che gli interventi riguardino lotti di completamento residenziale o per servizi, già parzialmente edificati.

7. Destinazione d'uso. Zona prevalentemente residenziale di completamento. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale: le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi; - le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.); - le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura); - le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre); le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente. le attività per il tempo libero ovvero tutto ciò che non contrasti con il carattere preminentemente residenziale della zona.

8. Tipi di intervento. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B - R2 sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore.

9. Nelle zone B - R2 si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. ai fini della salvaguardia del valore paesaggistico delle aree. Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza l'abbattimento di



	<p>alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti. 10. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini. Gli interventi ammessi di RE, RU, NC, dovranno rispettare la distanza minima di metri 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consentita la costruzione in aderenza agli edifici esistenti nel rispetto delle norme del Codice Civile sezione VI^A. La distanza minima dal confine delle nuove costruzioni dovrà essere non inferiore a metri 5. Distanze inferiori sono ammesse quando è manifesta la volontà dei confinanti, espressa mediante atto legale redatto e trascritto nei modi di legge, allegato alla domanda di rilascio del permesso di costruire del quale costituirà parte integrante ed imprescindibile, di voler rispettare comunque la distanza minima di metri 10 o di voler costruire in aderenza. Per gli interventi di RC, RE, le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, nel rispetto delle norme del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni, e dei diritti di luce e veduta. 11. Distanze dalle strade o piazze. All'interno delle perimetrazioni urbane le distanze minime degli edifici di nuova edificazione dalle strade o piazze non saranno inferiori a 5 metri e, comunque, non inferiori a 10 metri dal ciglio opposto della strada, così come disposto al punto C3 del DM 3 marzo 1975. Per gli interventi di RC, RE, le distanze non possono essere inferiori a quelle dei volumi edificati preesistenti. Gli interventi di RE, RU, NC, eseguiti all'interno delle perimetrazioni urbane dovranno rispettare la distanza minima di metri 5 da strade e piazze. All'esterno delle perimetrazioni urbane gli interventi di RE, RU, NC, rispetteranno quanto previsto al comma precedente in presenza di sedi stradali di larghezza inferiore a metri 7, mentre dovranno porsi, nel rispetto delle prescrizioni sugli allineamenti sopra riportate, a distanza di: metri 7,5 per strade aventi sede di larghezza compresa tra metri 7 e metri 15; · metri 10 per strade aventi sede di larghezza superiore a metri 15. 12. Deroga dai parametri relativi alla permeabilità dei suoli. Qualora, a causa della preesistente occupazione del suolo, di ragioni connesse con l'orografia o la tipologia edilizia esistente o di altra natura, purché provata, e rispettando comunque la tipologia edilizia di zona, non sia possibile attuare le prescrizioni di piano relative a indice fondiario, altezza e rapporto di copertura, è consentita la riduzione fino al 20% dell'indice di permeabilità indicato per ciascuna zona.</p>
Rapporto di copertura:	0.8
Altezza massima ammessa:	10.5

Note sulla conformità:

Vista la riscontrata traslazione del fabbricato rispetto al progetto presentato ed approvato, non può essere dichiarata la regolarità edilizia ed urbanistica dello stesso.

7.3 Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'immobile (particella 387) risulta essere allineata rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, seppur difforme rispetto allo stralcio catastale reperito all'interno della documentazione progettuale conservata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Castel Viscardo.

A seguito delle attività di rilievo metrologico e strumentale eseguite all'interno dei sub. oggetto di pignoramento, non si sono riscontrate discrepanze dimensionali e/o difformità di natura catastale.

Per quanto sopra, si può dichiarare la conformità catastale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: **Appartamenti** di cui al punto **A**

Compendio immobiliare nella forma di n.14 unità abitative all'interno di una palazzina di nuova costruzione (inizio lavori luglio 2010 e completamento opere di finitura settembre 2015) con destinazione residenziale, realizzata con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio intonacato e tetto a padiglione con manto di tegole.

Il compendio risulta composto come di seguito dettagliato:

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 2, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5 per una superficie commerciale equivalente di mq 70;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 3, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5, per una superficie commerciale equivalente di mq 56;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 4, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 4, per una superficie commerciale equivalente di mq 106;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 6, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5, per una superficie commerciale equivalente di mq 60;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 7, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 4, per una superficie commerciale equivalente di mq 86;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 8, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 3, per una superficie commerciale equivalente di mq 76;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 9, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 3, per una superficie commerciale equivalente di mq 62;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 10, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5, per una superficie commerciale equivalente di mq 56;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 11, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5 per una superficie commerciale equivalente di mq 56;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 12, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 4, per una superficie commerciale equivalente di mq 86;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 13, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 3, per una superficie commerciale equivalente di mq 70;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 14, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5, per una superficie commerciale equivalente di mq 56;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 15, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5, per una superficie commerciale equivalente di mq 70;

Appartamento censito al foglio 12, particella 387, subalterno 16, Via delle Coste s.n., cat. A/2, vani 2,5, per una superficie commerciale equivalente di mq 56;

Completano il fabbricato il sub.1 (bene comune non censibile), comprendente tutte le parti comuni alle altre proprietà immobiliari, vale a dire il vano scala, il cortile d'ingresso ed i ballatoi di distribuzione ai vari piani e le autorimesse al piano S2 di seguito identificate:

Autorimessa censita al foglio 12, particella 387, subalterno 17, Via delle Coste s.n., cat. C/6, mq. 10;

Autorimessa censita al foglio 12, particella 387, subalterno 18, Via delle Coste s.n., cat. C/6, mq. 10;

Autorimessa censita al foglio 12, particella 387, subalterno 19, Via delle Coste s.n., cat. C/6, mq. 10;

Autorimessa censita al foglio 12, particella 387, subalterno 20, Via delle Coste s.n., cat. C/6, mq. 10;

Autorimessa censita al foglio 12, particella 387, subalterno 21, Via delle Coste s.n., cat. C/6, mq. 12.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'edificio è stato costruito nel: 2010-2015

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: A seguito delle indagini esperite in vari accessi all'edificio, si è appurato che questo presenta alcune pecche e danneggiamenti, soprattutto nelle parti di uso comune.

In particolare tutte le zone d'accesso sono invase da una folta vegetazione costituita non solamente da erbe ed arbusti, ma anche da alberi a medio fusto (vedere Allegato 1 foto 1-4); tale evenienza fa supporre che gli apparati radicali potrebbero avere avuto il tempo di intaccare i sottofondi e le guaine d'impermeabilizzazione ove presenti, danneggiandoli in modo significativo.

Tale supposizione è suffragata anche dalla constatazione che in molte aree comuni sono evidenti danni materiali dovuti ad alcuni cedimenti del marciapiede al piano terra (foto 5 - 6) oltre al distacco dei battiscopa e della guaina sempre al piano terra (foto 7 - 8) ed alcune infiltrazioni e risalite di umidità per capillarità sempre in prossimità delle parti comuni (foto 9 - 15).

Si osserva anche la presenza di ruggine sulle ringhiere dei ballatoi comuni (foto 16).

Oltre al ripristino dei predetti danneggiamenti, le unità immobiliari per poter essere rese abitabili dovranno essere allacciate ai vari servizi (acqua, luce, gas, rete dati...).

Allo stato, per la verità, non è stato neppure possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti

interni agli appartamenti stante la mancanza di allaccio, anche se, va detto, tutti gli impianti paiono ben realizzati ad una prima analisi visiva e speditiva.

Tutte le unità immobiliari difettano del generatore termico (sono presenti solamente gli allacci) e in alcuni casi l'impianto elettrico deve essere completato con la fornitura e posa in opera di alcuni frutti e placche.

infine, tutti gli appartamenti necessitano di una completa pulizia (in alcuni casi sono ancora presenti materiali edili accatastati o piccoli animali morti) e ritinteggiatura delle superfici interne, oltre che della revisione e/o sostituzione di alcune mostre delle porte interne, di alcune persiane e di piccole riparazioni/completamenti (maniglia di un portoncino, battiscopa etc....).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: Le persiane degli appartamenti con esposizione sud-ovest presentano notevoli segni di deterioramento e per alcuni si dovrà prevedere il rifacimento. in generale, comunque, visto lo stato di abbandono del fabbricato a partire dalla data di ultimazione dei lavori ed in relazione al materiale costitutivo, gli infissi e le persiane dovranno essere revisionate e ripristinate in maniera significativa in tutti i sub.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro

	<p>rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Sono presenti scrostature e zone danneggiate dalla presenza di umidità per cui sono necessari interventi di ripristino locale degli ammaloramenti.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti Note: Dovranno prevedersi interventi di sistemazione/sostituzione locale.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di gres condizioni: buone</p>
Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: buone</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: Ogni unità abitativa è dotata di ingresso indipendente e quindi di un suo portone di ingresso di tipo con blindatura. Alcuni portoni presentano alcuni segni di degrado dovuti all'esposizione alle intemperie, in particolare il portone del sub.15 nel quale manca anche il pomo esterno e per il quale andrà prevista la sostituzione della pannellatura esterna di finitura.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle monocottura condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: piastrelle monocottura condizioni: buone</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: parabola condizioni: buone conformità: da collaudare</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare Note: non sono state installate le caldaie, tipicamente da collocarsi negli spazi esterni di ciascun sub.</p>

Descrizione: **Terreni agricoli** di cui al punto **B**

Terreni adiacenti al compendio di cui al corpo A e tali da garantire accesso e fruizione. Difatti su di essi è stata realizzata la strada di accesso al fabbricato, comprensiva di opere di urbanizzazione oltre ad un'area di parcheggio a ridosso del fabbricato, in accordo alla pratica edilizia 22/09 del Comune di Castel Viscardo.

Le sistemazioni realizzate sono in un discreto stato di conservazione, a meno di parti in cui è avvenuta la crescita di vegetazione spontanea.

Allo stato attuale, avendo constatato la presenza dei pali per l'illuminazione stradale, non è possibile fare ipotesi circa il corretto funzionamento dell'impianto stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico; per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2021), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni ed indagini di mercato svolte personalmente dallo scrivente su immobili aventi caratteristiche simili.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze (superficie lorda equivalente).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, Agenzie immobiliari della zona, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio.

Parametri medi di zona per destinazione principale – O.M.I. (€/mq): da 600,00 a 1.000,00

Valutazioni medie in agenzie immobiliari di zona per condizioni analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente stima : da 600,00 a 1.500,00

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato e dello stato di conservazione dell'immobile in argomento e dei necessari lavori di completamento e ripristino, si ritiene ragionevole attribuire un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di **€ 600,00**.

8.3 Valutazione corpi:

In ragione di quanto sin qui rappresentato, ed in ragione delle importanti opere di completamento che dovranno essere eseguite sulle parti comuni ed all'esterno delle singole unità immobiliari, si ritiene che sarebbe preferibile alienare l'intero compendio a corpo, in

modo tale che l'acquirente (presumibilmente un soggetto investitore) possa procedere a completare quanto necessario prima di mettere in vendita gli immobili separatamente. Al contrario, immaginando di alienare le singole U.I. separatamente, sarebbe molto difficile trovare potenziali acquirenti per le singole U.I. in quanto questi si troverebbero, immediatamente dopo l'acquisto, a dover affrontare ingenti spese sulle parti comuni senza poter contare ancora sull'ausilio degli altri "condomini".

In considerazione del fatto che l'accesso al fabbricato di cui al corpo A è legato alla necessità di passaggio attraverso le particelle costituenti il corpo B nelle quali, per altro, sono state già realizzate le opere di urbanizzazione già descritte a servizio del fabbricato, la valorizzazione del corpo B sarà da considerarsi, sostanzialmente, compresa all'interno di quella dettagliata per il corpo A.

A. Appartamenti all'interno di un fabbricato plurifamiliare

Appartamenti			
sub	vani	mq	prezzo
sub.2	2,5	70	42.000 €
sub.3	2,5	56	33.600 €
sub.4	4	106	63.600 €
sub.6	2,5	60	36.000 €
sub.7	4	86	51.600 €
sub.8	3	76	45.600 €
sub.9	3	62	37.200 €
sub.10	2,5	56	33.600 €
sub.11	2,5	56	33.600 €
sub.12	4	86	51.600 €
sub.13	3	70	42.000 €
sub.14	2,5	56	33.600 €
sub.15	2,5	70	42.000 €
sub.16	2,5	56	33.600 €
		966	579.600 €
Autorimesse			
sub		mq	prezzo
sub.17		10	2.000 €
sub.18		10	2.000 €
sub.19		10	2.000 €
sub.20		10	2.000 €
sub.21		12	2.400 €
			10.400 €

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo	966	600	€ 579.600,00
Valore Accessori		200	€ 10.400,00
Valore complessivo intero			€ 590.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 590.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	n.14 appartamenti	966	€ 600,00	€ 579.600,00
A	Autorimesse		€ 200,00	€ 10.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.000,00
Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per la redazione dei certificati di attestazione energetica.	€ 88.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	222 € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 466.500,00
---	---------------------

ALLEGATI:

1. Localizzazione immobile
2. Foto stato generale del fabbricato
3. Documentazione fotografica sub.2-21
4. Pratiche edilizie
5. Ispezioni ipotecarie
6. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
7. Visure storiche catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. Rilievo planimetrico per calcolo consistenze
9. Rilievo topografico per valutazione traslazione area di sedime fabbricato
10. Copia atto di provenienza dei beni
11. Pec di richiesta parere a Comune Castel Viscardo circa possibilità sanatoria
12. Pec di trasmissione bozza perizia alle parti



L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Sinibaldi



Roberto Sinibaldi

