

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**



contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 56/2020**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
**10.11.2021 ore 9.30**

Giudice delle  
esecuzione:

**Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 002**



Esperto alla stima: **Arch. Veronica Giorgi**

Codice fiscale: GRGVNC79A42L117Z

Partita IVA: 01539570554

Studio in: Via Castello n.68 - 05100 Terni (TR)

Telefono: 348.4729970

Email: emmegi.veronica@gmail.com

Pec: veronica.giorgi@archiworldpec.it

I beni del **lotto n.2** non possono essere venduti singolarmente per questo vengono accorpate in un unico lotto di vendita e sono:

**CORPO A - F.71 p.681 s.3** appartamento

**CORPO B - F.71 p.160 s.4** autorimessa

**CORPO C - F.71 p.160 s.8 graffiato al F.71 p.681 s.2** immobile in costruzione

**CORPO D - F.71 p.242** terreno seminativo



**F.71 p.681 s.3 appartamento**

Beni in **(Terni)**  
Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli (TR)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 002 CORPO A**

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.

sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli, Terni (TR)

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] - PIENA PROPRIETA'

Comune di Montecastrilli, Catasto dei Fabbricati

**Foglio n.71 Particella n.681 Subalterno n.3**

categoria catastale: A/3 abitazioni di tipo economico, classe 5

superficie catastale: 91 mq

totale escluse aree scoperte: 78 mq

consistenza: 4.5 vani

rendita euro: 278,89

derivante da: **ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 Rep. 31290** Pubblico  
Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457

Confini: L'appartamento è situato al secondo piano di un immobile in corso  
di costruzione di proprietà dell'esecutato e distinto al Catasto dei  
Fabbricati del Comune di Montecastrilli al F.71 p.160 s.8 graffato alla p.681  
s.2

Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.71 p.160 s.8 graffato  
alla p.681 s.2, F.71 p.160 s.3.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo fatto non emergono sostanziali differenze tra la planimetria  
catastale e quanto effettivamente realizzato. Si segnala comunque un'  
errata indicazione catastale dell'altezza interna massima, che da rilievo  
risulta essere pari a 3.65, mentre in planimetria catastale viene indicata  
3.40m e l'apertura in camera da letto di una porta finestra.

**Alla luce di quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale, commerciale, servizi

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Amelia, Todi, San Gemini, Narni, Acquasparta.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, servizi

**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi di Farnetta, Foresta di Dunarobba, Parco Fluviale del Tevere.

**Attrazioni storiche:** Carsulae

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, chiesa, farmacia, bar, alimentari, banche, tabaccherie, attività commerciali di varia natura, piscina comunale, etc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**sito in (Terni), Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli, Terni (TR)**

Occupato da [REDACTED]

## 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

### 4.2.1 Iscrizioni

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA** del 30.10.2019 Rep. n.831, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24.12.2019 R.P.1776 R.G. 12798 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa contro [REDACTED] Capitale 100.631,79-Totale 194.974,12

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



4.2.2 *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29.05.2020 Rep.646 Pubblico  
Ufficiale Tribunale di Terni trascritto presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Terni in data 17.06.2020 R.P. 3081 R.G. 4437 a  
favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Catastale al 15.03.2021

Ipotecaria al 15.03.2021 per i soggetti coinvolti al 6.08.2021 per l'immobile pignorato.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**CONDOMINIO non presente**

**Spese medie annue:** nessuna spesa condominiale annua segnalata.

**Spese scadute:** nessuna spesa condominiale scaduta segnalata.

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** nessuna spesa condominiale straordinaria segnalata.

**Eventuali cause in corso:** nessuna causa condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** ASSENTE

**Indice di prestazione energetica:** non pervenuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare /Proprietario:**

[REDACTED] - PIENA PROPRIETA'

**ATTO DI DONAZIONE** del 09.03.1999 **ante ventennio Rep. 31290** Pubblico  
Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** Prot. n.5665/95 numero di pratica: 1269/96

**Intestatari:** Sig. [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Concessione edilizia per lavori di ampliamento di un fabbricato sito in Montecastrilli in Via G. Verdi con destinazione d'uso civile e commerciale.

Data rilascio: 03.12.1996

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** numero di pratica: 153/1998

**Intestatari:** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Variante alla Concessione edilizia n.1269 del 03.12.1996

Data rilascio: 25.11.98

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** 289/2003

**Intestatari:** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Concessione edilizia per lavori di ampliamento di un fabbricato - completamento lavori e variante a C.E. n.153/98

Data rilascio: 21.05.2003 destinazione d'uso commerciale e residenziale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** Prot. n.2898/90 numero di pratica: 145/90

**Intestatari:** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Autorizzazione edilizia per lavori di costruzione di una rampa di scala che da quota Viale Verdi porta alla quota del terreno sottostante.

Data rilascio: 23.11.1990

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** Prot. n.5722/90 numero di pratica: 182/90

**Intestatari:** Sig. [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Autorizzazione edilizia per lavori di costruzione di una recinzione in ferro con cancelli scorrevoli posta sul fronte di Via G. Verdi.

Data rilascio: 31.12.1990

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Note:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' NON PERVENUTO

## 7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sono emerse notevoli differenze tra quanto approvato dal Comune di Montecastrilli con ultima concessione edilizia n.289/2003 e quanto effettivamente realizzato. Sia nella distribuzione interna dell'alloggio e nelle altezze che esternamente relativamente al terrazzo che oggi cinge l'intero perimetro dell'immobile quando da progetto avrebbe dovuto attestarsi esclusivamente su due lati. Si riscontrano inoltre difformità nel sistema delle aperture. **Alla luce di quanto sopra non è possibile riconoscere la conformità edilizia. Difformità probabilmente sanabile con pratica edilizia a sanatoria e pagamento sanzione.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con D.C. n.32 del 28.06.2001 parte operativa
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	Destinazione Urbanistica Zona B di completamento dei volumi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NON RISCOSTRABILE
Note	

Essendo l'immobile parte di una più grande struttura ancora in costruzione e parzialmente agibile per ovvi motivi di sicurezza non è stato possibile eseguire un rilievo compiuto di altezze e volumi. Alla luce di quanto sopra non è possibile dichiarare con certezza la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche previste dal Piano Regolatore.

NON si può dichiarare la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A



## Descrizione di cui al punto A

L'appartamento mansardato si configura con un soggiorno con camino, cucina due camere e bagno. Terrazzo perimetrale ed in corrispondenza della zona giorno un terrazzo più ampio.

**NOTE IMPORTANTI:**

L'appartamento è situato al secondo ed ultimo piano di un immobile ancora in corso di costruzione sempre di proprietà della parte eseguita. E' ad oggi raggiungibile percorrendo un doppio sistema di scale. Una prima rampa in legno a chiocciola che collega il piano semi interrato al piano terra dell'immobile distinto al F.71 p.160 s.8 graffiato alla p.681 s.2 e poi da una seconda scala in corso di costruzione in struttura di cemento armato che collega il piano terra con il primo e poi con il secondo ed ultimo piano dello stabile sempre descritto al F.71 p.160 s.8 graffiato alla p.681 s.2. Il sistema di collegamento verticale è un bene comune distinto al F.71 p.681 s.1

Si segnala inoltre che è incerto il confine frontale del terrazzo su cui affaccia la zona giorno, ad oggi spazio unico e direttamente collegato alla particella antistante distinta al F.71 p.160 s.3 di altra proprietà.

**Vista la peculiare localizzazione dell'appartamento per cui l'accesso è subordinato al passaggio in area ancora definibile di cantiere lo scrivente CTU oltre ad aver imposto al titolare di adottare tutte le misure necessarie per garantire la sicurezza e limitare l'accesso agli estranei tra cui l'apposizione di cartelli, reti plastiche e metalliche, chiusura di porte e accessi, segnala comunque i pericoli intrinseci a questa situazione per il titolare stesso e per tutte le persone che comunque entrando nel cantiere fruiscono degli spazi sopra menzionati.**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ - PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale ██████████

Stato Civile ██████████

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie commerciale complessiva equivalente di circa: 102,11 mq

L'edificio è stato costruito presumibilmente nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico non pervenuto ha un'altezza interna minima di circa 226 cm massima di 365 cm.

Stato di manutenzione generale: discreta

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile gode di discrete condizioni di manutenzione, si segnalano comunque tracce di umidità in corrispondenza del soffitto della cucina, piccole aree di umidità dal lastrico solare, scarse condizioni del parapetto del terrazzo e problemi allo scarico del bagno che molto probabilmente non è funzionante. La pavimentazione delle superfici destinate a terrazzo è tutta da realizzare.



**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: cemento  
condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: ad anta battente e porte finestre  
materiale: legno e vetro  
condizioni: discreti  
protezione: persiane in pvc



Pavim. Interna materiale: gres  
condizioni: discrete

Portone di ingresso tipologia: porta blindata  
materiale: ferro e legno  
condizioni: discrete

Impianti:

Antifurto Non presente

Elettrico tipologia: sottotraccia  
tensione: 220V  
condizioni: da accertare  
conformità: da accertare

Idrico tipologia: sottotraccia  
alimentazione: diretta da rete  
condizioni: da accertare  
conformità: da accertare

Termico tipologia: autonomo  
alimentazione: caldaia autonoma a gas  
diffusori: radiatori in alluminio  
condizioni: da accertare  
conformità: da accertare



**APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	Sup. commerciale	29.46 mq	1,00	29.50 mq
servizi igienici	Sup. commerciale	6.19 mq	1,00	6.20 mq
camera 1	Sup. commerciale	13.80 mq	1,00	13.80 mq
camera 2	Sup. commerciale	16.00 mq	1,00	16.00 mq
disimpegno	Sup. commerciale	2.41 mq	1,00	2.41 mq
cucina	Sup. commerciale	8.50 mq	1,00	8.50 mq
terrazzo	Sup. commerciale	77,00 mq	0,3	25.70 mq
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>153,41 mq</b>		<b>102,11 mq</b>

note: mancando la definizione dei confini degli spazi esterni, mancando nelle planimetrie di progetto la superficie di terrazzo attribuita all'appartamento, essendo l'immobile stato realizzato in difformità rispetto a quanto approvato dal Comune, per la contabilizzazione della superficie di terrazzo di pertinenza dello stesso lo scrivente Ctu ha desunto con margine di incertezza la superficie dalle planimetrie catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del **lotto 002 CORPO A**, oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadro commerciale definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui **la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e 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) e quella delle verande, dei portici e delle tettoie.** Nel computo della superficie commerciale, lo scrivente non ha tenuto conto della superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e cavedi, dalle superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Vani principali ed accessori diretti: La superficie dell'unità principale è determinata misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comune con il vano scale, si considerano nella misura massima del 50% ciascuno e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: La superficie di balconi, terrazze e similari viene misurata al contorno esterno. Per il calcolo della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento, nel caso di balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali, questi sono calcolati nella misura del 30%.

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.



## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (IV Trimestre 2020), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (II semestre 2020).

Dal listino immobiliare redatto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia listino IV trimestre 2020**, per immobili siti nel Comune di Montecastrilli ed assimilabili a quello da valutare la forbice di quotazione è compresa tra:  
**750 euro/mq – 850 euro/mq.**

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari **dell'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare II semestre 2020**, per immobili assimilabili a quello da valutare la forbice di valutazione è compresa tra:  
**600 euro/mq – 950 euro/mq.**

Sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione dei sopralluoghi, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, la posizione geografica, il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a **900 euro/mq.**

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>LOTTO 2 CORPO A APPARTAMENTO</b>	102.11 mq	102.11 mq	91.899,00 euro	91.899,00 euro



#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**€ 13.784,85**

Spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale  
Pratica edilizia in sanatoria (Scia/Permesso di Costruire) delle difformità spese tecniche a meno della sanzione

**€ 3.500,00**

Spese minime di revisione ed eventuale adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico e rilascio Certificato di Conformità

**€ 1.000,00**

Spese minime di revisione ed eventuale adeguamento alla normativa vigente dell'impianto idraulico e rilascio Certificato di Conformità

**€ 1.000,00**

Spese minime di revisione ed eventuale adeguamento alla normativa vigente dell'impianto di riscaldamento e rilascio Certificato di Conformità

**€ 1.000,00**

#### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO n.2 CORPO A:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.614,15**

**IL TRASFERIMENTO NON È SOGGETTO AD I.V.A**



**F.71 p.160 s.4 autorimessa**  
Beni in **(Terni)**  
Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli (TR)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 002 CORPO B**

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: B.  
sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli, Terni (TR)

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ - NUDA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: ██████████

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: ██████████

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ - USUFRUTTO ██████████

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: sposato ██████████

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: ██████████

NOTA BENE: con ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 Rep. 31290 Pubblico Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457 il Sig. ██████████ dona al ██████████ la nuda proprietà del bene riservandosi l'usufrutto generale sua vita natural durante e dopo di sé per il proprio coniuge Sig.ra ██████████

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - NUDA PROPRIETA'  
[REDACTED] - USUFRUTTO [REDACTED]

Comune di Montecastrilli, Catasto dei Fabbricati  
**Foglio n.71 Particella n.160 Subalterno n.4**



categoria catastale: C/6 autorimessa, classe 3  
superficie catastale: 40 mq  
consistenza: 40 mq  
rendita euro: 51,65

derivante da: **ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 Rep. 31290** Pubblico Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457



Confini: F.71 p.160 s.8 graffato alla p.681 s.2, F.71 p.160 s.3

Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.71 p.160 s.8 graffato alla p.681 s.2, F.71 p.160 s.3.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo fatto non emergono sostanziali differenze tra la planimetria catastale e quanto effettivamente realizzato.

**alla luce di quanto sopra Si dichiara la conformità catastale**

**Note generali:** nessuna

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale, commerciale, servizi

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Amelia, Todi, San Gemini, Narni, Acquasparta.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, servizi

**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi di Farnetta, Foresta di Dunarobba, Parco Fluviale del Tevere.

**Attrazioni storiche:** Carsulae

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, chiesa, farmacia, bar, alimentari, banche, tabaccherie, attività commerciali di varia natura, piscina comunale, etc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** B

**sito in (Terni), Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli, Terni (TR)**

occupato da [REDACTED]



## 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*



4.2.1 *Iscrizioni*

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA** del 30.10.2019 Rep. n.831, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24.12.2019 R.P.1776 R.G. 12798 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa contro [REDACTED] Capitale 100.631,79-Totale 194.974,12

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA** del 30.10.2019 Rep. n.831, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24.12.2019 R.P.1777 R.G. 12799 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa contro [REDACTED] Capitale 77.082,79-Totale 149.202,94

**note: si segnala che questa formalità non viene riportata nella relazione notarile.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.2 *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29.05.2020 Rep.646 Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17.06.2020 R.P. 3081 R.G. 4437 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Catastale al 15.03.2021

Ipotecaria al 15.03.2021 per i soggetti coinvolti, al 6.08.2021 per il bene immobile



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: B**

sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**CONDOMINIO non presente**

**Spese medie annue:** nessuna spesa condominiale annua segnalata.

**Spese scadute:** nessuna spesa condominiale scaduta segnalata.

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** nessuna spesa condominiale straordinaria segnalata.

**Eventuali cause in corso:** nessuna causa condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** ASSENTE

**Indice di prestazione energetica:** non pervenuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

██████████ - NUDA PROPRIETA'

██████████ - USUFRUTTO ██████████

**ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 ante ventennio Rep. 31290** Pubblico Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in **(Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)**

**Identificativo:** Prot. n.1545 numero di pratica: 1502

**Intestatari:** Sig. ██████████

**Tipo di pratica:** Licenza edilizia per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Montecastrilli

Data rilascio: 27.05.1974

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Sito in **(Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)**

**Identificativo:** Prot. n.2569 numero di pratica: 122/1977

**Intestatari:** Sig. ██████████

**Tipo di pratica:** rinnovo licenza edilizia per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Montecastrilli come da licenza edilizia n.1502 del 27.05.1974

Data rilascio: 03.01.1977

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Sito in **(Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)**

**Identificativo:** numero di pratica: 541/86 n.0195294810

**Intestatari:** ██████████

**Tipo di pratica:** Condono edilizio

Oblazione pagata in data 29.09.1986



**NOTE:** in merito al presente condono lo scrivente Ctu evidenzia che sulla scorta degli ulteriori accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli è emerso che **NON E' STATO AD OGGI RILASCIATO UN TITOLO A SANATORIA** in quanto risultano mancanti tutti gli elaborati grafici richiesti dal Comune a corredo della domanda di condono.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** Prot. n.2898/90 numero di pratica: 145/90

**Intestatari** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Autorizzazione edilizia per lavori di costruzione di una rampa di scala che da quota Viale Verdi porta alla quota del terreno sottostante.

Data rilascio: 23.11.1990

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Note: CERTIFICATO DI AGIBILITA' NON PERVENUTO**

### 7.1 Conformità edilizia:

L'immobile che al piano interrato accoglie l'autorimessa oggetto della presente esecuzione immobiliare come ribadito nello stesso atto di provenienza è stato realizzato in parziale difformità rispetto alle Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Montecastrilli. Difformità probabilmente sanate dal Sig. Principi Orazio attraverso il condono edilizio n.541/86.

Come precedentemente evidenziato, sulla scorta degli ulteriori accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecastrilli è emerso che non è stato ancora ad oggi rilasciato un vero e proprio titolo a sanatoria, in quanto mancanti tutti gli elaborati grafici richiesti dal Comune a corredo della domanda di condono.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente Ctu presume che le difformità siano state sanate senza però poterne dare piena certezza.

**Conformità edilizia non riconosciuta**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con D.C. n.32 del 28.06.2001 parte operativa
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	
Altro:	Destinazione Urbanistica Zona B di completamento dei volumi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NON RICONTRABILE
Note	

**Per le stesse motivazioni addotte in merito alla conformità edilizia non si può con certezza dichiarare la conformità urbanistica.**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### Descrizione di cui al punto B

L'autorimessa è situata al piano interrato di un edificio situato lungo Viale Giuseppe Verdi, arteria principale di attraversamento e collegamento del Comune di Montecastrilli con i limitrofi paesi e città. Il percorso che dalla quota stradale Provinciale conduce all'ingresso del bene è una rampa carrabile sempre di proprietà del Sig. ██████████ cementata quasi completamente fatta esclusione che per l'ultimo tratto. Percorsa la rampa, l'ingresso vero e proprio al bene, oggi utilizzato come magazzino avviene varcando la soglia di un edificio in incompiuto i cui lavori di costruzione sono oramai sospesi da molti anni, sempre di proprietà del Sig. ██████████ distinta al F.71 p.160 s.8 graffiato alla p.681 s.2. Il Sig. ██████████ segnala la presenza di una cisterna interrata per la raccolta dell'acqua piovana raggiungibile da un varco localizzato sul fondo della parete laterale destra dell'autorimessa.

note: vengono riscontrate n.3 porte che dal garage conducono ad altra proprietà. Necessariamente dovrà essere interdetto il passaggio chiudendole definitivamente.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - NUDA PROPRIETA'

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari [REDACTED]



**Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari [REDACTED]

**NOTA BENE: con ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 Rep. 31290 Pubblico Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457 il Sig. [REDACTED] dona [REDACTED] la nuda proprietà del bene riservandosi l'usufrutto generale sua vita natural durante e dopo di sé per [REDACTED]**

Superficie commerciale complessiva equivalente di circa: 33.12 mq

L'edificio è stato costruito negli anni 80

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n.78 ha un'altezza interna di 380 cm

Stato di manutenzione generale: discreta

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile gode di discrete condizioni di manutenzione

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: cemento  
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: ad anta battente e fissi  
materiale: vetro e ferro  
condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: gres  
condizioni: sufficiente



Portone di ingresso                    tipologia: anta battente  
materiale: ferro  
condizioni: sufficienti

Impianti:

Antifurto                                  Non presente

Elettrico                                  tipologia: sottotraccia  
tensione: 220V  
condizioni: da accertare  
conformità: da accertare

Idrico                                        Non presente

Termico                                    Non presente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PIANO SECONDO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	Sup. commerciale	66,23 mq	0,5	33,12 mq
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>66,23 mq</b>		<b>33,12 mq</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del **lotto 002 CORPO B**, oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadro commerciale definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui **la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e 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) e quella delle verande, dei portici e delle tettoie.** Nel computo della superficie commerciale, lo scrivente non ha tenuto conto della superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e cavei, dalle superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Vani principali ed accessori diretti: La superficie dell'unità principale è determinata misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comune con il vano scale o altre proprietà, si considerano nella misura massima del 50% ciascuno e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Non essendo vendibile singolarmente il criterio di stima ricade nella categoria di superficie accessoria di servizio al lotto n.2 direttamente comunicante con il vano principale di riferimento, che corrisponde all'unità immobiliare distinta al F.71 p.160 s.8 graffiato alla p.681 s.2.

Coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% della superficie.

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.



## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (IV Trimestre 2020), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (II semestre 2020).

Dal listino immobiliare redatto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia listino IV trimestre 2020**, per immobili siti nel Comune di Montecastrilli ed assimilabili a quello da valutare la forbice di quotazione è compresa tra:

**750 euro/mq – 850 euro/mq.**

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari **dell'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare II semestre 2020**, per immobili assimilabili a quello da valutare la forbice di valutazione è compresa tra:

**600 euro/mq – 950 euro/mq.**

Sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione dei sopralluoghi, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, la posizione geografica, il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a **850 euro/mq.**



**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	<b>LOTTO 2 CORPO B AUTORIMESSA</b>	33,12 mq	66,23mq	28.152 euro	28.152 euro

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**€ 4.222,80**

Spese minime di revisione ed eventuale adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico e rilascio Certificato di Conformità

**€ 700,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.229,20**

**IL TRASFERIMENTO NON È SOGGETTO AD I.V.A**



**F.71 p.160 s.8 graffato al F.71 p.681 s.2 immobile in costruzione**  
Beni in **(Terni)**

Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli (TR)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 002 CORPO C**

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: C.

sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli, Terni (TR)

**Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale

Stato Civile

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Comune di Montecastrilli, Catasto dei Fabbricati

**Foglio n.71 Particella n.160 Subalterno n.8 graffato al F.71 p.681 s.2**

categoria catastale: in corso di costruzione

superficie catastale: non pervenuta

consistenza: non pervenuta

rendita euro: non pervenuta

derivante da: **ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 Rep. 31290** Pubblico Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457

Confini: strada comunale, strada Provinciale, beni comuni, terreno seminativo, altre proprietà.

Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.71 p.160 s.5, F.71 p.160 s.2, F.71 p.160 s.7, F.71 p.160 s.1, F.71 p.160 s.3, F.71 p.160 s.4, F.71 p.242, F.71 p.681 s.3.

Conformità catastale:

L'immobile si presenta come un cantiere abbandonato da anni. Vista l'impossibilità a poter accedere in sicurezza al bene senza parapetti in molti tratti ed anche ai piani alti, pieno di scarti di cantiere, macchinari di varia natura, calcinacci e pezzi di ferro, non è stato possibile effettuare il rilievo di quanto sino ad oggi costruito.

**Alla luce di quanto sopra non si hanno strumenti per poter dichiarare la conformità catastale**

**Note generali:** nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale, commerciale, servizi

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Amelia, Todi, San Gemini, Narni, Acquasparta.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, servizi

**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi di Farnetta, Foresta di Dunarobba, Parco Fluviale del Tevere.

**Attrazioni storiche:** Carsulae

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, chiesa, farmacia, bar, alimentari, banche, tabaccherie, attività commerciali di varia natura, piscina comunale, etc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** C

**sito in (Terni), Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli, Terni (TR)**

attualmente essendo un cantiere non è abitato da nessuno.

## 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

### 4.2.1 Iscrizioni

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA** del 30.10.2019 Rep. n.831, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24.12.2019 R.P.1776 R.G. 12798 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa contro [REDACTED], Capitale 100.631,79-Totale 194.974,12

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

### 4.2.2 Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29.05.2020 Rep.646 Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17.06.2020 R.P. 3081 R.G. 4437 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

4.2.3 Altre trascrizioni:  
nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Catastale al 15.03.2021  
Ipotecaria al 6.08.2021



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: C**

sito in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**CONDOMINIO non presente**

**Spese medie annue:** nessuna spesa condominiale annua segnalata.

**Spese scadute:** nessuna spesa condominiale scaduta segnalata.

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** nessuna spesa condominiale straordinaria segnalata.

**Eventuali cause in corso:** nessuna causa condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** ASSENTE

**Indice di prestazione energetica:** non pervenuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

██████████ - PIENA PROPRIETA'

**ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 ante ventennio Rep. 31290** Pubblico  
Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** Prot. n.5665/95 numero di pratica: 1269/96

**Intestatari** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Concessione edilizia per lavori di ampliamento di un fabbricato sito in Montecastrilli in Via G. Verdi con destinazione d'uso civile e commerciale.

Data rilascio: 03.12.1996

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** numero di pratica: 153/1998

**Intestatari** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Variante alla Concessione edilizia n.1269 del 03.12.1996

Data rilascio: 25.11.98

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** 289/2003

**Intestatari** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Concessione edilizia per lavori di ampliamento di un fabbricato - completamento lavori e variante a C.E. n.153/98

Data rilascio: 21.05.2003 destinazione d'uso commerciale e residenziale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** Prot. n.2898/90 numero di pratica: 145/90

**Intestatari** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Autorizzazione edilizia per lavori di costruzione di una rampa di scala che da quota Viale Verdi porta alla quota del terreno sottostante.

Data rilascio: 23.11.1990

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Sito in (Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)

**Identificativo:** Prot. n.5722/90 numero di pratica: 182/90

**Intestatari** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Autorizzazione edilizia per lavori di costruzione di una recinzione in ferro con cancelli scorrevoli posta sul fronte di Via G. Verdi.

Data rilascio: 31.12.1990

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Note:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' NON PERVENUTO

## 7.1 Conformità edilizia

L'immobile si presenta come un cantiere abbandonato da anni. Vista l'impossibilità a poter accedere in sicurezza al bene senza parapetti in molti tratti ed anche ai piani alti, pieno di scarti di cantiere, macchinari di varia natura, calcinacci e pezzi di ferro, non è stato possibile effettuare il rilievo di quanto sino ad oggi costruito.

**Alla luce di quanto sopra non si hanno strumenti per poter dichiarare la conformità edilizia.**



**7.2 Conformità urbanistica:**

Stumento urbanistico vigente:	Approvato con D.C. n.32 del 28.06.2001 parte operativa
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	Destinazione Urbanistica Zona B di completamento dei volumi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NON RISCOSTRABILE
Note	

Per le stesse motivazioni addotte in merito alla conformità catastale ed edilizia, non si può con certezza dichiarare la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## Descrizione di cui al punto C

L'immobile, con licenza edilizia scaduta dal 2006, i cui lavori di costruzione sono stati interrotti ed il cui cantiere versa da anni in evidente stato di abbandono, consta di due fabbricati, "B" e "C" che originariamente prevedevano una destinazione d'uso finale mista tra residenziale e commerciale. Ad oggi l'unico livello ultimato quasi completamente ed abitato dal Sig. [REDACTED] è la mansarda situata all'ultimo piano del fabbricato "C" precedentemente stimata e facente parte del presente lotto n.2. al corpo A.

Il fabbricato "B" si sviluppa complessivamente su tre livelli incluso il piano interrato, il fabbricato "C" su tre livelli includendo il piano interrato, oltre la mansarda. Sono stati realizzati esclusivamente la struttura portante in cemento armato, i solai, parzialmente le tamponature perimetrali e la copertura. Incompleto il sistema dei collegamenti verticali (scale-montacarichi) ed orizzontali come rampe ed accessi pedonali.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie commerciale complessiva equivalente di circa: 972,80 mq

L'edificio è stato costruito negli anni 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n.78

Stato di manutenzione generale: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali                      materiale: cemento  
condizioni: da accertare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                              Non presenti

Pavim. Interna                              Non presente

Portone di ingresso                      Non presente

Impianti:

Antifurto                                      Non presente

Elettrico                                      Non presente

Idrico                                          Non presente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato "B" piano interrato	Sup. commerciale	135 mq	1,00	135 mq
Fabbricato "B" piano terra	Sup. commerciale	135 mq	1,00	135 mq
Fabbricato "B" piano primo	Sup. commerciale	135 mq	1,00	135 mq
Fabbricato "C" piano interrato	Sup. commerciale	210 mq	1,00	210 mq
Fabbricato "C" piano terra	Sup. commerciale	163,29 mq	1,00	163,29 mq
Fabbricato "C" piano primo	Sup. commerciale	140,70 mq	1,00	140,70 mq
Aree esterne compresa rampa carrabile	Sup. commerciale	538 mq	0,1	53,8 mq
<b>TOTALE</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>1.430,00 mq</b>		<b>972,80 mq</b>

**NOTE:** per le motivazioni precedentemente espresse, vista la pericolosità ad accedere alle aree di cantiere e l'oggettiva impossibilità dettata dalla presenza di numerosissimi impedimenti di varia natura, le misure sopra indicate, sia quelle relative alle superfici dei vari livelli sia quelle relative agli spazi esterni, sono state desunte dai dati di progetto indicati nelle tavole e relazioni tecniche allegate alla concessione edilizia 289/2003 rilasciata dal Comune di Montecastrilli al Sig. [REDACTED] per lavori di ampliamento di un fabbricato completamente lavori e variante a C.E. n.153/98.

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del **lotto 002 CORPO C**, oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadro commerciale definito dall'Agenzia del Territorio, lo stesso utilizzato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), secondo cui **la superficie commerciale corrisponde alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e 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) e quella delle verande, dei portici e delle tettoie.**

Per le aree scoperte a servizio del bene il coefficiente di omogeneizzazione è pari al 10% della superficie fino al quintuplo di quella coperta, per le superfici eccedenti si calcola un coefficiente del 2%.

L'arrotondamento delle misure è stato fatto per eccesso.



## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (IV Trimestre 2020), Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (II semestre 2020).

Dal listino immobiliare redatto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia listino IV trimestre 2020**, per immobili siti nel Comune di Montecastrilli di nuova costruzione ed assimilabili a quello da valutare la forbice di quotazione è compresa tra:

**1.000 euro/mq – 1.250 euro/mq.**

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari **dell'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare II semestre 2020**, per abitazioni civili e stato di conservazione normale in parte assimilabile a assimilabili a quello da valutare la forbice di valutazione è compresa tra:

**600 euro/mq – 950 euro/mq.**

In una scala da "0" a "10" in cui zero costituisce il primo giorno di inizio dei lavori di un cantiere e 10 l'ultimo giorno ed il relativo completamento dell'opera, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente Ctu stima che lo stato di avanzamento costruttivo del fabbricato Lotto n.2 corpo C, stato finale presunto di finitura media, può essere stimato ad un livello intermedio pari a "5".

Alla luce di questo e sulla scorta di tutti gli aspetti desunti dallo studio del progetto, di tutte le informazioni raccolte in occasione dei sopralluoghi, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, la posizione geografica, il contesto abitativo al contorno e le quotazioni immobiliari di più fonti, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie commerciale per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima dell'immobile in questione sia pari a 1.250 euro/mq che decurtata del suo coefficiente di riduzione ( 50%) corrisponde a:

**625 euro/mq**



**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	<b>LOTTO 2 CORPO C IMMOBILE IN COSTRUZIONE</b>	972,80mq	1.430,00 mq	608.000 ,00 euro	608.000,00 euro

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**€ 91.200,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 516.800,00**

**IL TRASFERIMENTO NON è SOGGETTO AD I.V.A.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**F.71 p.242 terreno**

Beni in **(Terni)**  
Montecastrilli (TR)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 002 CORPO D**

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: D.

sito Montecastrilli, Terni (TR)

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ – PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: ██████████

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████

Comune di Montecastrilli, Catasto dei Terreni

**Foglio n.71 Particella n.242**

Qualità: seminativo

Classe:1

superficie catastale: 6 are 80 centiare

reddito dominicale: 4,74 euro

reddito agrario:3,34 euro

derivante da: **ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 Rep. 31290** Pubblico Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457 e trascrizione R.G. 3459 R.P. 2359 in cui viene erroneamente indicata la "nuda proprietà invece di "piena proprietà".

Confini: Il terreno confina con strada comunale, proprietà de ██████████ e altre proprietà.

Gli estremi delle particelle catastali confinanti sono: F.71 p.160 s.8 graffato alla p.681 s.2, strada comunale, altre proprietà.

Conformità catastale:

**SI dichiara la conformità catastale**

**Note generali:** nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale, commerciale, servizi

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Spoleto, Amelia, Todi, San Gemini, Narni, Acquasparta.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, servizi

**Attrazioni paesaggistiche:** Boschi di Farnetta, Foresta di Duna Robba, Parco Fluviale del Tevere.

**Attrazioni storiche:** Carsulae

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, chiesa, farmacia, bar, alimentari, banche, tabaccherie, attività commerciali di varia natura, piscina comunale, etc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** D

**sito in (Terni), Viale Giuseppe Verdi, n.78 Montecastrilli, Terni (TR)**

utilizzato da [REDACTED]

## 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

### 4.2.1 Iscrizioni

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA** del 30.10.2019 Rep. n.831, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 24.12.2019 R.P.1776 R.G. 12798 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa contro [REDACTED], Capitale 100.631,79-Totale 194.974,12

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

### 4.2.2 Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 29.05.2020 Rep.646 Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17.06.2020 R.P. 3081 R.G. 4437 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

4.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Catastale al 15.03.2021

Ipotecaria al 15.03.2021



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - PIENA PROPRIETA'

**ATTO DI DONAZIONE del 09.03.1999 ante ventennio Rep. 31290** Pubblico Ufficiale Filippetti Carlo notaio in Terni, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 20.04.1999 R.P. 2357 R.G. 3457 e trascrizione R.G. 3459 R.P. 2359 in cui viene erroneamente indicata la "nuda proprietà" invece di "piena proprietà".

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sito in **(Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)**

**Identificativo:** Prot. n.5665/95 numero di pratica: 1269/96

**Intestatari:** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Concessione edilizia per lavori di ampliamento di un fabbricato sito in Montecastrilli in Via G. Verdi con destinazione d'uso civile e commerciale.

Data rilascio: 03.12.1996

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Sito in **(Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)**

**Identificativo:** numero di pratica: 153/1998

**Intestatari:** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Variante alla Concessione edilizia n.1269 del 03.12.1996

Data rilascio: 25.11.98

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Sito in **(Terni) in Viale Giuseppe Verdi n.78, Montecastrilli (TR)**

**Identificativo:** 289/2003

**Intestatari:** [REDACTED]

**Tipo di pratica:** Concessione edilizia per lavori di ampliamento di un fabbricato - completamento lavori e variante a C.E. n.153/98

Data rilascio: 21.05.2003 destinazione d'uso commerciale e residenziale.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**



**7.2 Conformità urbanistica: da completare con le info del Comune**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con D.C. n.32 del 28.06.2001 parte operativa
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	
Altro:	Destinazione Urbanistica Zona B di completamento dei volumi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note	

**SI può dichiarare la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: D**

## Descrizione di cui al punto D

Il terreno, appezzamento dalla geometria assimilabile ad un rettangolo dal perimetro abbastanza regolare e leggermente in pendenza fiancheggia l'immobile la cui costruzione è stata interrotta distinto al F.71 p.1601 s.8 graffiato alla p.681 s.2. Distinto al Catasto dei terreni del Comune di Montecastrilli come seminativo ha una estensione di circa 680 mq. Da Piano Regolatore risulterebbe edificabile ma ha visto prosciugarsi la sua capacità edificatoria in quanto già computato nelle superfici di progetto su cui sono state poi calcolate le volumetrie edificabili e quindi rilasciati i titoli edilizi relativi ai corpi di fabbrica "B" e "C". (si vedano elaborati progettuali in allegato).

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ - PIENA PROPRIETA'

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: ██████████

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa: 680 mq

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del **lotto 002 CORPO D**, oggetto di pignoramento. Per stimare il più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU, reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima, è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in euro/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia (IV Trimestre 2020).

Dal listino immobiliare redatto dalla **Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia listino IV trimestre 2020**, per immobili siti nel Comune di Montecastrilli ed assimilabili a quello da valutare la forbice di quotazione è compresa tra:

**2 euro/mq - 20 euro/mq.**

Sulla scorta delle informazioni raccolte, lo scrivente CTU ritiene che il prezzo unitario al mq di superficie per l'attuale situazione di mercato, applicabile per una corretta stima del terreno in questione sia pari a: **15 euro/mq**



**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>LOTTO 2 CORPO D TERRENO</b>	680 mq	680 mq	10.200 euro	10.200 euro

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

**€ 1.530,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO n.2 CORPO D:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 8.670,00**

**IL TRASFERIMENTO NON E' SOGGETTO AD I.V.A**

**RIELOGO CORPI LOTTO n.2**

CORPO A appartamento: € 71.614,15  
 CORPO B autorimessa: € 23.229,20  
 CORPO C immobile in costruzione: € 516.800,00  
 CORPO D terreno: € 8.670,00

**VALORE TOTALE LOTTO n.2: € 620.313,35**

**IL TRASFERIMENTO NON E' SOGGETTO AD I.V.A**



**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1- Atto di Provenienza
- 2- Ispezioni catastali
- 3- Ispezioni ipotecarie
- 4- Planimetrie catastali
- 5- Rilievi
- 6- Documentazione fotografica



Vista la mole di atti cartacei acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecastrilli, lo scrivente CTU ha optato per un deposito distinto e separato, limitandosi per alcune pratiche edilizie ad allegare la scansione delle informazioni principali restando pur sempre disponibile ad integrare con quanto in proprio possesso e non allegato alla presente perizia.

Data generazione:  
18-09-2021 15:01:30



L'Esperto alla stima  
**Arch. Veronica Giorgi**



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 56/2020

GIUDICE Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. GIANLUCA SALVINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Creditore: INTESA SANPAOLO

Debitore: [REDACTED]

## Comune di Montecastrilli

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 1

CORPO A - Negozio: Fg. 71 - Part. 160 - Sub. 2

LOTTO 2

CORPO A - Appartamento: Fg. 71 - Part. 681 - Sub. 3

CORPO B - Autorimessa: Fg. 71 - Part. 160 - Sub. 4

CORPO C - Fabbr. in costruz.: Fg. 71 - Part. 160 - Sub. 8 (graff. a Fg. 71 - Part. 681 - Sub. 2)

CATASTO TERRENI

CORPO D - Terreno seminativo: Fg. 71 - Part. 242

**DIREZIONE LAVORI PER MESSA IN SICUREZZA CORPO C:**

**RELAZIONE TECNICA**

Esperto Stimatore:

**Roberto Porchetti**

**ARCHITETTO**

Strada di Fontana di Polo n° 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: roberto.porchetti@gmail.com – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 338 7178893

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto Arch. ROBERTO PORCHETTI, in qualità di Direttore dei Lavori per l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza, di cui al procedimento indicato, ad avvenuta ultimazione dell'intervento ed in ossequio al mandato ricevuto trasmette la presente



## RELAZIONE TECNICA

### 1. Premessa



Nell'ambito del ricorso ex art. 569 c.p.c. presso il Tribunale di Terni, di cui al procedimento di Esecuzione Immobiliare RG 56/2020, a seguito di deposito della Perizia di Stima redatta dall'Esperto incaricato, venivano dallo stesso individuati gli interventi da porre in opera, necessari alla messa in sicurezza del corpo "C" del Lotto 002, come individuato in Perizia, al fine di consentire l'accesso dei visitatori al compendio pignorato, costituito da immobile in costruzione, autorimessa, appartamento ed area agricola.

Allo scopo veniva depositata in atti apposita relazione tecnica, corredata di documentazione fotografica, elenco e modalità di attuazione degli interventi di messa in sicurezza individuati.



In data 03.01.2022 il Tribunale di Terni, Giudice delle Esecuzioni Dott. Francesco Angelini, conferiva mandato al sottoscritto quale Direttore dei Lavori, per l'espletamento delle operazioni sopra riferite.

In data 05.01.2022, il sottoscritto Esperto provvedeva a trasmettere formale accettazione dell'incarico, prestando giuramento secondo quanto disposto dall'Ill.mo Giudice.



I beni oggetto del compendio pignorato ed accessibili tramite il passaggio attraverso il corpo "C", quale immobile in corso di costruzione da porre in sicurezza, sono identificati come di seguito riportato:



## LOTTO 002

### CATASTO FABBRICATI

CORPO A - Appartamento: Fg. 71 - Part. 681 - Sub. 3

CORPO B - Autorimessa: Fg. 71 - Part. 160 - Sub. 4

CORPO C - Fabbricato in costr: Fg. 71 - Part. 160 - Sub. 8 (graff. a Fg. 71 - Part. 681 - Sub. 2)

### CATASTO TERRENI

CORPO D - Terreno seminativo: Fg. 71 - Part. 242

Gli interventi previsti, hanno pertanto riguardato l'accessibilità e visitabilità in sicurezza dei beni immobili sopra individuati, tramite l'adozione di misure atte a salvaguardare l'incolumità dei visitatori che, come detto, per accedere al lotto devono necessariamente transitare attraverso il fabbricato in costruzione, caratterizzato dalla presenza di consistenti quantità di materiale di varia natura, stoccato in modo casuale e non sicuro all'interno dei vari piani costituenti la struttura stessa.

## 2. Svolgimento delle operazioni

### *Operazioni preliminari*

Relativamente agli interventi di cui all'incarico conferito, il sottoscritto espletava le operazioni preliminari, propedeutiche all'esecuzione dei previsti lavori, necessarie ad una doverosa ed approfondita conoscenza tecnica delle opere da eseguire, oltre alle dovute verifiche ed acquisizione documentale da condurre nei confronti dell'Operatore Economico incaricato, in ottemperanza ai dettami delle vigenti normative di settore.

Tali fasi consistevano in quanto sinteticamente di seguito riportato, come da relazione già prodotta e trasmessa in occasione dell'udienza del 09.02.2022:



01– 04.01.2022

Acquisizione della documentazione in atti, necessaria alla conoscenza del procedimento di cui alla nomina ricevuta; analisi, selezione e studio degli elaborati riferibili ai lavori di messa in sicurezza da eseguire.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

02 – 05.01.2022

Approfondimento della documentazione in atti e degli elaborati riferibili ai lavori di messa in sicurezza da eseguire.

03 – 06.01.2022

Approfondimento della documentazione prodotta dal precedente CTU, necessaria alla verifica di eventuali ulteriori elaborati tecnici da produrre, finalizzati all'organizzazione del cantiere.

Acquisizione e valutazione della documentazione relativa alla verifica della regolarità della Ditta esecutrice:

- Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- Iscrizione Camera di Commercio.

04 – 07.01.2022

Elaborazione della documentazione da trasmettere alla Ditta esecutrice, relativa agli adempimenti obbligatori da espletare preventivamente all'esecuzione dei lavori, volti alla verifica del possesso dei dovuti requisiti tecnico-professionali, degli adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro, previdenziali, assicurativi e di quanto altro previsto dalle vigenti normative di settore, consistenti in:

Dichiarazioni

- Attività svolta;
- Denuncia Enti;
- Impiego manodopera;
- Organico medio annuo e contratto collettivo;
- Personale impiegato in cantiere;
- Autocertificazione requisiti;
- Idoneità tecnico/professionale D.L. 81/2008.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Copia documentazione

- Polizza di assicurazione per Responsabilità Civile e quietanza di pagamento;
- Polizza di assicurazione dei mezzi di trasporto utilizzati in cantiere e quietanza di pagamento;
- Libretti di circolazione dei mezzi di trasporto utilizzati in cantiere;
- Piano Operativo della Sicurezza (POS);
- Revisione macchinari e strumenti utilizzati in cantiere;
- Documenti d'identità del personale impiegato in cantiere.

05 – 11.01.2022

Approfondimenti relativi all'elaborazione della documentazione di cantiere, necessaria all'esecuzione dei lavori.

06 – 25.01.2022

Analisi e verifica della documentazione di cui al punto \*3, fornita dalla Ditta esecutrice e conseguente richiesta di integrazioni.

07 – 28.01.2022

Verifica integrazione documentale di cui al punto \*7 ed approvazione della stessa, con riserva di ulteriore approfondimento in merito al Piano Operativo della Sicurezza, risultato in prima valutazione non completamente compilato, per quanto già ritenuto corretto e pienamente rispondente nelle parti fondamentali.

08 – 02.02.2022

Studio analitico del Piano Operativo della Sicurezza e richiesta integrazione documentale, propedeutica alla definitiva approvazione del documento stesso.

09 – 03.02.2022

Elaborazione di ulteriore documentazione grafica necessaria alle verifiche di cantiere, propedeutiche alla realizzazione dei previsti lavori.

10 – 04.02.2022

Elaborazione di ulteriore documentazione grafica necessaria alle verifiche di cantiere, propedeutiche alla realizzazione dei previsti lavori.



### *Primo accesso*

Nel rispetto di quanto ritenuto necessario ad una corretta valutazione degli interventi da porre in opera, in data 03.02.2022 veniva fissato per il giorno 05.02.2022 il sopralluogo delle aree di cantiere, congiuntamente alla Ditta esecutrice, al fine di eseguire le definitive verifiche necessarie all'esecuzione dei lavori, potendo quindi conseguentemente procedere all'elaborazione dei documenti tecnici propedeutici agli interventi.

In tale circostanza venivano riscontrate le problematiche inerenti i beni, in precedenza documentate dall'Esperto incaricato, constatando l'effettiva presenza di notevoli impedimenti all'accesso in sicurezza agli stessi.

Contestualmente veniva effettuata, in contraddittorio con Ditta esecutrice, una approfondita disamina degli interventi da eseguire e delle soluzioni tecniche allo scopo proposte dal precedente Esperto, con riserva di verifica, tramite ulteriori elaborazioni, in merito al raggiungimento dei previsti requisiti di sicurezza.

### *Secondo accesso*

In data 12.02.2022 il sottoscritto procedeva in proprio al secondo accesso presso i beni oggetto d'intervento, acquisendo opportuna e dettagliata documentazione fotografica, ritenuta indispensabile alla corretta rappresentazione grafica della situazione in essere e conseguentemente da porre a supporto degli interventi di messa in sicurezza da realizzare. In tale occasione, tramite un'accurata osservazione dei luoghi e premessa la correttezza degli interventi già individuati dal precedente Esperto, emergeva la necessità di porre in atto la modifica del percorso di accesso al lotto, a causa della parziale precarietà, opportunamente documentata, del fondo della rampa ivi presente, da percorrere necessariamente in quanto unico ingresso presente dall'esterno, ma solo in parte accessibile in sicurezza.

Conseguentemente a quanto detto, si ravvisava la necessità di ipotizzare un diverso percorso di accesso allo stabile principale, costituito dall'immobile in costruzione, rispetto a quanto previsto in principio.



### 3. Progetto della sicurezza

A seguito di quanto sopra descritto, il sottoscritto procedeva all'elaborazione grafica definitiva dello stato di fatto e del relativo progetto d'intervento, corredando gli elaborati grafici con opportuna documentazione fotografica, a testimonianza delle criticità da risolvere.

Venivano pertanto redatte le seguenti categorie di elaborati tecnici, relativi allo stato di fatto e successiva ipotesi progettuale:

- Planimetrie e percorsi di accesso attuali;
- Documentazione fotografica esterna, interna e particolareggiata;
- Planimetrie di progetto con individuazione interventi e percorsi.

### 4. Previsione ed effettivo inizio dei lavori

A seguito delle fasi sopra descritte, in data 07.02.2022 il sottoscritto Direttore dei Lavori trasmetteva alla Ditta esecutrice la richiesta di data certa per l'avvio delle previste operazioni; in data 15.02.2022 la stessa faceva pervenire risposta, indicando per l'inizio dei lavori il giorno 21.02.2022, motivando il ritardo, rispetto alla previsione verbalmente formulata in occasione del primo accesso, con la mancata consegna dei materiali da parte del fornitore.

Tale motivazione veniva ritenuta congrua con l'attuale tendenza del mercato che, come noto, manifesta da tempo consistenti difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali da cantiere, con conseguenti notevoli ritardi nell'esecuzione delle opere.

Il tempo intercorso tra la data del sopralluogo e l'inizio dei lavori, si rendeva comunque utile per l'ultimazione degli elaborati tecnici relativi al Progetto esecutivo di "messa in sicurezza" dell'immobile in costruzione, al fine di definire il corretto livello d'intervento, atto a garantire l'accesso e la visitabilità dei locali.

Per quanto sopra, previa definitiva conclusione degli elaborati tecnici, indispensabili ed obbligatori per la fase esecutiva di cantiere, gli interventi avevano effettivo inizio in data 21.02.2022, prevedendo per la loro conclusione un tempo pari a giorni lavorativi sette.



## 5. Cronoprogramma dei lavori

In data 19.02.2022, la Ditta esecutrice veniva convocata dal sottoscritto, in previsione dell'imminente inizio dei lavori, al fine di valutare in contraddittorio le scelte progettuali definitivamente adottate e stabilire le relative fasi di attuazione delle previste lavorazioni. La Ditta esecutrice accettava senza riserve quanto definito negli elaborati progettuali, dichiarando la piena comprensione e condivisione degli interventi da realizzare e delle relative modalità, anche nel merito del cronoprogramma proposto, sinteticamente consistente in:

- operazioni di sgombero e stoccaggio materiali di risulta in apposite aree;
- sigillatura giunti dei solai;
- posa in opera di parapetti e protezioni;
- realizzazione fondo calpestabile della rampa per l'accesso al piano Seminterrato 1;
- posa in opera di cancelli mobili;
- operazioni di pulizia;
- verifica, controllo e collaudo degli interventi;
- simulazione accessibilità e visitabilità del cantiere.

## 6. Natura e consistenza degli interventi eseguiti.

Coerentemente con quanto in precedenza ipotizzato dall'Esperto e successivamente integrato dal sottoscritto, come documentato negli elaborati di progetto, gli interventi eseguiti per la messa in sicurezza dell'immobile in costruzione individuato come "corpo C", quale accesso all'intero Lotto 002, come in Perizia individuato, possono essere sinteticamente riassunti come di seguito descritto:

- Individuazione aree di stoccaggio dei materiali di risulta, delimitate e rese inaccessibili con recinzioni costituite da pannelli in rete metallica;
- Adeguamento del fondo, reso calpestabile, per accesso al piano Seminterrato 1;
- Posa in opera di cancello apribile a spinta, costituito da pannello in rete metallica, per l'accesso al piano Seminterrato 1;



- Posa in opera di recinzione costituita da pannelli in rete metallica, per la chiusura del varco di accesso al piano Seminterrato 2, posto a terminazione della rampa carrabile;
- Rimozione parapetti in legno e posa in opera di recinzione continua costituita da pannelli in rete metallica, estesa anche ai prospetti interessati dalla presenza di finestre;
- Posa in opera di recinzione costituita da pannelli in rete metallica, a definizione e protezione del percorso di accesso allo stabile;
- Posa in opera di recinzione costituita da pannello in rete metallica, a confine tra il marciapiede privato esterno e l'accesso al cantiere;
- Posa in opera di recinzione costituita da pannello in rete metallica, a confine tra la rampa di pertinenza del fabbricato e l'area agricola esterna;
- Realizzazione di corrimano in legno, all'innesto della rampa in cemento di collegamento tra il piano Seminterrato 2 ed i piani soprastanti;
- Posa in opera di lastra in metallo, per eliminazione giunto tra solai al piano Seminterrato 1, con ripristino della continuità del percorso;
- Posa in opera di catena in plastica, per individuazione percorso di accesso allo stabile e chiusura varco di accesso alla rampa carrabile;
- Chiusura cancello in metallo esistente, quale unico accesso dall'area esterna all'immobile, tramite applicazione di catena e lucchetto.



## 7. Definizione dell'accesso e dei percorsi di visita.

L'accesso ai luoghi di visita avviene tramite il cancello scorrevole esterno, posto a confine tra la viabilità pubblica e l'area oggetto d'intervento.

Il percorso in sicurezza è identificato tramite la scala esterna posta in adiacenza alla rampa carrabile, da questa opportunamente delimitata e protetta, con sbarco nel varco d'ingresso posto al piano Seminterrato 1, delimitato da cancello apribile a spinta.

Da detto locale, l'accessibilità agli altri piani è garantita attraverso l'utilizzo dei collegamenti verticali costituiti dal vano scala in cemento, per il collegamento tra i piani Seminterrato 1, Terra e Primo e da scala in acciaio e legno, per il collegamento tra i piani Seminterrati 1 e 2.

La rampa carrabile viene resa completamente inaccessibile ai visitatori, in quanto normativamente riservata al transito dei veicoli ed inoltre caratterizzata, nel tratto ubicato tra i piani Seminterrati 1 e 2, dalla presenza di fondo in terra non compattato ed estremamente sconnesso, quindi non percorribile in sicurezza.

Le aree interne a tutti i piani risultano pertanto accessibili e visitabili, tramite i percorsi indicati, con continuità e senza limitazioni, ad eccezione delle porzioni destinate allo stoccaggio dei materiali di risulta, opportunamente delimitate ed inaccessibili, che comunque non limitano la percezione della natura e consistenza degli spazi interni complessivi.

## 8. Prescrizioni per l'accesso ai locali.

Per quanto l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza sia avvenuta nel pieno rispetto delle prescrizioni normative e previsioni progettuali, permettendo l'accesso in sicurezza agli immobili, appare doveroso raccomandare la massima cautela nel percorrere i luoghi oggetto di visita, essendo comunque classificati come aree di cantiere ed in quanto tali privi del dovuto livello di finitura corrispondente all'agibilità ordinaria, potendo quindi rappresentare il permanere di potenziali insidie.

Per quanto sopra, si evidenziano gli aspetti, di seguito riportati, che possono comunque essere definiti criticità lievi e quindi, per quanto meritevoli di attenzione, non costituiscono aspetti di particolare pericolosità:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Scala esterna di accesso:

Criticità: Larghezza modesta, fondo in cemento.

Rischi: Limitata aderenza al fondo, rischio caduta.

Prescrizioni: Utilizzo con la massima cautela; uso sconsigliato con fondo bagnato.



Scale interne di collegamento:



Criticità 1: Scala in acciaio e legno con innesto al piano seminterrato 2, caratterizzata da larghezza modesta.

Rischi: Percorribilità non agevole, nessun rischio particolare.

Prescrizioni: Sconsigliato l'utilizzo contemporaneo da parte di più utenti.

Criticità 2: Vano scala caratterizzato da struttura in cemento non rifinita.

Rischi: Limitata aderenza al fondo, rischio caduta.

Prescrizioni: Utilizzo con la massima cautela.



Solai:

Criticità: Caratterizzati dalla presenza di inevitabili scabrosità ed imperfezioni del fondo, dovute all'assenza di strati di finitura.

Rischi: Imperfezioni del piano di calpestio, rischio caduta.

Prescrizioni: Percorribile con la massima cautela.



Permeabilità:

Criticità 1: Presenza occasionale di acqua depositata nella porzione di solaio in prossimità dell'ingresso al piano Seminterrato 1, dovuta alla dimensione dell'apertura di accesso, priva di protezione dagli agenti atmosferici.

Rischi: Limitata aderenza al fondo, rischio caduta.

Prescrizioni: Percorribile con la massima cautela.

Criticità 2: Presenza occasionale di acqua e fango, in prossimità del varco ubicato nel piano Seminterrato 2, in corrispondenza della terminazione del secondo tratto di rampa, che presenta fondo in terra, particolarmente soggetto quindi a dilavamento in occasione di precipitazioni meteoriche, con facile penetrazione all'interno dei locali.

Rischi: Limitata aderenza al fondo, rischio caduta.

Prescrizioni: Utilizzo con la massima cautela.

## **9. Esecuzione ed ultimazione dei lavori, visita di collaudo.**

In esecuzione di quanto previsto in principio dall'Esperto nominato, come integrato e dettagliato nei relativi elaborati di Progetto prodotti dal sottoscritto Direttore dei Lavori, gli interventi venivano regolarmente eseguiti, nel pieno rispetto di quanto disposto nel cronoprogramma.

Gli interventi non subivano variazioni rispetto alle ipotesi progettuali, potendo quindi essere attuati con completezza e piena rispondenza alle previsioni formulate.

In data 25.02.2022, in contraddittorio tra il sottoscritto Direttore dei Lavori e la Ditta esecutrice, veniva eseguita la dovuta visita di collaudo, in merito alla verifica della corretta realizzazione delle opere, per le quali il sottoscritto prendeva atto dell'effettiva avvenuta ultimazione.



## 10. Regolare esecuzione.

A seguito di scrupolosa verifica in merito alle operazioni svolte ed alla loro effettiva ultimazione, il sottoscritto Direttore dei Lavori dichiara, senza riserva alcuna, la regolare esecuzione e la rispondenza alle previsioni progettuali, accertate in contraddittorio con la Ditta esecutrice in sede di collaudo, anche tramite la verifica della completa ed incondizionata percorribilità in sicurezza delle aree visitabili.

Si evidenzia doverosamente, che la stessa Ditta esecutrice ha eseguito i previsti lavori attenendosi scrupolosamente alle indicazioni progettuali ricevute, collaborando e contribuendo significativamente anche all'analisi critica preventiva delle soluzioni esecutive proposte dal sottoscritto, tramite un proficuo ed apprezzato apporto tecnico, indubbiamente fondato sulle conoscenze e capacità professionali specifiche.

La stessa ha inoltre rispettato la costante presenza in cantiere, come da accordi preventivi intervenuti, operando la continua esecuzione delle lavorazioni assegnate, garantendo la puntuale disponibilità all'accertamento e verifica dello stato di avanzamento degli interventi ed alla rispondenza degli stessi alle prescrizioni ricevute.

Durante le fasi d'intervento e ad operazioni concluse, si rendeva inoltre sempre disponibile al controllo in contraddittorio in merito all'effettiva efficacia delle soluzioni tecniche adottate, tramite prove di collaudo anche in corso d'opera, finalizzate alla verifica del raggiungimento del previsto livello di sicurezza, attestato dal sottoscritto con esito positivo e senza riserva alcuna. L'esecuzione dei lavori, come detto eseguiti con correttezza, scrupolo ed alta professionalità, veniva inoltre ultimata i lavori in anticipo rispetto al tempo massimo previsto.

Per quanto detto, il sottoscritto Direttore dei Lavori dichiara le opere di messa in sicurezza dell'immobile in costruzione definitivamente e regolarmente ultimate, garantendo conseguentemente l'accessibilità e visitabilità dei locali, per le successive operazioni inerenti la procedura.



## 11. Conclusioni

Per tutto quanto sopra, il sottoscritto Direttore dei Lavori, nella ferma convinzione di avere eseguito con costante impegno, correttezza e professionalità il lavoro tecnico assegnato, in ossequio al mandato ricevuto, trasmette la presente Relazione Tecnica, corredata dei seguenti elaborati:

- Stato di fatto: Planimetrie;
- Stato di fatto: Rilievo fotografico;
- Progetto interventi: Planimetrie;
- Interventi eseguiti: Rilievo fotografico;

restando comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore necessità, ovvero altra circostanza, per la quale il proprio apporto venga ritenuto utile e/o necessario.

Con osservanza.

Terni, 27.02.2022

 Il Direttore dei Lavori/CTU  
Arch. Roberto Porchetti  
(Documento sottoscritto con firma digitale)

 Aste  
GIUDIZIARIE.it

 Aste  
GIUDIZIARIE.it

