Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **111/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/04/2026**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Opificio D/1
Lotto 002 - Attività Commerciale D/8 (ex D/7)
Lotto 003 - Ufficio A/10 F. 4 P.lla 239 sub 8
Lotto 004 - Ufficio A/10 F. 4 P.lla 239 sub 9
Lotto 005 - Appartamento F. 4 P.lla 239 sub 4

Esperto alla stima: Marco Finestauri
Codice fiscale: FNSMRC67R23L117Y
Studio in: Piazza M. Ridolfi 20 - 05100 Terni (TR)
Telefono: 0744/401923
Cell.: 3474016640
Email: marcofinestauri@gmail.com
Pec: marco.finestauri@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Opificio D/1

Corpo: Corpo 1 - Opificio
Categoria: Opifici [D1]
Proprietà: [redacted] foglio 4, particella 254 e 239, subalterno 2 e 6, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano T, comune ACQUASPARTA, categoria D/1, rendita € 5.703,70

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 002 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Corpo: Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] ex D/7
Proprietà: [redacted] foglio 4, particella 239, subalterno 7, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano T, comune ACQUASPARTA, categoria D/7, rendita € 3.660,48

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 003 - Ufficio A/10

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8
Categoria: Uffici e studi privati [A10]
Proprietà: [redacted] foglio 4, particella 239, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano 1, comune ACQUASPARTA, categoria A/10, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie 224 mq, rendita € 2.041,30

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 004 - Ufficio A/10

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9
Categoria: Uffici e studi privati [A10]
Proprietà: [redacted] foglio 4, particella 239, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano 1, comune ACQUASPARTA, categoria A/10, classe U, consistenza 15,0 vani, superficie 403 mq, rendita € 3.602,29

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 005 - Appartamento A/2

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietà: [redacted], foglio 4, particella 239, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano 2, comune ACQUASPARTA, categoria A/2, classe 5, consistenza 10,0 vani, superficie 261 mq, rendita € 619,75

2. Stato di possesso

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Opificio D/1

Corpo: Corpo 1 - Opificio
Possesso: Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 002 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Corpo: Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali F. 4 p.lla 239 sub 7
Possesso: Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10
Possesso: Occupato da [redacted] in forma gratuita.

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10
Possesso: Occupato da [redacted], con contratto di locazione Registrato a Terni il 16/07/2021 ai nn.3385 serie 3T. Il CTU ha verificato che l'ufficio occupato [redacted] e' corrispondente a quanto dichiarato nel contratto di locazione come da planimetria allegata

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2
Possesso: Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Opificio D/1

Corpo: Corpo 1 - Opificio
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 002 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Corpo: Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Opificio D/1

Corpo: Corpo 1 - Opificio
Creditori Iscritti: [redacted]

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 002 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Corpo: Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
Creditori Iscritti: [redacted]

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8
Creditori Iscritti: [redacted]

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Creditori Iscritti: [redacted]

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Creditori Iscritti: [redacted]

5 Comproprietari

.

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Opificio D/1

Corpo: Corpo 1 - Opificio

Comproprietari: Nessuno

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 002 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Corpo: Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Comproprietari: Nessuno

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

Comproprietari: Nessuno

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Comproprietari: Nessuno

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Opificio D/1

Corpo: Corpo 1 - Opificio

Misure Penali: NO

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 002 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Corpo: Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Misure Penali: NO

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8
Misure Penali: NO

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9
Misure Penali: NO

Beni: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 001 - Opificio D/1

Corpo: Corpo 1 - Opificio
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 002 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)

Corpo: Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

Corpo: Corpo 1 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021

Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4
Continuità delle trascrizioni: SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. **Prezzo**

Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021
Lotto: 001 - Opificio D/1
Valore complessivo intero: 365.992,46
Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021
Lotto: 002 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali D/8 (ex D/7)
Valore complessivo intero: 293.501,50
Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021
Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8
Valore complessivo intero: 167.191,70
Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021
Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9
Valore complessivo intero: 312.442,25
Bene: Frazione Casigliano Campagna n. snc - Casigliano - Acquasparta (TR) - 05021
Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4
Valore complessivo intero: 126.566,10

Beni in **Acquasparta (TR)**
Località/Frazione **Casigliano**
Frazione Casigliano Campagna n. snc

Lotto: 001 - Opificio D/1

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: Corpo 1 - Opificio.

Opifici [D1] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Frazione: Casigliano, sita in Casigliano Campagna n. snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 4, particella 254 e 239, subalterno 2 e 6, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano T, comune ACQUASPARTA, categoria D/1, rendita € 5.703,70

Derivante da: particelle graffate 239 sub 1 e 254 sub 1, variazione della destinazione del 17/08/2023 pratica n. TR0070129 da attività commerciale a opificio (n. 70129.1/2023),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella originaria 254 variazione del 04/01/2007 pratica n. TR0000629 frazionamento e fusione, ultimazione di fabbricato urbano(n. 38.1/2007). Tutti i fabbricati insistono su ente urbano distinto al nuovo catasto terreni con le particelle 239 derivata dalla particella 211 giusto tipo mappale del 11/02/1999 (n. 259.1/1999); deriva a sua volta dalla particella 165 giusto frazionamento del 29/10/1991 (1498.1/1991) e 254 (comprende le particelle 253, 212, 240), deriva dalla particella 241 tabella di variazione del 28/11/2006 pratica n. TR0081453 (n. 81453.1/2006); deriva a sua volta dalla particella 239 giusto frazionamento del 05/10/2000 pratica n. 173167 (n. 1775.1/2000); deriva a sua volta dalla particella 211 giusto tipo mappale del 11/02/1999 (n. 259.1/1999); deriva a sua volta dalla particella 165 giusto frazionamento del 29/10/1991 (1498.1/1991), le particelle 253-240 derivano anch'esse dalla particella 239; la particella 212 deriva dalla particella 165 costituzione del 04/01/2007 pratica n. TR00000625 (n 8.1/2007).

Conformità catastale:
Il CTU Geom. Marco Finestauri ha riscontrato una incongruenza nella scheda catastale depositata all'Agenzia delle Entrate di Terni e precisamente non è stata indicata una apertura tra l'opificio e l'immobile con destinazione attuale d'uso speciale per esigenze ad uso industriale identificato con il sub 7 e precisamente categoria catastale D/7. Tale variazione della destinazione d'uso del sub 7 è stata arbitrariamente effettuata all'Agenzia delle entrate; pertanto il locale deve rimanere con i requisiti commerciali e quindi in D/8 come autorizzato con i titoli edilizi del Comune di Acquasparta e come verificato nel sopralluogo.
Tale irregolarità non va sanata con presentazione di nuovo docfa poichè le due unità immobiliari devono rimanere autonome in quanto formanti due lotti separati e quindi l'apertura va tamponata e chiusa definitivamente con adeguata muratura.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, oltre ad attività industriali e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse attività produttive, commerciali e industriali di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. La fognatura comunale non e' presente, vi e' in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff. Inoltre non e' presente neanche il gas-metano di citta', comunque l'immobile e' dotato di impianto elettrico realizzato per l'attivita' in essere. Il fabbricato in questione non è altro che l'ampliamento del fabbricato limitrofo che si sviluppa su tre livelli, effettuato nel 1991. Trattasi di un capannone uso Opificio con struttura totalmente in pannelli prefabbricati in c.a.. Al momento del sopralluogo erano presenti [redacted] che svolgevano l'attività di Carpenteria Metallica senza titolo. Pertanto non era presente nessun contratto di Locazione tra [redacted]

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: zone produttive con uffici abitazioni di servizio e attivita' commerciali a traffico locale con parcheggi su area di proprietà dell'esecutato.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista in parte di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali industiali e produttive/commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**
Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

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 IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [redacted] Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di [redacted] in data 03/12/2008 ai nn. 54953/11237; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/12/2008 ai nn. 14293/2743

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a TERNI in data 14/10/2025 ai nn. 11173/8737;

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.
4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.
4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale: No
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 165 dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20/06/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 20/06/1991, ai nn. 57614; trascritto a TERNI, in data 17/07/1991, ai nn. 6208/4615.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted], diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 212 dal 03/07/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 03/07/1992, ai nn. 64678; trascritto a TERNI, in data 24/07/1992, ai nn. 6806/5118.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted], diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 240 e 241 dal 07/06/2002. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 07/06/2002, ai nn. 951/2002; trascritto a TERNI, in data 02/07/2002, ai nn. 6844/4871.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted], diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto giudiziario per la particella 239. dal 10/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto giudiziario - a rogito di Tribunale di Terni, in data 10/11/2005, ai nn. 5309/2005; trascritto a TERNI, in data 09/12/2005, ai nn. 15202/8866.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto di compravendita per la particella 212. dal 25/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1692/1165.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto di compravendita per le particelle 240 e 241. dal 25/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1693/1166.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/1980 al n. di prot. 43342

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85 n°47)
Per lavori: REALIZZAZIONE PIANO TERRENO ANZICHE' DEL PIANO SEMINTERRATO
Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 05/07/1988 al n. di prot. 4158

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI E VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 04/02/1991 al n. di prot. 691

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE A COMPLETAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per lavori: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/06/1991 al n. di prot. 3415

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E APERTURA PORTA OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/10/1991 al n. di prot. 5417

Numero pratica: 48/2010
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Denuncia inizio attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL FABBRICATO F. 4 P.LLA 239 SUB 1,3,4
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 19/05/2010 al n. di prot. 4231

Numero pratica: 34/2019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: C.I.L.
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 09/04/2019 al n. di prot. 3650

7.1 *Conformità edilizia:*

Opifici [D1]
Il CTU dichiara che l'immobile è attualmente con destinazione d'uso Opificio mentre dall'ultimo titolo edilizio, lo stesso era stato approvato come magazzino a servizio dell'esistente attività commerciale. Quindi va effettuata una scia in sanatoria per regolarizzare la destinazione d'uso da magazzino ad attività produttiva oltre il frazionamento dall'unità principale ad uso commerciale. Inoltre nel progetto del 1991 non sono presenti due tamponature ad angolo per delimitare l'esistente opificio dall'attività commerciale che saranno sanate con la stessa scia.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
SCIA IN SANATORIA: € 4.000,00
ONERI CONCESSORI: € 20.299,74
Oneri Totali: **€ 24.299,74**
Note: ONERI CONCESSORI come da tabella 3 del Comune di Acquasparta in vigore dal 21/04/2023 (Del. Giunta Comunale n. 30 del 20/03/2023):
- Urbanizzazione primaria € 14,00 x mq 1.123,27 = € 15.725,78;
- Urbanizzazione secondaria € 1,06 x mq 1.123,27 = € 1.190,67;
Tot. 15.725,78 + 1.190,67 = € 16.916,45
COEFFICIENTE DI RIDUZIONE PER INSEDIAMENTI URBANIZZATI (ART. 39 COMMA 4) 0,60 - 16.916,45 x 0,60 = 10.149,87 x 2 (poichè in sanatoria) = **€ 20.299,74**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 34 del 01/09/2021

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Volume massimo ammesso:	Indice fondiario è mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.735 mq
Altro:	La superficie residua come potenzialità edificatoria dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà che al momento non risulta tra gli incarichi affidati al CTU.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Corpo 1 - Opificio**

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, oltre ad attività industriali e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse attività produttive, commerciali e industriali di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato in questione non è altro che l'ampliamento del fabbricato limitrofo che si sviluppa su tre livelli, effettuato nel 1991. Al momento del sopralluogo erano presenti [redacted] che svolgevano l'attività di Carpenteria Metallica senza titolo. Quindi non era presente nessun contratto di Locazione [redacted]. Trattasi di un capannone uso Opificio con struttura totalmente in pannelli prefabbricati in c.a., è presente anche l'impianto elettrico che permette l'illuminazione del locale tramite plafoniere oltre a mettere in funzione i vari macchinari elettrici presenti. Inoltre il CTU Geom. Marco Finestauri precisa che, dal video realizzato mediante drone, risulta che la copertura dell'opificio è costituita da lastre in fibra di amianto. Dal sopralluogo effettuato emerge altresì che anche il controsoffitto interno dell'edificio è realizzato in fibra di amianto, con sovrastante strato di lana di vetro. Il CTU per avere la certezza dell'esistenza di fibre di amianto precisa che dovrà essere predisposta un'analisi da parte di aziende specializzate. Logicamente nell'eventualità che le analisi fossero positive della presenza di fibre di amianto si dovranno prevedere ipotesi di intervento di incapsulamento mediante resine specifiche oppure, in alternativa, la rimozione e sostituzione integrale delle lastre con materiale idoneo. Il CTU dichiara inoltre che la fognatura comunale non e' presente, vi e' in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff. Inoltre non e' presente neanche il gas-metano di citta'. Il CTU dichiara che per le analisi da effettuare per la verifica della presenza di fibre di amianto, la spesa da sostenere è di circa € 1.500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.152,33**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. H=6.05

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **onduline in eternit** materiale: **eternit** condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **prefabbricato** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **eternit** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **prefabbricato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antincendio	Note: L'opificio non è dotato di nessun impianto antincendio quindi non è rispettoso della normativa vigente D.P.R. 151/2011. Per ottenere il certificato di prevenzione incendi si deve predisporre: - Un progetto nel rispetto dell'art. 3 comma 3 del D.P.R. 151/2011 da presentare al dipartimento dei Vigili del Fuoco di Terni per la valutazione dello stesso ed ottenere il parere favorevole per la realizzazione per le opere previste in progetto, logicamente per effettuare i lavori previsti nel progetto presentato ai VV.F. dovrà essere obbligatoriamente presentata al portale del Comune di Acquasparta giusta pratica Scia per l'effettuazione dei lavori.
Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** tensione: **380V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
Fognatura	tipologia: **separata** recapito: **fossa biologica** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito nel rispetto delle norme, redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio	sup lorda di pavimento	1.123,27	1,00	1.123,27
Corte esclusiva mq 1353,00 Superficie ragguagliata: - 10%* 25 mq= mq 2,50 - 10%* 1328.00 mq= mq 26,56 Tot. 29,06 mq	sup lorda di pavimento	29,06	1,00	29,06
		1.152,33		**1.152,33**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Produttivo/Industriale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima commerciale è un metodo utilizzato per determinare il valore di mercato di un immobile, in questo caso si tratta di un opificio al piano terra, di una attività commerciale al piano terra, di uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale stessa. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, rifiniture, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, aspetto dell'immobile e ubicazione. (Si precisa che la superficie è stata determinata con misurazioni effettuate nel sopralluogo). Sulla base di quanto sopra esposto, il CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq della superficie commerciale, pari ad € 400,00 al mq per l'opificio al piano terra, € 500,00 per l'attività commerciale al piano terra, € 900,00 per gli uffici al piano primo, ed € 600,00 per l'abitazione al piano secondo. Il CTU dichiara che per l'immobile oggetto di stima e precisamente l'opificio D/1 si è logicamente considerato il fatto dell'esistenza quasi certa del manto di copertura e controsoffitto in lastre di fibre di amianto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Acquasparta;
Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni - Agenzia delle Entrate di Terni attraverso l'Osservatorio Immobiliare (OMI).I dati utilizzati per la comparazione sono stati forniti dalle sopra citate fonti..

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 1 – Opificio [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 460.932,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Opificio	1.123,27	€ 400,00	€ 449.308,00
Corte esclusiva mq 1353,00 Superficie ragguagliata: - 10%* 25 mq= mq 2,50 - 10%* 1328.00 mq= mq 26,56 Tot. 29,06 mq	29,06	€ 400,00	€ 11.624,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 460.932,00
Valore Finale	**€ 460.932,00**
Valore corpo	€ 460.932,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 460.932,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 460.932,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Corpo 1 - Opificio	Opifici [D1]	1.152,33	€ 460.932,00	€ 460.932,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 69.139,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 24.299,74
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Eventuali costi per verifica e analisi per ricerca fibre di amianto	€ 1.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 365.992,46**

Beni in **Acquasparta (TR)**
Località/Frazione **Casigliano**
Frazione Casigliano Campagna n. snc

Lotto: 002 - Attività commerciale D/8 (ex D/7)

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: Corpo 1 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Frazione: Casigliano, sita in Casigliano Campagna n. snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 4, particella 239, subalterno 7, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano T, comune ACQUASPARTA, categoria D/7, rendita € 3.660,48

Derivante da: particella 239 sub 3 giusta variazione del 17/08/2023 pratica n. TR0070128 frazionamento con cambio di destinazione (n. 70128.1/2023), derivano a loro volta dalla particella 239 sub 2 divisione del 07/01/2008 pratica n. TR0002523 (n. 62.1/2008), particella originaria 254 variazione del 04/01/2007 pratica n. TR0000629 frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 38.1/2007).

Conformità catastale:
Il CTU Geom. Marco Finestauri ha rilevato una diversa distribuzione della tramezzatura nel locale tecnico, che in precedenza risultava costituito da un unico ambiente, mentre dal sopralluogo effettuato è emersa la presenza di due distinti locali. Inoltre, nel disimpegno non è stata rappresentata una finestra. Si è poi riscontrato una incongruenza e precisamente veniva effettuata una variazione catastale in data 17/08/2023 pratica n. TR0070128 con frazionamento e cambio di destinazione d'uso da attività commerciale D/8 ad attività industriale D/7; il CTU dichiara che risulta regolare il frazionamento effettuato catastalmente poichè il piano terra è ormai una unità immobiliare assestante ma non può essere variata la destinazione d'uso poichè sia urbanisticamente che nel sopralluogo effettuato si è constatato che l'immobile è ad uso commerciale e quindi è da ripristinare la categoria D/8 con presentazione di un nuovo accatastamento con procedura docfa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarizzabili mediante: DOCFA
DOCFA: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con attività produttive. In tale zona si ha la presenza di diverse industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali e commerciali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli ed è stato edificato nel 1980 con successivo ampliamento con costruzione nel 1991 di un capannone uso Opificio con struttura totalmente in pannelli prefabbricati in c.a. Il CTU dichiara che la fognatura comunale non è presente , vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff. Inoltre non è presente il gas metano di citta'.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: zone produttive con uffici abitazioni di servizio e attivita' commerciali a traffico locale con parcheggi su area di proprietà dell'esecutato.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista in parte di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali industiali e produttive/commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

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 IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [redacted]; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di [redacted] in data 03/12/2008 ai nn. 54953/11237; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/12/2008 ai nn. 14293/2743

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore di [redacted] iscritto/trascritto a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TERNI in data 14/10/2025 ai nn. 11173/8737;

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 165. dal 20/06/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 20/06/1991, ai nn. 57614; trascritto a TERNI, in data 17/07/1991, ai nn. 6208/4615.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted], diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 212. dal 03/07/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 03/07/1992, ai nn. 64678; trascritto a TERNI, in data 24/07/1992, ai nn. 6806/5118.

Titolare/Proprietario: [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 240 e 241. dal 07/06/2002. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 07/06/2002, ai nn. 951/2002; trascritto a TERNI, in data 02/07/2002, ai nn. 6844/4871.

Titolare/Proprietario: [redacted] con atto giudiziario della particella 239. dal 10/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 10/11/2005, ai nn. 5309/2005; trascritto a TERNI, in data 09/12/2005, ai nn. 15202/8866.

Titolare/Proprietario: [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto di compravendita per le particelle 240 e 241. dal 25/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1693/1166.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titolare/Proprietario: [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted]

con atto di compravendita della particella 212. dal 25/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1692/1165.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/1980 al n. di prot. 43342

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85 n°47)
Per lavori: REALIZZAZIONE PIANO TERRENO ANZICHE' DEL PIANO SEMINTERRATO
Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 05/07/1988 al n. di prot. 4158

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI E VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 04/02/1991 al n. di prot. 691

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE A COMPLETAMENTO
Per lavori: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/06/1991 al n. di prot. 3415

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E APERTURA PORTA OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/10/1991 al n. di prot. 5417

Numero pratica: 48/2010
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia inizio attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL FABBRICATO F. 4 P.LLA 239 SUB 1,3,4
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 19/05/2010 al n. di prot. 4231

Numero pratica: 34/2019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: C.I.L.
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 09/04/2019 al n. di prot. 3650

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1 ***Conformità edilizia:***

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che da una analisi effettuata tra lo stato di fatto e titoli assentiti ed in particolare gli ultimi due titoli del 1991 riguardanti la realizzazione del capannone con originaria destinazione d'uso magazzino attinente all'attività commerciale, vi sono differenze nelle tramezzature interne e nel disimpegno del bagno dove non è presente una finestra. Inoltre va regolarizzato il frazionamento dove il piano terra viene urbanisticamente lasciato come unica unità immobiliare ad uso commerciale categoria D/8, il piano primo con due unità immobiliari ad uso ufficio ed infine al piano secondo l'appartamento ad uso civile abitazione che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale. Logicamente la cila in sanatoria va presentata per il frazionamento della unità immobiliare originaria con la formazione del D/8 attività commerciale al piano terra e per le opere da sanare.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA
CILA IN SANATORIA: € 1.500,00
ONERI CONCESSORI: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 34 del 01/09/2021
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10.50 ml
Volume massimo ammesso:	Indice fondiario è mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.735 mq
Altro:	La superficie residua come potenzialità edificatoria dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà che al momento non risulta tra gli incarichi affidati al CTU.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Corpo 1 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali**

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, oltre ad attività industriali e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse attività produttive, commerciali e industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre piani, con la sua costruzione effettuata nel 1980. Trattasi di un locale di grandi dimensioni utilizzato precedentemente per diverse attività commerciali. Le finiture interne comprendono la pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, la tinteggiatura a tempera, e il bagno è rivestito con piastrelle in gres. Nel soffitto vi è la presenza di un materiale isolante tipo Styrodur che permette agli uffici sovrastanti un isolamento termico costante. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che al momento del sopralluogo all'interno del locale oggetto di stima erano presenti notevoli suppellettili e mezzi di diversa natura, oltre ad una miriade di materiali oramai da portare in discarica. Il CTU dichiara che la fognatura comunale non è presente , vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff. Inoltre non è presente il gas metano di citta'.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **701,18**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. H=3.12

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **fissi** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **sufficienti**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pavim. Esterna	materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	conformità: **da collaudare**
Elettrico	tipologia: **con canaletta esterna** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	E' presente un ascensore comune ai sub 4-7-8-9, ma non è mai stato messo in funzione. Il CTU dichiara che anche in fase di sopralluogo non era possibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poichè inaccessibile.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Varie: Pannelli styrodur presenti nel soffitto dell'attività commerciale per un isolamento termico migliore, riducendo la dispersione del calore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito nel rispetto delle norme, redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale D/8	sup lorda di pavimento	701,18	1,00	701,18
		701,18		**701,18**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima commerciale è un metodo utilizzato per determinare il valore di mercato di un immobile, in questo caso si tratta di un immobile costruito per le speciali esigenze di una attivita' commerciale con destinazione D/8 ubicato al piano terra, oltre ad uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale stessa. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, rifiniture, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, aspetto dell'immobile e ubicazione. (Si precisa che la superficie è stata determinata con misurazioni effettuate nel sopralluogo). Sulla base di quanto sopra esposto, il CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq della superficie commerciale, pari ad € 400,00 al mq per l'opificio al piano terra, € 500,00 per l'attività commerciale al piano terra, € 900,00 per gli uffici al piano primo, ed € 600,00 per l'abitazione al piano secondo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Acquasparta;
Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni - Agenzia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle Entrate di Terni attraverso l'Osservatorio Immobiliare (OMI).
I dati utilizzati per la comparazione sono stati forniti dalle sopra citate fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 1 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 350.590,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Attività commerciale D/8	701,18	€ 500,00	€ 350.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 350.590,00
Valore Finale			**€ 350.590,00**
Valore corpo			€ 350.590,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 350.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 350.590,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Corpo 1 - Fabbricato costruito per esigenze commerciali D/8	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	701,18	€ 350.590,00	€ 350.590,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 52.588,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 293.501,50**

Beni in **Acquasparta (TR)**
Località/Frazione **Casigliano**
Frazione Casigliano Campagna n. snc

Lotto: 003 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 8

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: Corpo 1 - Ufficio A/10 sub 8.

Uffici e studi privati [A10] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Frazione: Casigliano, sita in Casigliano Campagna n. snc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Proprietà: [redacted] foglio 4, particella 239, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano 1, comune ACQUASPARTA, categoria A/10, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie 224 mq, rendita € 2.041,30

Derivante da: particella 239 sub 3 giusta variazione del 17/08/2023 pratica n. TR0070128 frazionamento con cambio di destinazione (n. 70128.1/2023), derivano a loro volta dalla particella 239 sub 2 divisione del 07/01/2008 pratica n. TR0002523 (n. 62.1/2008), particella originaria 254 variazione del 04/01/2007 pratica n. TR0000629 frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 38.1/2007).

Conformità catastale:
Il CTU Geom. Marco Finestauri dal sopralluogo effettuato ha potuto rilevare l'assenza di una finestra nel bagno e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA
DOCFA: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente commerciale e produttiva. In tale zona si ha la presenza di diverse industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli ed è stato edificato nel 1980 con successivo ampliamento con costruzione nel 1991 di un capannone uso Opificio per attività produttive/industriali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: zone produttive con uffici abitazioni di servizio e attivita' coomerciali a traffico locale con parcheggi su area di proprietà dell'esecutato.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista in parte di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali industiali e produttive/commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [redacted]; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di [redacted] in data 03/12/2008 ai nn. 54953/11237; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/12/2008 ai nn. 14293/2743

4.2.2 Pignoramenti:
- Pignoramento a favore [redacted] iscritto/trascritto a TERNI in data 14/10/2025 ai nn. 11173/8737;

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale: No
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted], diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 165. dal 20/06/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 20/06/1991, ai nn. 57614; trascritto a TERNI, in data 17/07/1991, ai nn. 6208/4615.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 212. dal 03/07/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 03/07/1992, ai nn. 64678; trascritto a TERNI, in data 24/07/1992, ai nn. 6806/5118.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titolare/Proprietario: [redacted], diritti di 1/1 pervenuti [redacted] delle particelle 240 e 241. dal 07/06/2002. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 07/06/2002, ai nn. 951/2002; trascritto a TERNI, in data 02/07/2002, ai nn. 6844/4871.

Titolare/Proprietario: [redacted] con atto giudiziario della particella 239. dal 10/11/2005. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 10/11/2005, ai nn. 5309/2005; trascritto a TERNI, in data 09/12/2005, ai nn. 15202/8866.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] con atto di compravendita per le particelle 240 e 241. dal 25/01/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1693/1166.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] con atto di compravendita della particella 212. dal 25/01/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1692/1165.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/1980 al n. di prot. 43342

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85 n°47)
Per lavori: REALIZZAZIONE PIANO TERRENO ANZICHE' DEL PIANO SEMINTERRATO
Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 05/07/1988 al n. di prot. 4158

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI E VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 04/02/1991 al n. di prot. 691

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE A COMPLETAMENTO
Per lavori: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/06/1991 al n. di prot. 3415

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E APERTURA PORTA OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/10/1991 al n. di prot. 5417

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Numero pratica: 48/2010
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia inizio attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL FABBRICATO F. 4 P.LLA 239 SUB 1,3,4
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 19/05/2010 al n. di prot. 4231

Numero pratica: 34/2019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: C.I.L.
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 09/04/2019 al n. di prot. 3650

7.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 dove vi era un unico ufficio a servizio dell'attività commerciale sottostante. Attualmente si hanno due uffici separati dove il frazionamento degli stessi non risulta mai autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Acquasparta. Solo catastalmente viene frazionato in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso commerciale D/8 al piano terra, due distinti uffici al piano primo e al piano secondo l'appartamento ad uso civile abitazione che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale. Tra i titoli rinvenuti dal Comune di Acquasparta vi è una dia del 2010 che rappresentava il piano primo ancora come un unico ufficio, poi nel 2019 veniva presentata una cila per la realizzazione di sole opere interne ma non si richiedeva il frazionamento in due unità immobiliari anche se il progettista già nello stato di fatto prevedeva due immobili ad uso ufficio separati. Inoltre vi sono nell'unità immobiliare diverse tramezzature interne rispetto all'ultimo progetto approvato, tali difformità potranno essere sanate con una unica cila in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA
CILA IN SANATORIA: € 1.500,00
ONERI CONCESSORI: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 34 del 01/09/2021
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10.50 ml
Volume massimo ammesso:	Indice fondiario è mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.735 mq
Altro:	La superficie residua come potenzialità edificatoria dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà che al momento non risulta tra gli incarichi affidati al CTU.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Corpo 1 - Ufficio A/10 sub 8**

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, oltre ad attività industriali e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse attività produttive, commerciali e industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre piani, con la sua costruzione effettuata nel 1980. Trattasi di un immobile adibito ad ufficio. Dal sopralluogo effettuato si è potuto visionare l'immobile, constatando delle buone finiture interne con la pavimentazione in cotto, tinteggiatura a tempera, infissi in alluminio doppio vetro, bagno con rivestimento con piastrelle in gres. E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e l'uso di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Le condizioni generali dell'immobile risultano buone, inoltre vi è la presenza di un controsoffitto per l'alloggio delle lampade d'illuminazione e per l'impianto di climatizzazione funzionante tramite l'esistente pompa di calore. Il CTU dichiara che attualmente l'immobile anche se ultimato e rifinito non ha le utenze attive.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Superficie complessiva di circa mq **223,78**
E' posto al piano: PRIMO
L'edificio è stato costruito nel: 1980
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019
ha un'altezza utile interna di circa m. H=2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: buono

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **Tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** conformità: **da collaudare**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE DI TIPO VRV

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	E' presente un ascensore comune ai sub 4-7-8-9, ma non è mai stato messo in funzione. Il CTU dichiara che anche in fase di sopralluogo non era possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poichè inaccessibile.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito nel rispetto delle norme, redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio A/10 sub 8	sup lorda di pavimento	215,16	1,00	215,16
Terrazzi mq 48.70 Superficie ragguagliata: - 25%* 25mq= mq 6.25	sup lorda di pavimento	8,62	1,00	8,62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 10%* 23.70mq = mq 2.37				
		223,78		**223,78**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima commerciale è un metodo utilizzato per determinare il valore di mercato di un immobile, in questo caso si tratta di un immobile costruito per le speciali esigenze di una attivita' commerciale con destinazione D/8 ubicato al piano terra, oltre ad uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale stessa. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, rifiniture, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, aspetto dell'immobile e ubicazione. (Si precisa che la superficie è stata determinata con misurazioni effettuate nel sopralluogo). Sulla base di quanto sopra esposto, il CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq della superficie commerciale, pari ad € 400,00 al mq per l'opificio al piano terra, € 500,00 per l'attività commerciale al piano terra, € 900,00 per gli uffici al piano primo, ed € 600,00 per l'abitazione al piano secondo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Acquasparta;
Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni - Agenzia delle Entrate di Terni attraverso l'Osservatorio Immobiliare (OMI).
I dati utilizzati per la comparazione sono stati forniti dalle sopra citate fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 1 - Ufficio [A10] sub 8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.402,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ufficio A/10 sub 8	215,16	€ 900,00	€ 193.644,00
Terrazzi mq 48.70	8,62	€ 900,00	€ 7.758,00
Superficie ragguagliata: - 25%* 25mq= mq 6.25 - 10%* 23.70mq = mq 2.37			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.402,00
Valore Finale			**€ 201.402,00**
Valore corpo			€ 201.402,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.402,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.402,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo 1 - Ufficio A/10 sub 8	Uffici e studi privati [A10]	223,78	€ 201.402,00	€ 201.402,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 30.210,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 167.191,70**

Beni in **Acquasparta (TR)**
Località/Frazione **Casigliano**
Frazione Casigliano Campagna n. snc

Lotto: 004 - Ufficio A/10 F. 4 p.lla 239 sub 9

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: Corpo 1 - Ufficio A/10 sub 9.

Uffici e studi privati [A10] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 Frazione: Casigliano, sita in Casigliano Campagna n. snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Proprietà: [redacted] foglio 4, particella 239, subalterno 9, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano 1, comune ACQUASPARTA, categoria A/10, classe U, consistenza 15 vani, superficie 403 mq, rendita € 3.602,29

Derivante da: particella 239 sub 3 giusta variazione del 17/08/2023 pratica n. TR0070128 frazionamento con cambio di destinazione (n. 70128.1/2023), derivano a loro volta dalla particella 239 sub 2 divisione del 07/01/2008 pratica n. TR0002523 (n. 62.1/2008), particella originaria 254 variazione del 04/01/2007 pratica n. TR0000629 frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 38.1/2007).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità catastale:
Il CTU Geom. Marco Finestauri dal sopralluogo effettuato ha potuto rilevare l'assenza di una finestra nel bagno e una diversa distribuzione degli spazi interni.
Regolarizzabili mediante: DOCFA
DOCFA: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, oltre ad attività industriali e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse attività produttive, commerciali e industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli ed è stato edificato nel 1980 con successivo ampliamento con costruzione nel 1991 di un capannone uso Opificio per attivita' produttive/industriali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: zone produttive con uffici abitazioni di servizio e attivita' coomerciali a traffico locale con parcheggi su area di proprietà dell'esecutato.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista in parte di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali industiali e produttive/commerciali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione Registrato a Terni il 16/07/2021 ai nn.3385 serie 3T. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato si puo'evincere che l'ufficio occupato [redacted] e' corrispondente a quanto dichiarato nel contratto di locazione come da planimetria allegata.

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 IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [redacted] Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di [redacted] in data 03/12/2008 ai nn.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

54953/11237; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/12/2008 ai nn. 14293/2743

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] iscritto/trascritto a TERNI in data 14/10/2025 ai nn. 11173/8737;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 165. dal 20/06/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 20/06/1991, ai nn. 57614; trascritto a TERNI, in data 17/07/1991, ai nn. 6208/4615.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 212. dal 03/07/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 03/07/1992, ai nn. 64678; trascritto a TERNI, in data 24/07/1992, ai nn. 6806/5118.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] delle particelle 240 e 241. dal 07/06/2002. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 07/06/2002, ai nn. 951/2002; trascritto a TERNI, in data 02/07/2002, ai nn. 6844/4871.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] con atto giudiziario della particella 239. dal 10/11/2005. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 10/11/2005, ai nn. 5309/2005; trascritto a TERNI, in data 09/12/2005, ai nn. 15202/8866.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] con atto di compravendita per le particelle 240 e 241. dal 25/01/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1693/1166.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto di compravendita della particella 212. dal 25/01/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1692/1165.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/1980 al n. di prot. 43342

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85 n°47)
Per lavori: REALIZZAZIONE PIANO TERRENO ANZICHE' DEL PIANO SEMINTERRATO
Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 05/07/1988 al n. di prot. 4158

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI E VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 04/02/1991 al n. di prot. 691

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE A COMPLETAMENTO
Per lavori: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/06/1991 al n. di prot. 3415

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E APERTURA PORTA OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/10/1991 al n. di prot. 5417

Numero pratica: 48/2010
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia inizio attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL FABBRICATO F. 4 P.LLA 239 SUB 1,3,4
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 19/05/2010 al n. di prot. 4231

Numero pratica: 34/2019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: C.I.L.
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 09/04/2019 al n. di prot. 3650

7.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 dove vi era un unico ufficio a servizio dell'attività commerciale sottostante. Attualmente si hanno due uffici separati dove il frazionamento degli stessi non risulta mai autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Acquasparta. Solo catastalmente viene frazionato in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso commerciale D/8 al piano terra, due distinti uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale stessa. Tra i titoli rinvenuti dal Comune di Acquasparta vi è una dia del 2010 che rappresentava il piano primo ancora come un unico ufficio, poi nel 2019 veniva presentata una cila per la realizzazione di sole opere interne ma non si richiedeva il frazionamento in due unità immobiliari anche se il progettista già nello stato di fatto prevedeva due immobili ad uso ufficio separati. Inoltre vi sono nell'unità immobiliare diverse tramezzature interne rispetto all'ultimo progetto approvato, tali difformità potranno essere sanate con una cila in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA
CILA IN SANATORIA: € 1.500,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA : € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 34 del 01/09/2021
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10.50 ml
Volume massimo ammesso:	Indice fondiario è mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.735 mq
Altro:	La superficie residua come potenzialità edificatoria dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà che al momento non risulta tra gli incarichi affidati al CTU.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Corpo 1 - Ufficio A/10 sub 9**

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, oltre ad attività industriali e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse attività produttive, commerciali e industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre piani, con la sua costruzione effettuata nel 1980. Trattasi di un immobile adibito ad ufficio. Dal sopralluogo effettuato si è potuto visionare l'immobile, constatando delle buone finiture interne con la pavimentazione in cotto, tinteggiatura a tempera, infissi in alluminio doppio vetro, bagno con rivestimento con piastrelle in gres. E' presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e l'uso di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Le condizioni generali dell'immobile risultano buone, inoltre vi è la presenza di un controsoffitto per l'alloggio delle lampade d'illuminazione e per l'impianto di climatizzazione funzionante tramite l'esistente pompa di calore.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **413,65**
E' posto al piano: PRIMO
L'edificio è stato costruito nel: 1980
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019
ha un'altezza utile interna di circa m. H=2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: buono

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**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **Tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** conformità: **da collaudare**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto di climatizzazione di tipo VRV, con posa in opera di unità esterna del tipo a temperatura di refrigerante variante VRV, condensata ad aria a espansione diretta, a pompa di calore, compressori inverter, gas R410A modello rxysq12ty1 n. 1 motocondensante VRV IV TS Inverter PDC da 33,5 kw (vent. Frontali) e n. 2 unità interne VRV del tipo canalizzabile fxsq140a da 16,0 kw.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	E' presente un ascensore comune ai sub 4-7-8-9, ma non è mai stato messo in funzione. Il CTU dichiara che anche in fase di sopralluogo non era possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poichè inaccessibile.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito nel rispetto delle norme, redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio A/10 sub 9	sup lorda di pavimento	405,13	1,00	405,13
Terrazzi mq 47.70 Superficie ragguagliata: - 25%* 25 mq= mq 6.25 - 10%* 22.70 mq = mq 2.27	sup lorda di pavimento	8,52	1,00	8,52
		413,65		**413,65**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima commerciale è un metodo utilizzato per determinare il valore di mercato di un immobile, in questo caso si tratta di un immobile costruito per le speciali esigenze di una attivita' commerciale con destinazione D/8 ubicato al piano terra, oltre ad uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo che nasceva urbanisticamente con Progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale stessa. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, rifiniture, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, aspetto dell'immobile e ubicazione. (Si precisa che la superficie è stata determinata con misurazioni effettuate nel sopralluogo). Sulla base di quanto sopra esposto, il CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq della superficie commerciale, pari ad € 400,00 al mq per l'opificio al piano terra, € 500,00 per l'attività commerciale al piano terra, € 900,00 per gli uffici al piano primo, ed € 600,00 per l'abitazione al piano secondo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Acquasparta;
Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni - Agenzia delle Entrate di Terni attraverso l'Osservatorio Immobiliare (OMI).
I dati utilizzati per la comparazione sono stati forniti dalle sopra citate fonti.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 1 - Ufficio A/10 sub 9.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 372.285,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ufficio A/10 sub 9	405,13	€ 900,00	€ 364.617,00
Terrazzi mq 47.70	8,52	€ 900,00	€ 7.668,00
Superficie ragguagliata: - 25%* 25mq= mq 6.25 - 10%* 22.70mq = mq 2.27			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 372.285,00
Valore Finale			**€ 372.285,00**
Valore corpo			€ 372.285,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 372.285,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 372.285,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Corpo 1 - Ufficio A/10 sub 9	Uffici e studi privati [A10]	413,65	€ 372.285,00	€ 372.285,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 55.842,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 312.442,25**

Beni in **Acquasparta (TR)**
Località/Frazione **Casigliano**
Frazione Casigliano Campagna n. snc

Lotto: 005 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

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: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.lla 239 sub 4

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Acquasparta (TR) CAP: 05021 frazione: Casigliano, Frazione Casigliano Campagna n. snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Proprietà: [redacted] foglio 4, particella 239, subalterno 4, scheda catastale SI, indirizzo FRAZIONE CASIGLIANO CAMPAGNA SNC, piano 2, comune ACQUASPARTA, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, superficie 261 mq, rendita € 619,75

Derivante da: particella 239 sub 2 divisione del 07/01/2008 pratica n. TR0002523(n.62.1/2008), particella originaria 254 variazione del 04/01/2007 pratica n. TR0000629 frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 38.1/2007).

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che nei terrazzi, NON sono stati rappresentati dei "piccoli ripostigli" con altezza variabile di circa 1.00mt a 0.00 e che non vanno comunque considerati ai fini del calcolo delle superfici e della stima.
Regolarizzabili mediante: DOCFA
DOCFA: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con presenza di attività produttive, oltre ad attività industriali e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse attività produttive, commerciali e industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli ed è stato edificato nel 1980 con successivo ampliamento con costruzione nel 1991 di un capannone uso Opificio per attivita'produttive/industriali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: zone produttive con uffici abitazioni di servizio e attivita' coomerciali a traffico locale con parcheggi su area di proprietà dell'esecutato.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali industiali e produttive/commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di [redacted]; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di [redacted] in data 03/12/2008 ai nn. 54953/11237; Iscritto/trascritto a TERNI in data 05/12/2008 ai nn. 14293/2743

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] iscritto/trascritto a TERNI in data 14/10/2025 ai nn. 11173/8737;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: No
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 165. dal 20/06/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 20/06/1991, ai nn. 57614; trascritto a TERNI, in data 17/07/1991, ai nn. 6208/4615.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] della particella 212. dal 03/07/1992. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 03/07/1992, ai nn. 64678; trascritto a TERNI, in data 24/07/1992, ai nn. 6806/5118.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] delle particelle 240 e 241. dal 07/06/2002. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 07/06/2002, ai nn. 951/2002; trascritto a TERNI, in data 02/07/2002, ai nn. 6844/4871.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto giudiziario della particella 239. dal 10/11/2005. In forza di atto giudiziario - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 10/11/2005, ai nn. 5309/2005; trascritto a TERNI, in data 09/12/2005, ai nn. 15202/8866.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto di compravendita per le particelle 240 e 241. dal 25/01/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1693/1166.

Titolare/Proprietario: Proprietà [redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted] con atto di compravendita della particella 212. dal 25/01/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 25/01/2006, ai nn. 35439/5470; trascritto a TERNI, in data 07/02/2006, ai nn. 1692/1165.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/1980 al n. di prot. 43342

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85 n°47)
Per lavori: REALIZZAZIONE PIANO TERRENO ANZICHE' DEL PIANO SEMINTERRATO
Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 05/07/1988 al n. di prot. 4158

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI E VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
Rilascio in data 04/02/1991 al n. di prot. 691

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: CONCESSIONE A COMPLETAMENTO
Per lavori: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/06/1991 al n. di prot. 3415

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO E APERTURA PORTA OPIFICIO
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/10/1991 al n. di prot. 5417

Numero pratica: 48/2010
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia inizio attività
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL FABBRICATO F. 4 P.LLA 239 SUB 1,3,4
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 19/05/2010 al n. di prot. 4231

Numero pratica: 34/2019
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: C.I.L.
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO
Oggetto: manutenzione straordinaria
Rilascio in data 09/04/2019 al n. di prot. 3650

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che al momento del sopralluogo si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancanza di una finestra nel vano soggiorno come da titolo rinvenuto dal Comune di Acquasparta del 1991. Il CTU specifica che il piano nasceva urbanisticamente con titolo edilizio del 1991 come un unico corpo di fabbrica a servizio dell'attività commerciale al piano terra, come alloggio del custode o del proprietario dell'attività commerciale. Il CTU dichiara che solo catastalmente viene frazionato in più unità immobiliari con la creazione di un locale uso industriale D/7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al piano terra che logicamente va ripristinato in D/8 come attività commerciale, due distinti uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo, e per tale frazionamento si dovrà effettuare una cila in sanatoria. Si evidenzia inoltre che al piano secondo sono da sanare ulteriori metri quadrati di superficie lorda che si sono creati con la nuova distribuzione degli spazi interni, con sfruttamento di locali come soffitta etc. che precedentemente non venivano sfruttate. Il CTU dichiara che la superficie lorda autorizzata dal Comune di Acquasparta con il titolo del 1991 era di mq 174,00, mentre quella verificata nel sopralluogo effettuato e quindi utilizzabile come superificie lorda attuale è di mq 247,60, quindi con un eccedenza di mq 73,60 dati dalla differenza tra la superficie lorda attuale di mq 247,60 e quella approvata di mq 174,00. Il tutto si regolarizza con la presentazione di un unica cila in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA
CILA IN SANATORIA: € 1.500,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA : € 1.000,00
ONERI CONCESSORI: € 1.330,10
Oneri Totali: **€ 3.830,10**
Note: Per la diversa distribuzione dei tramezzi con aumento delle superfici lorda e calpestabili sono previsti ONERI CONCESSORI come da tabella 3 del Comune di Acquasparta in vigore dal 21/04/2023 (Del. Giunta Comunale n. 30 del 20/03/2023):
- Urbanizzazione primaria € 14,00 x mq 73,60 = € 1.030,40;
- Urbanizzazione secondaria € 1,06 x mq 73,60 = € 78,02;
Tot. 1.030,40 + 78,02 = € 1.108,42
COEFFICIENTE DI RIDUZIONE PER INSEDIAMENTI URBANIZZATI (ART. 39 COMMA 4) 0,60 - 1.108,42 x 0,60 = 665,05 x 2 (poichè in sanatoria) = **€ 1.330,10**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 34 del 01/09/2021
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 D3 - Zone produttive minori di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10.50 ml
Volume massimo ammesso:	Indice fondiario è mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.735 mq
Altro:	La superficie residua come potenzialità edificatoria dovrà essere assegnata ai diversi subalterni tramite una tabella millesimale di proprietà che al momento non risulta tra gli incarichi affidati al CTU.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Corpo 1 - Appartamento A/2 sub 4**

L'immobile oggetto di stima è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, prettamente con attività produttive e commerciali. In tale zona si ha la presenza di diverse industrie di grande e media dimensione, oltre ad immobili con attività artigianali e commerciali. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono limitate, la strada di accesso rimane ancora sterrata ma è ben collegata con la superstrada E45 con uscita Collevalenza e raggiunge l'autostrada A1 Roma-Firenze tramite la superstrada Terni-Orte con una distanza dal casello di Orte di circa 45 km. Il fabbricato si sviluppa su tre piani, con la sua costruzione effettuata nel 1980. Trattasi di un immobile adibito ad appartamento. Dal sopralluogo effettuato si è potuto visionare l'immobile, constatando delle buone finiture interne con la pavimentazione in cotto, tinteggiatura a tempera, infissi in alluminio doppio vetro, bagno e cucina rivestimento con piastrelle in gres ceramico. Risulta presente l'impianto elettrico nonchè l'impianto idrico sanitario. E' altresì presente una caldaia collocata sul terrazzo che attualmente non è in funzione anche perchè precedentemente alimentata con bombolone a gpl che poi è stato rimosso. Si rileva inoltre la predisposizione delle tubazioni per l'impianto di riscaldamento che attulamente non sono in funzione poichè non vi è la presenza di apparecchi radianti e come già dichiarato non vi è in funzione la caldaia. Le condizioni generali dell'immobile risultano buone anche se risulta ancora in parte da ultimare in maggior ragione sono da completare i servizi igienici, la cucina e parte dell'impianto di riscaldamento. Attualmente l'ingresso al piano secondo dell'appartamento in oggetto è possibile tramite il passaggio dalla parte comune con gli uffici occupati dalla Stingass, logicamente al momento della vendita dovrà essere messa in uso l'esistente porta al piano terra che conduce all'ascensore (al momento non in funzione) e alle scale condominiali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **258,62**
E' posto al piano: SECONDO
L'edificio è stato costruito nel: 1980
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019
Sono presenti diverse altezze nell'immobile
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: buono

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**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **Tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** conformità: **da collaudare**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori	E' presente un ascensore comune ai sub 4-7-8-9, ma non è mai stato messo in funzione. Il CTU dichiara che anche in fase di sopralluogo non era possibile verificare la consistenza e l'esistenza dell'impianto poichè inaccessibile.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito nel rispetto delle norme, redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento A/2 sub 4	sup lorda di pavimento	247,60	1,00	247,60
Terrazzi mq 72.68 Superficie ragguagliata: - 25%* 25mq= mq 6.25 - 10%* 47.68mq= mq 4.77	sup lorda di pavimento	11,02	1,00	11,02
		258,62		**258,62**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima commerciale è un metodo utilizzato per determinare il valore di mercato di un immobile, in questo caso si tratta di un immobile costruito per le speciali esigenze di una attivita' commerciale con destinazione D/8 ubicato al piano terra, oltre ad uffici al piano primo e un appartamento al piano secondo che nasceva urbanisticamente con progetto approvato a servizio del custode o proprietario dell'attivita' commerciale stessa. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, rifiniture, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, aspetto dell'immobile e ubicazione. (Si precisa che la superficie è stata determinata con misurazioni effettuate nel sopralluogo). Sulla base di quanto sopra esposto, il CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq della superficie commerciale, pari ad € 400,00 al mq per l'opificio al piano terra, € 500,00 per l'attività commerciale al piano terra, € 900,00 per gli uffici al piano primo, ed € 600,00 per l'abitazione al piano secondo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Acquasparta;
Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni - Agenzia delle Entrate di Terni attraverso l'Osservatorio Immobiliare (OMI).
I dati utilizzati per la comparazione sono stati forniti dalle sopra citate fonti..

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 1 - Appartamento [A2] sub 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.172,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento A/2 sub 4	247,60	€ 600,00	€ 148.560,00
Terrazzi mq 72.68	11,02	€ 600,00	€ 6.612,00
Superficie ragguagliata: - 25%* 25mq= mq 6.25 - 10%* 47.68mq = mq 4.77			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 155.172,00
Valore Finale	**€ 155.172,00**
Valore corpo	€ 155.172,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 155.172,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 155.172,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Corpo 1 Appartamento A/2 sub 4	Abitazione di tipo civile [A2]	258,62	€ 155.172,00	€ 155.172,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.275,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.330,10
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 126.566,10**

Data generazione:
09-03-2026

L'Esperto alla stima
Marco Finestauri



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009