

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 29/2012**

(data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013)

Promossa da:

**OMISSIS e OMISSIS**

Contro:

**OMISSIS**

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**

Custode Giudiziario: **Dott. Sergio Marcelli**

Perito Ing. **Alessandro Guarino**

*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828*

*iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747*

*con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma*

*telefono: 0686904005*

*fax: 0686904005*

*e-mail: [alessandro.guarino2@ingpec.eu](mailto:alessandro.guarino2@ingpec.eu)*

## **RELAZIONE DI STIMA**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione**

*(Comune di Montecastrilli, Foglio 77, Particella 365, Sub. 5)*

**Beni in Montecastrilli (Terni)  
Vocabolo Casanova**

**Lotto: Porzione di fabbricato in corso di costruzione (Comune di Montecastrilli, Foglio 77,  
Particella 365, Sub. 5)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 365, subalterno 5, categoria In corso di costruzione, classe consistenza, superficie piano rendita €, Derivante da: Variazione del 04/06/2012 n. 4510.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. TR0065704) Verifica stato attuale U.I.  
Coerenze: Nord: P.lla 366, P.lla 219, P.lla 229;  
Est: P.lla 282;  
Sud: strada P.lla 367;  
Ovest: strada P.lla 367.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: superstrada Terni-Orte 2.3 km, fermata linea extra urbana bus 1.5 km, stazione Umbria Mobilità 2.5 km

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa), scuole (scarsa), negozi al dettaglio (molto scarsa)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 14/10/2005 ai nn. rep. n. 4723 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 14/11/2005 ai nn. 8232 R.P. - 14068 R.G.

In base alla convenzione edilizia Rep. n. 4358 del 10/12/1997 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P. e la presente convenzione edilizia Rep. n. 4723 del 14/10/2005 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P., il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal momento che tali opere non sono state completate nei termini previsti dalle suddette convenzioni, il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.



Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.

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

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato pratica Notaio Vincenzo Clerico' in data 18/05/2007 ai nn. rep. n. 16515/7260 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 22/05/2007 ai nn. 1532 R.P. - 6303 R.G.

Importo ipoteca: **€ 800.000,00.**

Importo capitale: **€ 400.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato pratica Notaio Vincenzo Clerico' in data 06/03/2006 ai nn. rep. n. 13624 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 09/03/2006 ai nn. 629 R.P. - 3156 R.G.

Importo ipoteca: **€ 2.400.000,00.**

Importo capitale: **€ 1.200.000,00.**

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2012 ai nn. 721 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 19/10/2012 ai nn. 7993 R.P. - 10420 R.G. Si precisa che il pignoramento oggetto della presente nota è in rettifica di quello eseguito in data 10.03.2012 trascritto in data 16.05.2012 al n. 3935, relativamente alla unità negoziale 1 immobile n.7 indicato erroneamente al foglio 77 anziché al foglio 78.

- Pignoramento a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Sez. Dis. Casoria (NA) in data 23/01/2013 ai nn. 133/2013 rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 18/02/2013 ai nn. 1252 R.P. - 1698 R.G.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 10/03/2012 ai nn. 208 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 16/05/2012 ai nn. 3935 R.P. - 5177 R.G. Il pignoramento è stato oggetto di rettifica con nota di trascrizione n. 7993 del 19/10/2012.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€



**Avvertenze ulteriori**

Esiste un contratto di locazione (cfr. Allegato n. 4) di immobile per impianto di somministrazione di GPL autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 30 Maggio 2002 rep. n. 782 e trascritto a Terni presso la Conservatoria dei RR.II. il 11 Giugno 2002 al n. 4222 R.P., contratto dalla società OMISSIS e la SOCIETA' ITALIANA GAS LIQUIDI, con il quale la società "OMISSIS" si obbliga ad inserire in tutti gli atti di compravendita una speciale clausola formulata in modo tale da vincolare tutti i terzi acquirenti al pieno rispetto del contratto. Pertanto i terzi acquirenti saranno obbligati contrattualmente - in forza della predetta clausola inserita in tutti gli atti di compravendita - ad usufruire esclusivamente del servizio di fornitura gas di cui al contratto, obbligandosi a rispettare ed a far rispettare le clausole e le condizioni in esse contenute.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, con sede in Montecastrilli, in forza di verbale di trasformazione societaria, dal **ante ventennio** al **10/03/1997** In forza di atto di assegnazione pratica Notaio Clementi Igino di Roma in data 05/03/1956 ai nn. 124113 trascritto a Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 ai nn. 2081/46

Non è stato possibile produrre il titolo in questione in quanto - come si evince dalla relazione notarile di integrazione depositata il 09/05/2013 - esso risulta costituito dal verbale di trasformazione societaria trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 n. 2081/46, e poichè la Cancelleria Commerciale è stata sostituita da tempo dal Registro delle Imprese, tale titolo (risalente al 1956) risulta essere di difficile reperimento.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal **10/03/1997** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 10/03/1997 ai nn. 85939 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 11/03/1997 ai nn. 1797

Successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 21 Maggio 1997 n. 3259 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 2 Novembre 2001 n. 120929 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 15 Novembre 2001 n. 7189 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28 Dicembre 2001 n. 121981 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 8 Gennaio 2002 n. 165 R.P.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Permesso di costruire n. 959/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Progetto per la realizzazione di fabbricati residenziali in Loc. Casanova - Fabbricato O (Convenzione Edilizia Rep. n. 4723 del 14/10/2005)

Presentazione in data 20/10/2005 al n. di prot. 9022

Rilascio in data 21/11/2005 al n. di prot. P.C. n. 959/2005

Inizio lavori il 26 Gennaio 2006 con comunicazione del 27 Gennaio 2006 prot. n. 798.

**Identificativo:**Permesso di costruire n.1027/2006

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Progetto per la realizzazione di un piano interrato - Variante al Permesso di Costruire n. 959/2005

Rilascio in data 05/04/2006 al n. di prot. P.C. n. 1027/2006

In data 19 Novembre 2009 Prot. n. 11219, è stata presentata richiesta di proroga per il completamento dei lavori di cui ai Permessi di Costruire n. 959/2005 del 21/11/2005 e n. 1027/2006 del 05/04/2006.

Il Comune di Montecastrilli con nota 12266 del 14 Dicembre 2009 non ha accolto la richiesta di proroga.



**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si premette che il fabbricato in oggetto è ancora in fase di costruzione con le seguenti opere da completare:

- corte esterna: rinterri, recinzioni, completamento allacci alle reti tecnologiche, impianti;

- piano interrato, piano terra e piano primo: pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e tinteggiature, infissi, impianti, risanamento da infiltrazioni.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto presentato:

nel piano interrato, in ogni immobile, è stato realizzato un vano da adibire a bagno;

su tutti gli appartamenti del piano terra è presente un vano scala di collegamento con il sottostante garage oltre ad una scala esterna in cemento armato non presente sugli elaborati grafici.

Sono presenti delle modeste difformità sul posizionamento dei fondelli così come riscontrabile sull'allegato rilievo dello stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria (Art. 17 L.R. n. 21 del 03/11/2004)

Dal momento che il fabbricato è in corso di costruzione e l'ultimo permesso di costruire è scaduto il 20/11/2009, è necessario presentare una S.C.I.A. per il completamento delle opere oltre ad una S.C.I.A. in sanatoria per le difformità rispetto al progetto approvato descritte in precedenza.

Inoltre, non è stato trovato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni il deposito del progetto strutturale ai sensi della normativa sulle costruzioni in zona sismica, dal momento comunque che l'abuso riguarda la realizzazione di opere strutturali, essendo il Comune di Montecastrilli classificato in Zona Sismica II, è necessario presentare la sanatoria delle opere strutturali seguendo l'iter autorizzativo ai sensi dell'articolo 93 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, interessando tutte le opere strutturali che costituiscono il fabbricato.

S.C.I.A. in sanatoria e sanzioni amministrative : **€ 9.000,00**

Presentazione progetto e relativi adempimenti per autorizzazione costruzione in zona sismica (Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni Provincia di Terni) : **€ 16.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 25.000,00**

Descrizione : **Fabbricato ad uso civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato plurifamiliare composta da 12 appartamenti con destinazione d'uso residenziale ed annessa corte sito a Montecastrilli (Terni) in Vocabolo Casanova e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 77 Particella 365 sub 5.

Il fabbricato è composto da un piano interrato, un piano terra ed un piano primo. La porzione di fabbricato in vendita è costituita da dodici appartamenti così suddivisi:

- quattro appartamenti su due piani composti da: garage e bagno al piano interrato ed al piano terra un soggiorno-cucina, due camere, un bagno ed un portico;

- otto appartamenti posti al piano primo composti da un soggiorno-cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo. Tali immobili del piano primo sono raggiungibili attraverso un ballatoio con accesso da due scale esterne collocate sulle testate del fabbricato.

Il fabbricato presenta le seguenti opere da completare:

- corte esterna: rinterri, recinzioni, completamento allacci alle reti tecnologiche, impianti;

- piano interrato, piano terra e piano primo: pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e tinteggiature, infissi, impianti, risanamento da infiltrazioni.

La porzione di fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 1430 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 730 mq.

Superficie complessiva di circa mq **2102.18**

è posto al piano interrato, terra e primo

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.55 - 2.70.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura Solai	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b> tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note:Come si può verificare dalla relazione fotografica allegata, molti immobili non hanno tutti gli infissi esterni.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note:Come si può verificare dalla relazione fotografica allegata, molti immobili non hanno tutti gli infissi interni.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> , rivestimento: <b>intonaco di calce</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:Sono presenti zone di intonaco mancante e zone di intonaco ammalorato per infiltrazioni.
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di gres</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:La pavimentazione esterna dei ballatoi, dei terrazzi e dei portici necessita di lavori di ripristino e manutenzione.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> , condizioni: <b>scarse</b> Note:La pavimentazione interna degli immobili necessita di opere di finitura e completamento.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>blindato</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note:I portoncini d'ingresso presentano quasi tutto il rivestimento esterno in pessime condizioni.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di gres</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>mattonelle di gres</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Citofonico Elettrico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>da completare</b> tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note:L'impianto elettrico degli immobili è da completare.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>GPL</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> Note:L'impianto di distribuzione del gas degli immobili è da completare.

Idrico tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, condizioni:**sufficienti**  
 Note:L'impianto idrico degli immobili è da completare.

Termico tipologia:**autonomo**, alimentazione:**GPL**, diffusori:**assenti**, condizioni:**sufficienti**  
 Note:L'impianto termico degli immobili è da completare.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona D1 Turistica

Norme tecniche ed indici:Art. 87 – Zone Turistico ricettive "D1" (così come sostituito con D.C.C. n. 53/2001).

In tali zone gli esercizi saranno localizzati sia in volumetrie esistenti che in nuove costruzioni con destinazione extralberghiera, alberghiera e ristorazione.

L'intervento è condizionato alla procedura di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- IT: 0,50 mc/mq
- SCF: 20% di ST
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
- Altezza massima: 6,50 ml
- Rapporto massimo per attività alberghiera e ristorazione: 30% del totale
- Parcheggi privati: 10% del volume
- Parcheggi di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Verde di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Parcheggi di uso pubblico per attività alberghiera: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- Verde di uso pubblico per attività alberghiera: 4% del volume

Le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante lasciando inalterato il più possibile l'andamento del terreno esistente. La volumetria in ampliamento nella zona "D1" di Quadrelli sarà pari a mc 2900 derivanti dalla sola particella 179.

Gli edifici dovranno essere realizzati con tecnologie e caratteri formali tenendo conto della tradizione locale.

E' ammessa la destinazione residenziale, ai sensi della Legge n. 55/87 artt. 3 e 4, fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di Zona, calcolata con l'indice territoriale IT = 0,50 mc/mq, e comunque nei limiti volumetrici stabiliti nel presente articolo per la Zona D1 di Quadrelli.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dall'art. 84 del presente Regolamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage (App.1)	sup reale lorda	23,55	0,50	11,78
soggiorno cucina (App.1)	sup reale lorda	28,14	1,00	28,14
soggiorno cucina (App.2)	sup reale lorda	27,74	1,00	27,74
bagno 1 (App.1)	sup reale lorda	7,80	1,00	7,80
portico (App.1)	sup reale lorda	23,55	0,30	7,07
disimpegno (App.1)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
bagno 2 (App.1)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
camera 2 (App.1)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
vano scala (App.1)	sup reale lorda	2,48	1,00	2,48
camera 1 (App.1)	sup reale lorda	15,23	1,00	15,23
vano scala (App.2)	sup reale lorda	2,29	1,00	2,29
camera 1 (App.2)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.2)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno 2 (App.2)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.2)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
portico (App.2)	sup reale lorda	23,10	0,30	6,93



garage (App.2)	sup reale lorda	76,90	0,50	38,45
bagno 1 (App.2)	sup reale lorda	7,80	1,00	7,80
soggiorno cucina (App.3)	sup reale lorda	28,33	1,00	28,33
vano scala (App.3)	sup reale lorda	2,29	1,00	2,29
camera 1 (App.3)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.3)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno 2 (App.3)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.3)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
portico (App.3)	sup reale lorda	23,55	0,30	7,07
garage (App.3)	sup reale lorda	76,90	0,50	38,45
bagno 1 (App.3)	sup reale lorda	8,18	1,00	8,18
soggiorno cucina (App.8)	sup reale lorda	28,33	1,00	28,33
vano scala (App.8)	sup reale lorda	2,29	1,00	2,29
camera 1 (App.8)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.8)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
garage (App.8)	sup reale lorda	84,05	0,50	42,03
portico (App.8)	sup reale lorda	23,94	0,30	7,18
disimpegno (App.8)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
bagno 2 (App.8)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
bagno 1 (App.8)	sup reale lorda	8,08	1,00	8,08
soggiorno cucina (App.9)	sup reale lorda	30,62	1,00	30,62
camera 1 (App.9)	sup reale lorda	15,23	1,00	15,23
camera 2 (App.9)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno (App.9)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.9)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.9)	sup reale lorda	23,55	0,30	7,07
soggiorno cucina (App.10)	sup reale lorda	30,03	1,00	30,03
camera 1 (App.10)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.10)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno (App.10)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.10)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.10)	sup reale lorda	23,10	0,30	6,93
soggiorno cucina (App.11)	sup reale lorda	30,62	1,00	30,62
camera 1 (App.11)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.11)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno (App.11)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.11)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.11)	sup reale lorda	23,57	0,30	7,07
soggiorno cucina (App.12)	sup reale lorda	28,78	1,00	28,78
camera 1 (App.12)	sup reale lorda	14,80	1,00	14,80
camera 2 (App.12)	sup reale lorda	9,47	1,00	9,47
bagno (App.12)	sup reale lorda	4,43	1,00	4,43
disimpegno (App.12)	sup reale lorda	1,57	1,00	1,57
terrazzo (App.12)	sup reale lorda	22,12	0,30	6,64
soggiorno cucina (App.13)	sup reale lorda	30,30	1,00	30,30
camera 1 (App.13)	sup reale lorda	14,67	1,00	14,67
camera 2 (App.13)	sup reale lorda	10,78	1,00	10,78
bagno (App.13)	sup reale lorda	4,69	1,00	4,69
disimpegno (App.13)	sup reale lorda	1,71	1,00	1,71
terrazzo (quota al 30%) (App.13)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazzo (quota al 10% eccedente i 25 mq ) (App.13)	sup reale lorda	8,05	0,10	0,81
soggiorno cucina (App.14)	sup reale lorda	29,44	1,00	29,44
camera 1 (App.14)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.14)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno (App.14)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.14)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (quota al 30%) (App.14)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazzo (quota al 10% eccedente i 25 mq ) (App.14)	sup reale lorda	40,81	0,10	4,08
soggiorno cucina (App.15)	sup reale lorda	30,03	1,00	30,03
camera 1 (App.15)	sup reale lorda	14,59	1,00	14,59
camera 2 (App.15)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno (App.15)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.15)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.15)	sup reale lorda	23,49	0,30	7,05



soggiorno cucina (App.16)	sup reale lorda	30,62	1,00	30,62
camera 1 (App.16)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.16)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno (App.16)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.16)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.16)	sup reale lorda	23,94	0,30	7,18
corte esclusiva 1	sup reale lorda	547,88	0,10	54,79
corte esclusiva 2	sup reale lorda	183,85	0,10	18,39
		<b>2.102,18</b>		<b>1.070,21</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 365, subalterno 5, categoria In corso di costruzione, classe consistenza, superficie piano rendita €, Derivante da: Variazione del 04/06/2012 n. 4510.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. TR0065704) Verifica stato attuale U.I.  
Coerenze: Nord: P.Illa 366, P.Illa 219, P.Illa 229;  
Est: P.Illa 282;  
Sud: strada P.Illa 367;  
Ovest: strada P.Illa 367.

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

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, con un avanzato stato dei lavori, la stima è stata condotta sottraendo al valore dell'immobile considerato ultimato, la stima dei costi dei lavori di completamento.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2012), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.600,00.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

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

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



volta.

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

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

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

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

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

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

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
    - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilate), la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie dei parchi, giardini e simili è così computata:

- 1) 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2012., Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013.

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato ad uso civile abitazione	2.102,18	1.712.339,20	1.712.339,20

**1.712.339,20 1.712.339,20**

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 256.850,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.000,00

- Stima dei costi per i lavori di completamento della porzione di fabbricato

€ -300.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.130.488,32****Allegati**

- Allegato n.1: Atto di compravendita trascritto in data 11 Marzo 1997 R.P. n. 1979 Conservatoria RR. II. di Terni e nota di trascrizione successiva rettifica del 21 Maggio 1997 R.P. n. 3259;
- Allegato n.2: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 120929 del 2 Novembre 2001;
- Allegato n.3: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 121981 del 28 Dicembre 2001;
- Allegato n.4: Contratto di locazione di immobile per impianto di somministrazione di G.P.L. del 30 Maggio 2002 registrato presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni il 11 Giugno 2002 R.P. n. 4228;
- Allegato n.5: Accertamento presenza contratti di locazione OMISSIS;
- Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.7: Estratto di P.R.G. e norme tecniche;
- Allegato n.14: Porzione di fabbricato in corso di costruzione Foglio 77 Part. 365 Sub. 5:
- Documentazione fotografica;
  - Rilievo planimetrico stato attuale;
  - Visura storica catasto fabbricati;
  - Visura storica catasto terreni;
  - Estratto di mappa;
  - Planimetria catastale;
  - Elaborato planimetrico;
  - Elenco immobili;
  - Estratti Pratiche edilizie.

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alessandro Guarino**



ALLEGATO N. 13

**Appartamento Foglio 77 Particella 79 Sub. 15**

- **Documentazione fotografica;**
- **Rilievo planimetrico stato attuale;**
- **Estratto di mappa;**
- **Planimetria catastale;**
- **Elaborato planimetrico;**
- **Elenco immobili.**

## Documentazione fotografica



Foto n.1 – 2 (Prospetto Sud)



Foto n.3 (Prospetto Ovest)



Foto n.4 (Prospetto Est)

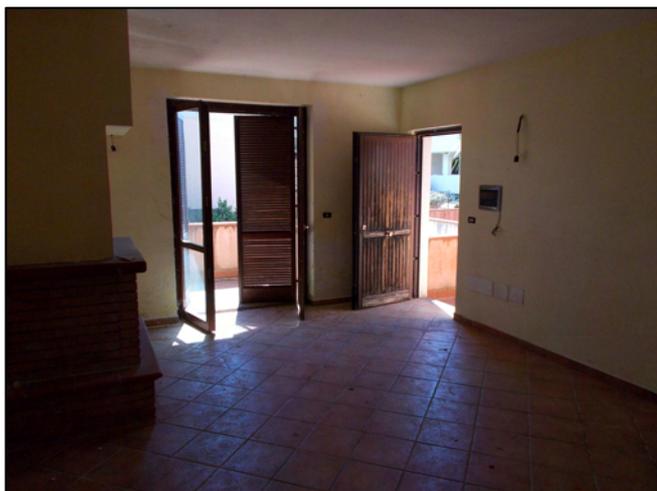


Foto n.5 - 6 - 7 (Soggiorno)



Foto n.8 (Cucina)



Foto n.9 (Disimpegno 1)



Foto n.10 (Ripostiglio 1)



Foto n.11 (Camera 1)



Foto n.12 (Ripostiglio 2)



Foto n.13 (Bagno 1)



Foto n.14 (Camera 2)



Foto n.15 (Bagno 2)



Foto n.16 (Terrazzo 1)



Foto n.17 (Terrazzo 2)



Foto n. 18 - 19 (Corte esclusiva 1)



Foto n.20 (Corte esclusiva 2)

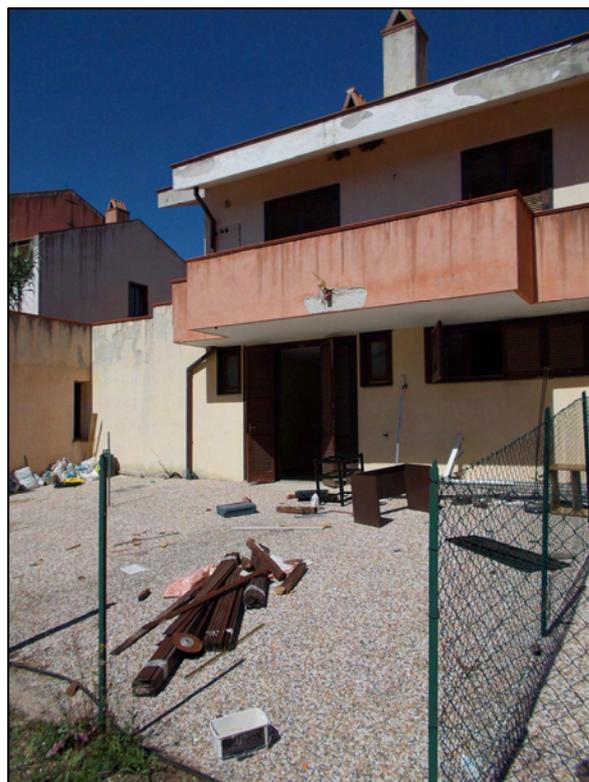


Foto n.21 (Corte esclusiva 3)



Foto n.22 - 23 (Taverna)



Foto n.24 (Cantina)



Foto n.25 (Bagno 3)



Foto n.26 (Vano scala)



Foto n.27 (Bene comune non censibile (sub. 13):  
cortile di accesso a tutti i sub del mappale 79 ed al  
mappale 110 sub. 1)



Foto n.28 (Bene comune non censibile (sub. 8):  
corte di accesso comune ai sub. 11 e 15)

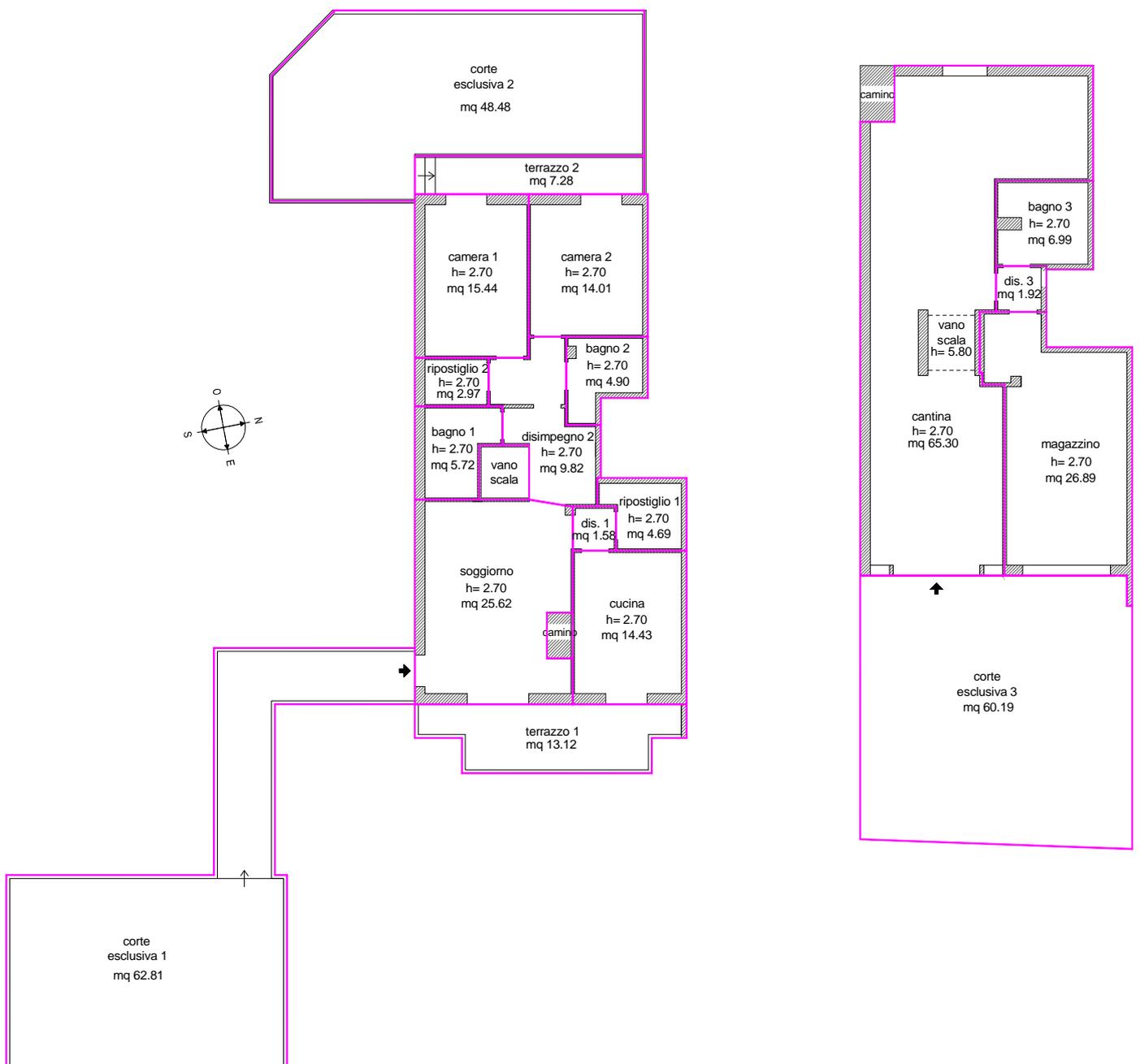
**Rilievo planimetrico stato attuale**

Montecastrilli - Vocabolo Casenuove

Foglio n. 77 - Part. n. 79 sub. 15

**Piano terra**  
(sup. commerciale)

**Piano seminterrato**  
(sup. commerciale)





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0024566 del 12/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecastrilli

Vocabolo Casanova

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 79

Subalterno: 15

Compilata da:

Venturi Maurizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 605

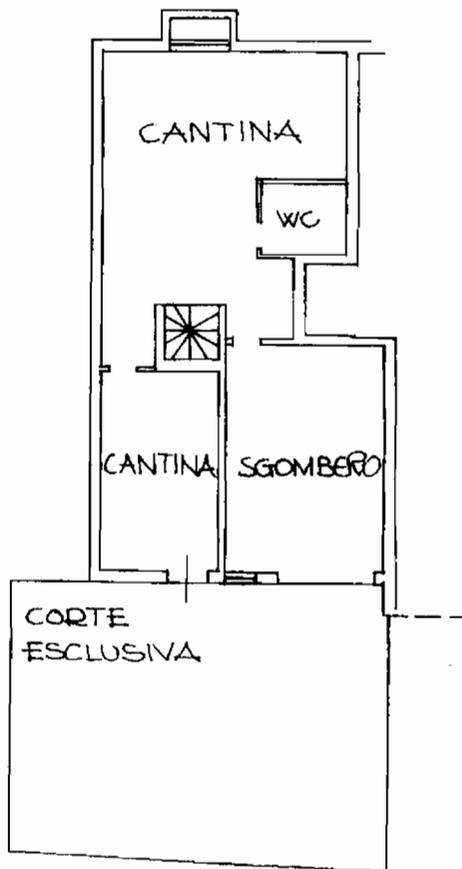
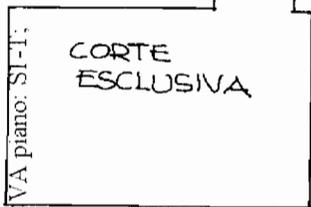
Scheda n. 1

Scala 1:200



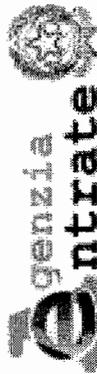
PIANO TERRA  
h. 2.80

PIANO SEMINTERRATO  
h. 2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2013 - Comune di MONTECASTRILLI (F457) - < Foglio: 77 Particella: 79 - Subalterno 15 - VOCABOLO CASANOVA piano: SI-1;

Ultima Planimetria in atti



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/09/2013 - Ora: 11.47.25  
Visura n.: TR0073194 Pag: 1

Fine

## Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONTECASTRILLI ( Codice: F457)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>										
	<b>Foglio: 77 Particella: 79</b>										

### ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pta	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		77	79						C	-	
2		77	79	1					C	-	
3		77	79	2					C	-	
4		77	79	3					C	-	
5		77	79	4					C	-	
6		77	79	5					C	-	
7		77	79	6					C	-	
8		77	79	7					C	-	
9		77	79	8					A	-	QUADRELLI VOC. CASENUOVE piano: T;
10		77	79	9					C	-	
11		77	79	10					C	-	
12		77	79	11		A/2	6	5 vani	C	Euro 374,43 -	VOC. CASENUOVE QUADRELLI piano: S1 -T -I;
13		77	79	12		C/6	4	34 m <sup>2</sup>	A	Euro 52,68 -	VOC. CASENUOVE QUADRELLI piano: S1;
14		77	79	13					A	-	VOC. CASENUOVE QUADRELLI piano: S1;
15		77	79	14					C	-	
16		77	238	11		A/2	6	7,5 vani		Euro 561,65 -	VOCABOLO CASANOVA piano: S1-T;
17		77	79	16		A/7	2	8,5 vani		Euro 680,43 -	VOCABOLO CASANOVA piano: S1-T;
			238	12							

Unità immobiliari n. 17

Ricevuta n. 26530

Tributi erariali: Euro 2,00

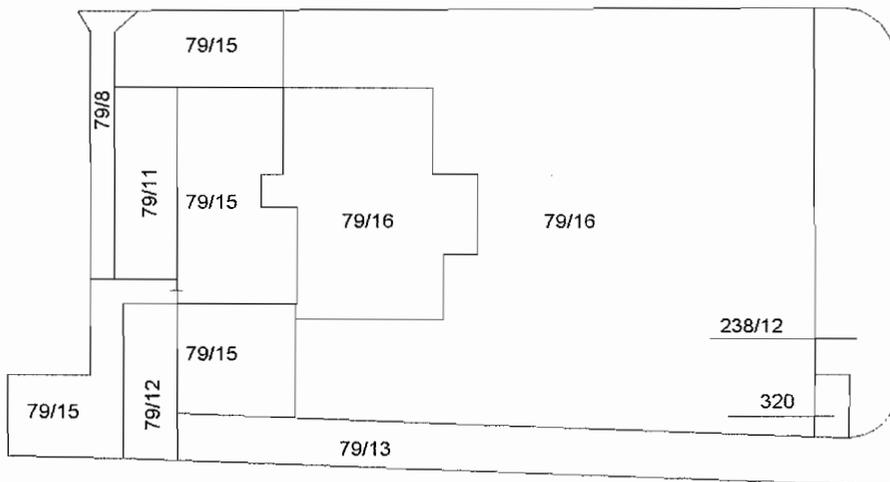
Visura ordinaria

Richiedente: **GUARINO ALESSANDRO**

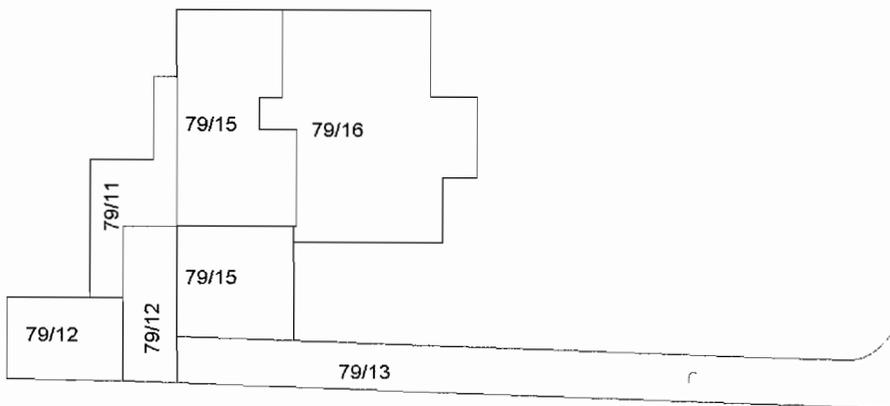
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Venturi Maurizio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Terni	N. 605

Comune di Montecastrilli		Protocollo n. TR0140571 del 12/10/2009	
Sezione:	Foglio: 77	Particella: 79	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

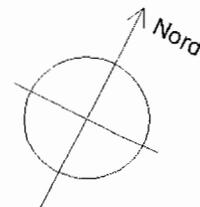
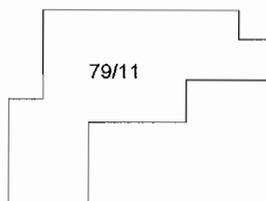
## PIANO TERRA



## PIANO SEMINTERRATO



## PIANO PRIMO



Catasto del Fabbricati - Situazione al 10/07/2013 - Comune di MONTECASTRILLI (457) - < Foglio: 77 Particella: 79 - Elaborato Planimetrico > - SUB:

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MONTECASTRILLI

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTECASTRILLI			77	79		27480	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	vocabolo casanova					SOPPRESSO	
2	vocabolo casanova					SOPPRESSO	
3	vocabolo casanova					SOPPRESSO	
4						SOPPRESSO	
5	vocabolo casanova					SOPPRESSO	
6	vocabolo casanova					SOPPRESSO	
7	vocabolo casanova					SOPPRESSO	
8	vocabolo casanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE DI ACCESSO COMUNE AI SUBB . 10 E 11 DEL MAPPAL 79	
10						SOPPRESSO	
11	vocabolo casanova		S1-T1			ABITAZIONE	
12	vocabolo casanova		S1			AUTORIMESSA	
13	vocabolo casanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTILE DI ACCESSO COMUNE A TUTTI I SUBB . DEL MAPP . 79 ED AL MAPP . 110 SUB 1	
14	vocabolo casanova		S1-T			SOPPRESSO	
15	vocabolo casanova		S1-T1			ABITAZIONE	
16	vocabolo casanova		S1-T			ABITAZIONE UNITA ALLA CORTE ESCLUSIVA 238 SUB 12	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTECASTRILLI			77	238		27480	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
3	vocabolo casanova					SOPPRESSO	
4						SOPPRESSO	
5	vocabolo casanova		T			SOPPRESSO	
6	vocabolo casanova		T			SOPPRESSO	
7	vocabolo casanova		T			SOPPRESSO	
8						SOPPRESSO	
9	vocabolo casanova		T			SOPPRESSO	
10						SOPPRESSO	
11	vocabolo casanova		T			SOPPRESSO	
12	vocabolo casanova		T			CORTE ESCLUSIVA DELL'ABITAZIONE 79 SUB 16	

Unità immobiliari n. 27

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica