
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.IIa 239 sub 8

Lotto 004 - Ufficio A/10 F. 4 P.IIa 239 sub 9

Lotto 005 - Appartamento F. 4 P.IIa 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

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]

[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]

[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]

[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]

[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]

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]

[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]

[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

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.la 239 sub 8

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

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

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.la 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.la 239 sub 8

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

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

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

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

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

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

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.la 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.la 239 sub 8

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

Comproprietari: Nessuno

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

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

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

Comproprietari: Nessuno

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

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

Corpo: Corpo 1 - Appartamento A/2 F. 4 p.la 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)

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

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.IIIa 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.IIIa 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.IIIa 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? Sì

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

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]

[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),

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 è presente, vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff. Inoltre non è presente neanche il gas-metano di città, comunque l'immobile è dotato di impianto elettrico realizzato per l'attività 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 attività 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 industriali 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]
[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]
[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

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

Per lavori: AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DELL'OPIFICIO

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/06/1991 al n. di prot. 3415

Intestazione:

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:

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:

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

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 sì, 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 Collevale 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 è presente, vi è in essere lo scarico delle acque reflue mediante sub-irrigazione drenata previo trattamento in fossa Imhoff. Inoltre non è presente neanche il gas-metano di città. 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.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

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)**

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'attività 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. 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.

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

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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.

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 Colleva 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 città'.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: zone produttive con uffici abitazioni di servizio e attività 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 industriali 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

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 ; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00 ; A rogito di 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 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 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.

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

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'attività 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 sì, 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: **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 Collevaenza 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 città.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

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

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 antipánico 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

	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 attività 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'attività 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 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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.IIIa 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**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà: [REDACTED]

[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 Colleva 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 attività 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 industriali 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]
[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.

Titolare/Proprietario:

[redacted] diritti di 1/1 pervenuti [redacted]
[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

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'attività 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

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 sì, 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 Collevaenza 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

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**

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

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

- 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 attività 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'attività 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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.IIIa 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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà:

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).

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 Collevale 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 attività 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 industriali 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 può evincere che l'ufficio occupato [REDACTED] è 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]

[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

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]

[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]
[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

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'attività commerciale stessa. Tra i titoli rinvenuti dal Comune di Acquasparta vi è una delibera del 2010 che rappresentava il piano primo ancora come un unico ufficio, poi nel 2019 veniva presentata una delibera 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 delibera 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 sì, 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 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 Collevaenza 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

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:

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:

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

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 attività 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'attività 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

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

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%)	€ 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.IIIa 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.IIIa 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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà:

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**

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 Collevale 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 attività 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 industriali 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]
[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

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:

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

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 superficie 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 (poiché 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 sì, 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: **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 Collevaenza 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 nonché 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 attualmente 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

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

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
----------------------------------	----

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 attività 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'attività 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 - Appartamento [A2] sub 4

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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

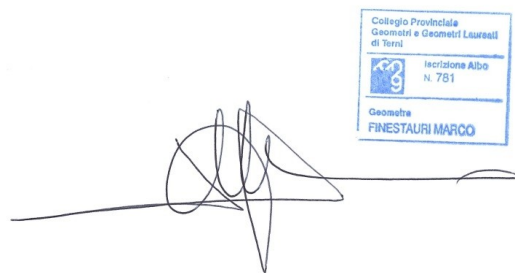
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Finestauri', written over a horizontal line. To the right of the signature is a blue rectangular stamp. The stamp contains the following text: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Torino' at the top, a small logo in the middle left, 'Iscrizione Albo N. 781' in the middle right, and 'Geometra FINESTAURI MARCO' at the bottom.



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 1

ALLEGATO “E”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO ESTERNE



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO OPIFICIO PIANO TERRA



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

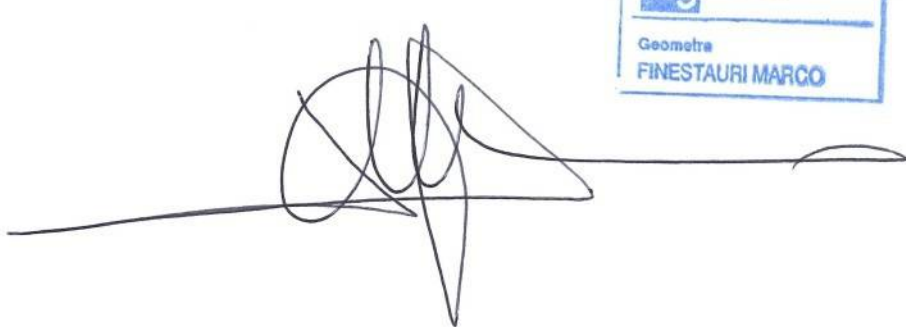
Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

TERNI , 06/03/2026

**IL CTU
GEOM. MARCO FINESTAURI**



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 1

ALLEGATO “F”

ELABORATO GRAFICO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

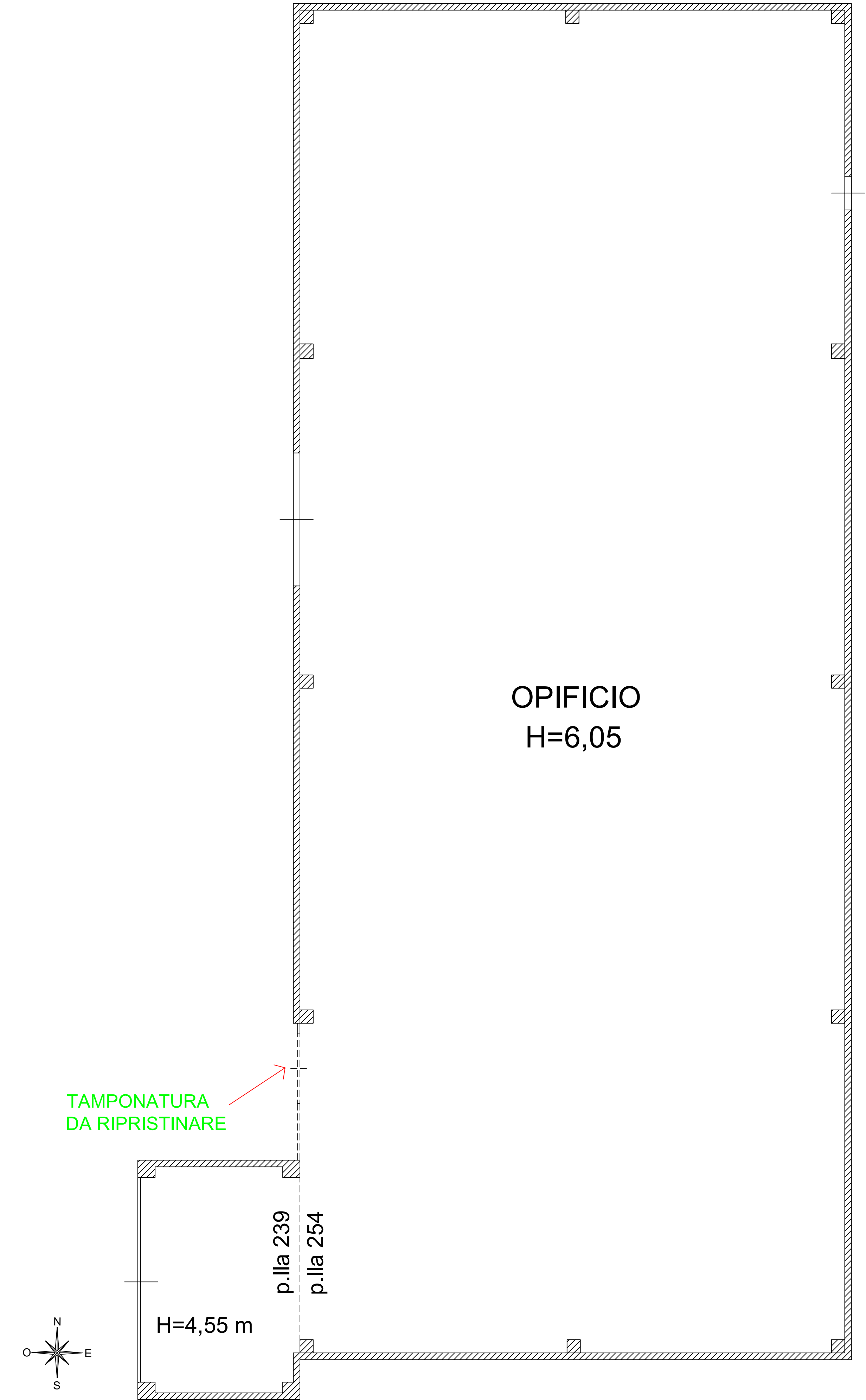
IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it





COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 1

ALLEGATO “C”

PLANIMETRIE CATASTALI

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0070129 del 17/08/2023

Comune di Acquasparta

Frazione Casigliano Campagna

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 239

Subalterno: 6

Compilata da:

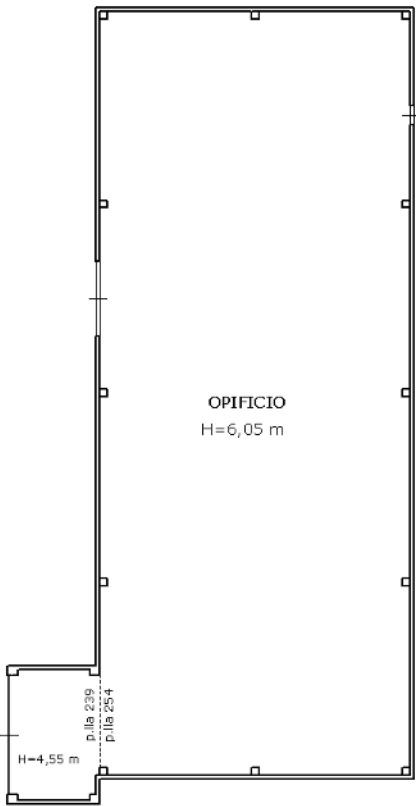
Iscritto all'albo:
Geometri

N.

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

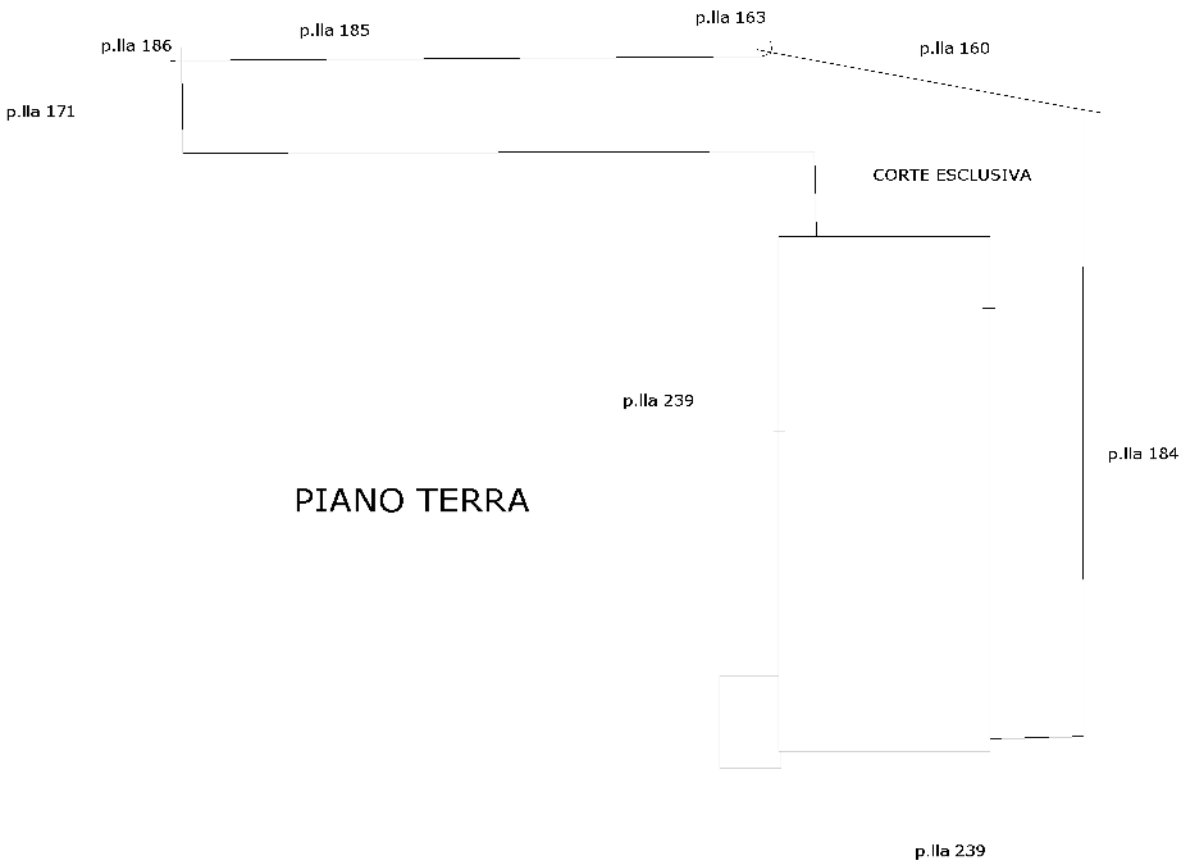
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0070129 del 17/08/2023
Comune di Acquasparta
Frazione Casigliano Campagna civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: [redacted]
Foglio: 4
Particella: 239
Subalterno: 6
Compilata da: [redacted]
Iscritto all'albo: [redacted]
Geometri [redacted] N. [redacted]

Planimetria	
Scheda	Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti
Data: 19/01/2026 - n. T147357 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 2

ALLEGATO “E”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO ESTERNE



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO ATTIVITA' COMMERCIALE PIANO TERRA



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO LOCALI TECNICI AL PIANO TERRA NON UTILIZZATI



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

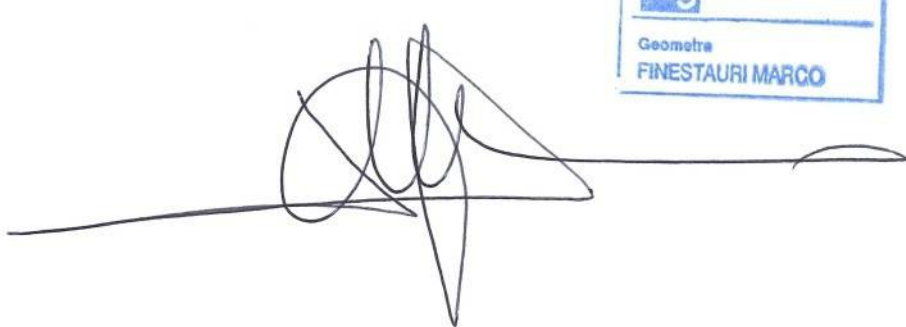
Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

TERNI , 06/03/2026

**IL CTU
GEOM. MARCO FINESTAURI**



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 2

ALLEGATO “F”

ELABORATO GRAFICO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

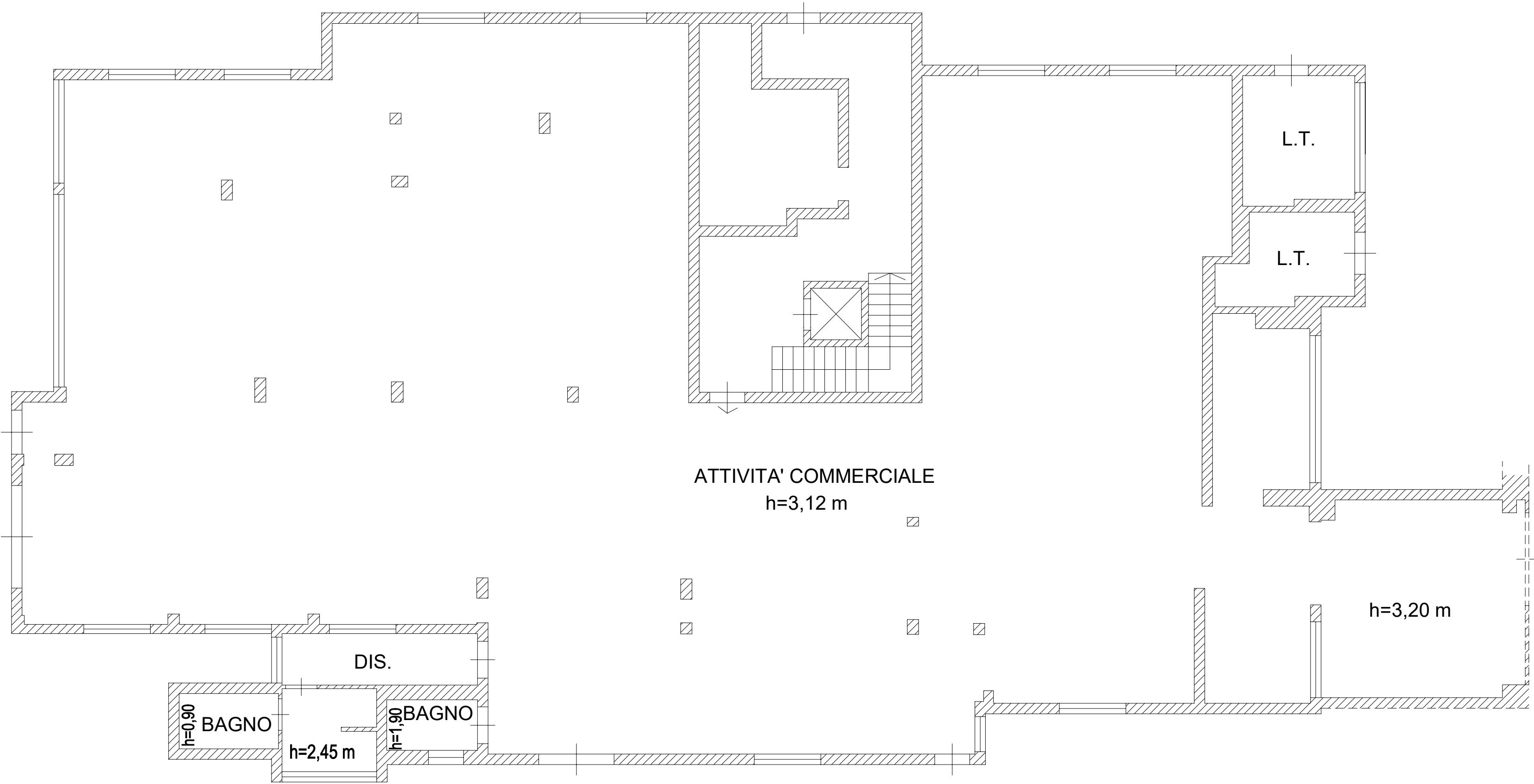
Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

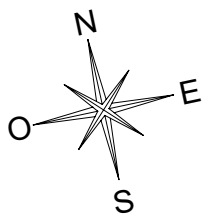
Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Foglio 4 P.IIa 239 Sub. 7
Pianta Piano Terra



TAMPONATURA
DA RIPRISTINARE



Scala 1:100

Il C.T.U.
Geom. Marco Finestauri



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 2

ALLEGATO “C”

PLANIMETRIE CATASTALI

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0070128 del 17/08/2023
Comune di Acquasparta
Frazione Casigliano Campagna civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 239
Subalterno: 7

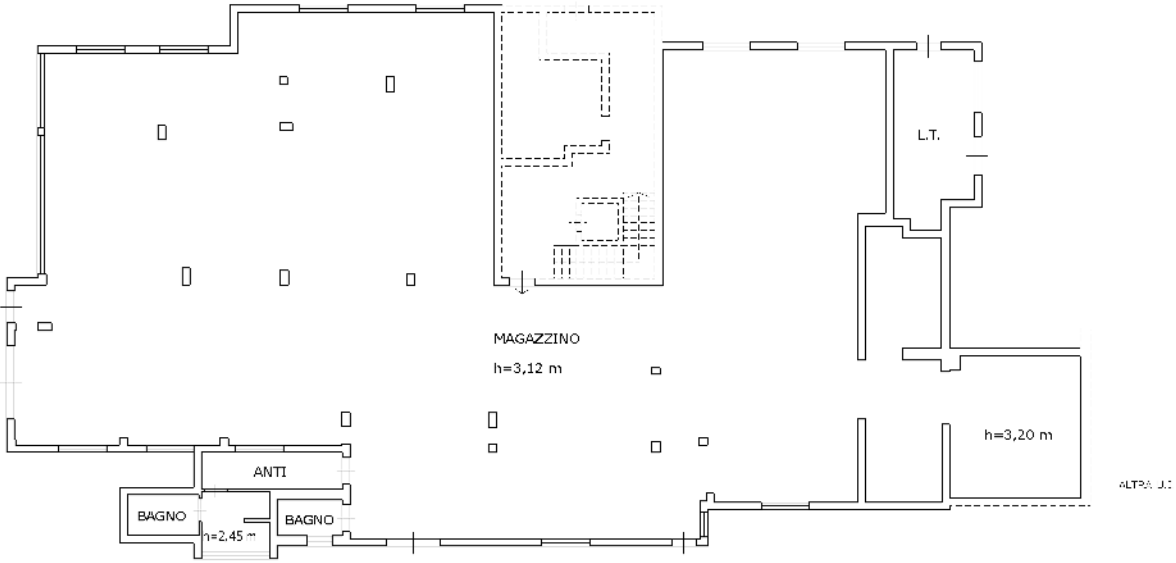
Completato da:
Iscritto all'albo:
Geometri

Ultima planimetria in atti

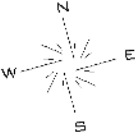
Data: 19/01/2026 - n. T147354 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria	
Scheda	Scala 1: 200



PIANO TERRA



10 metri



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 3

ALLEGATO “E”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO ESTERNE



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



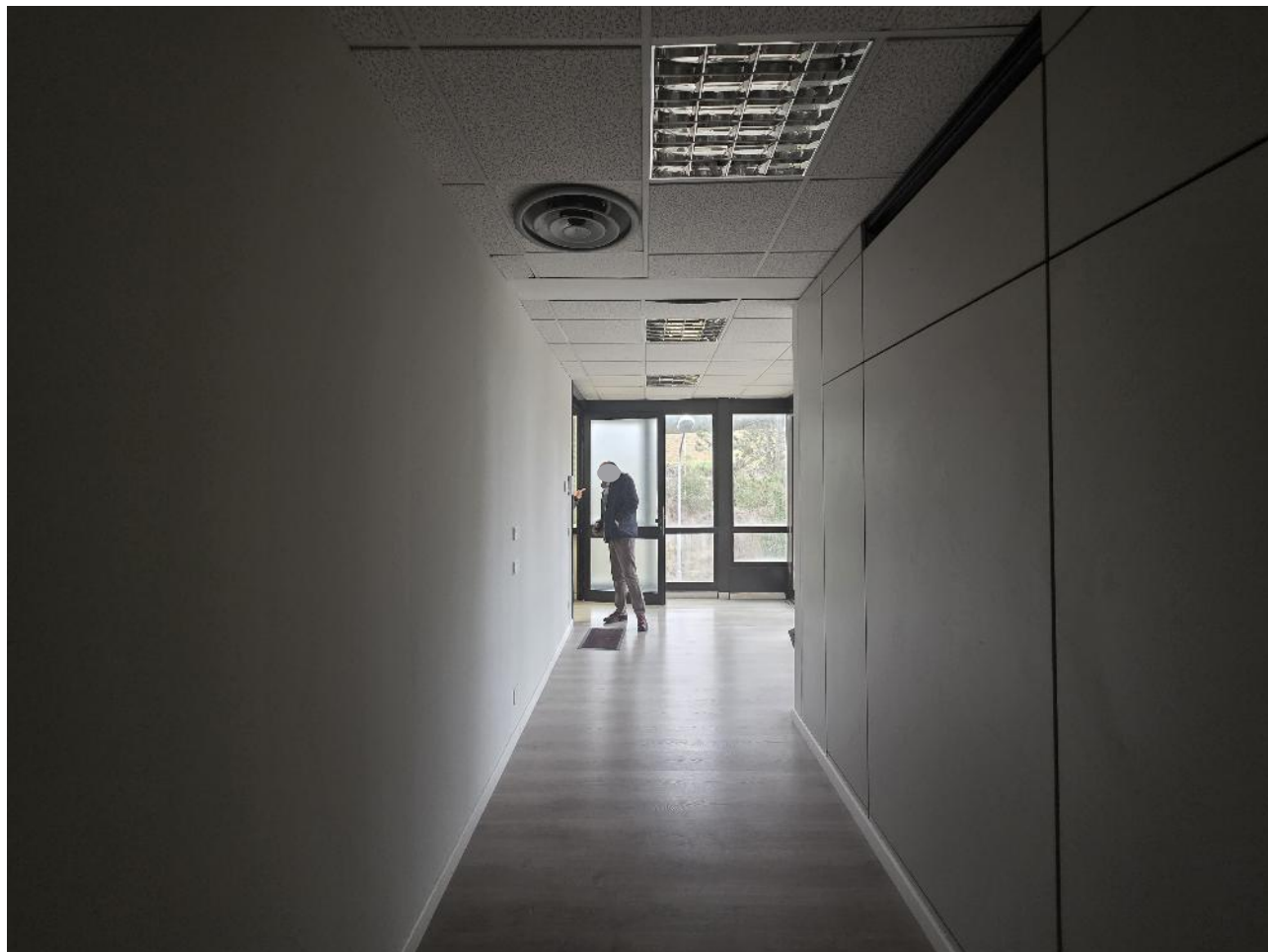
Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO UFFICIO DEL PIANO PRIMO NON LOCATO



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

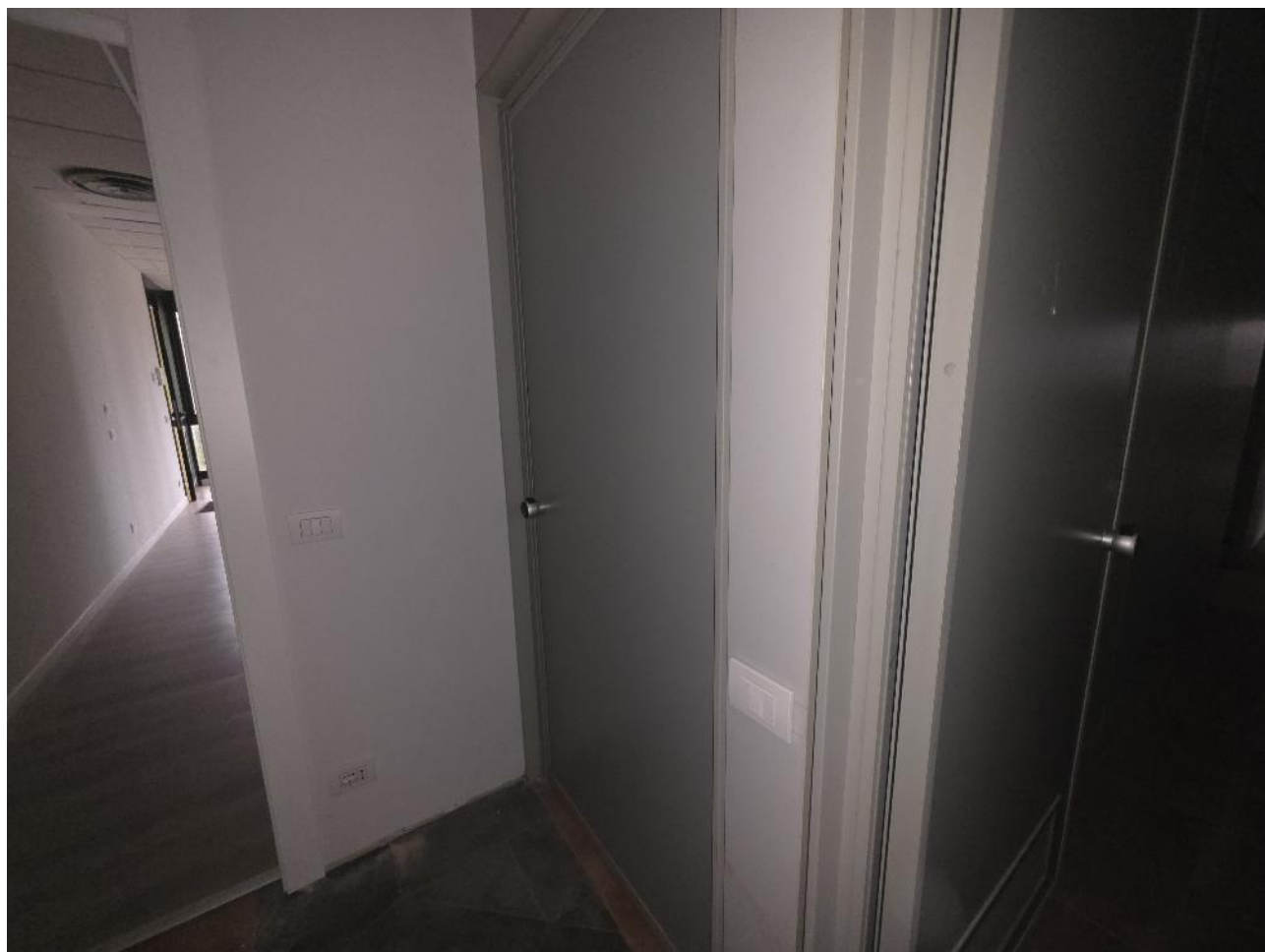


Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

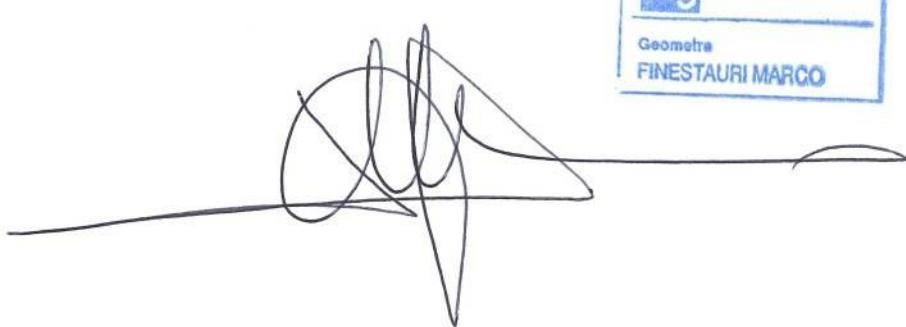
Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

TERNI , 06/03/2026

**IL CTU
GEOM. MARCO FINESTAURI**



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 3

ALLEGATO “F”

ELABORATO GRAFICO

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE:



IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

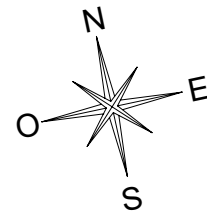
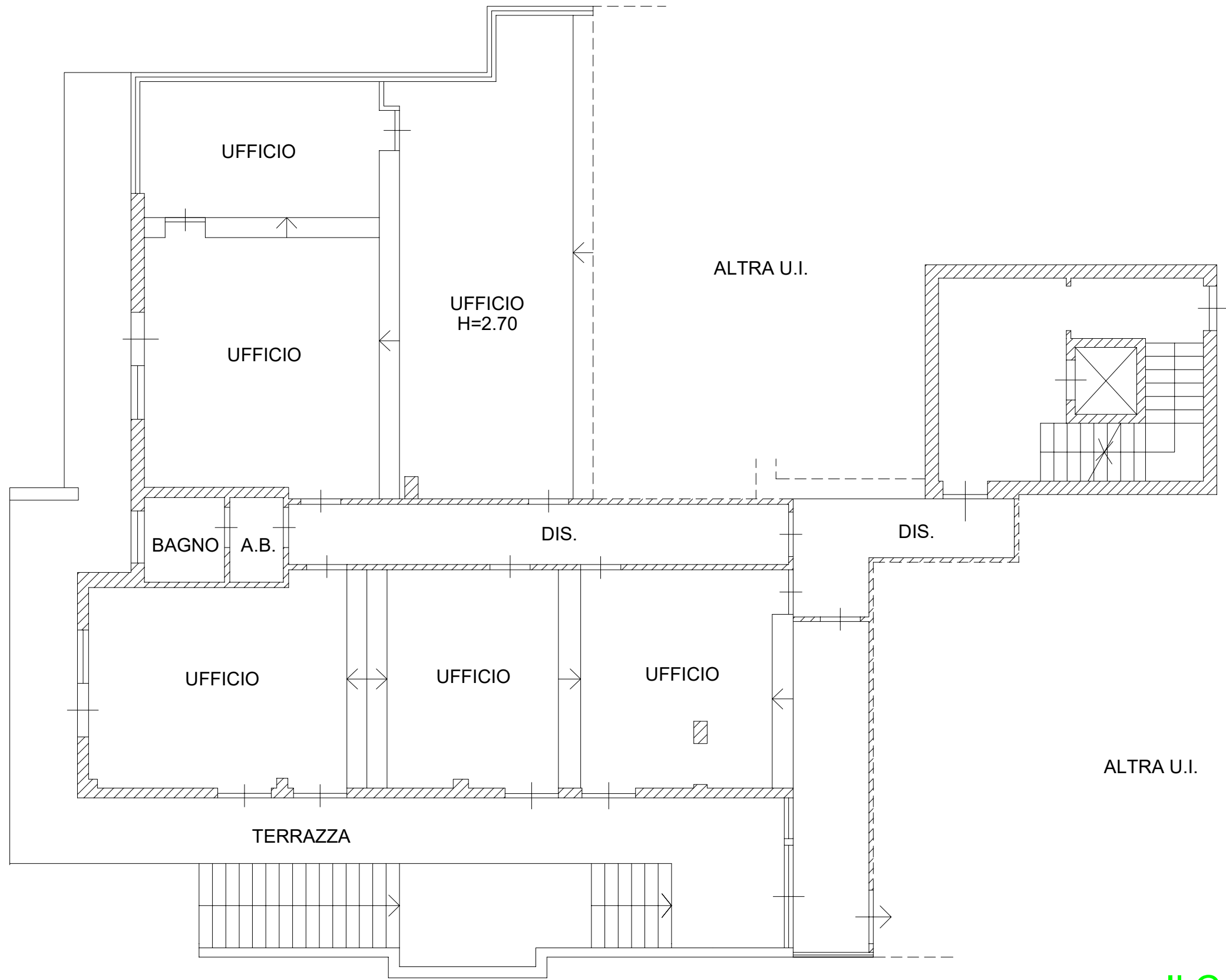
Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Foglio 4 P.IIa 239 Sub. 8
Pianta Piano Primo



Scala 1:100

Il C.T.U.
Geom. Marco Finestauri



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 3

ALLEGATO “C”

PLANIMETRIE CATASTALI

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE:



IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0070128 del 17/08/2023
Comune di Acquasparta
Frazione Casigliano Campagna civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 239
Subalterno: 8

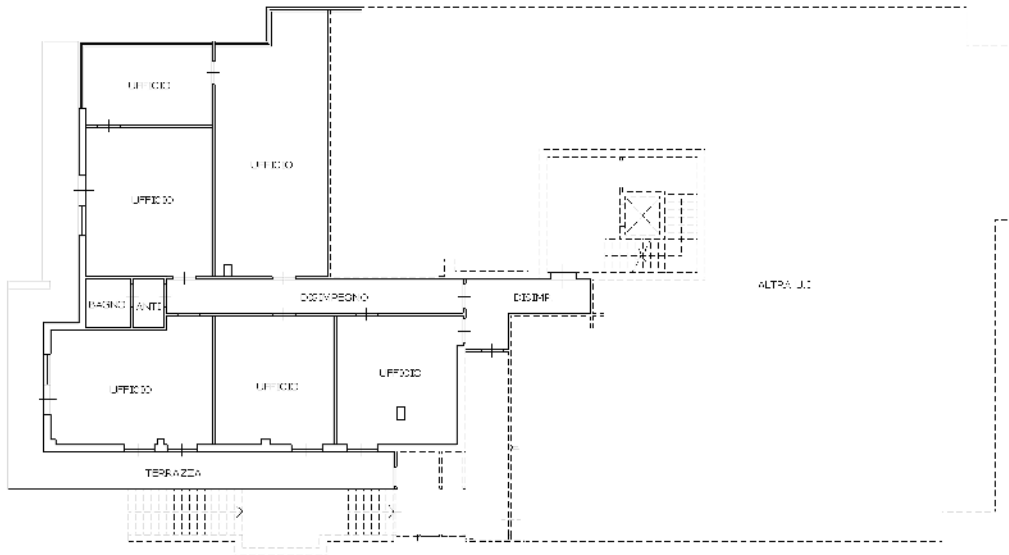
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri

Planimetria	
Scheda	Scala 1: 200

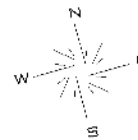
Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2026 - n. T147355 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO PRIMO
h=3,00 m



10 metri



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 4

ALLEGATO “E”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO ESTERNE



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO UFFICIO IN LOCAZIONE DEL PIANO PRIMO



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

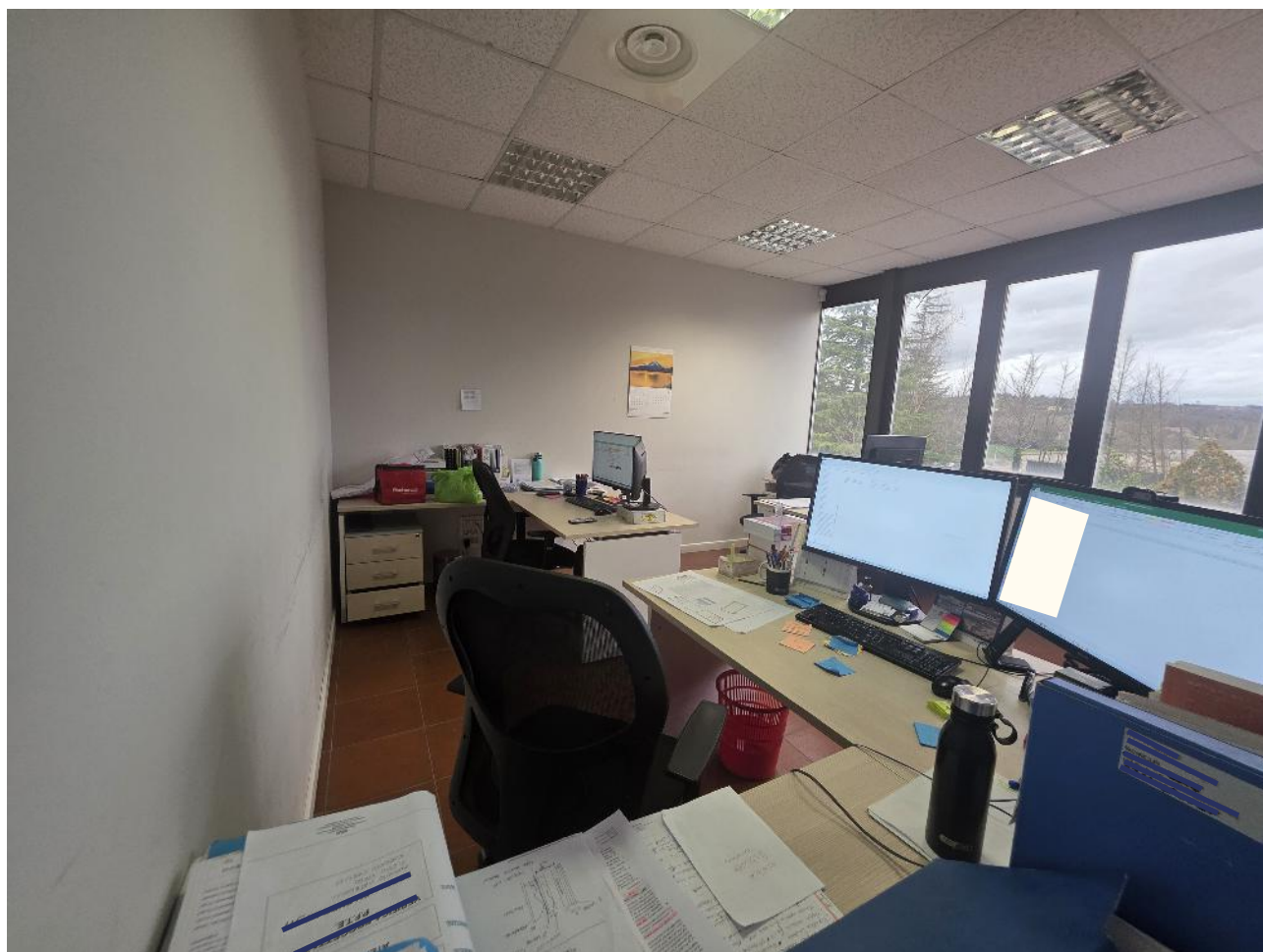


Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

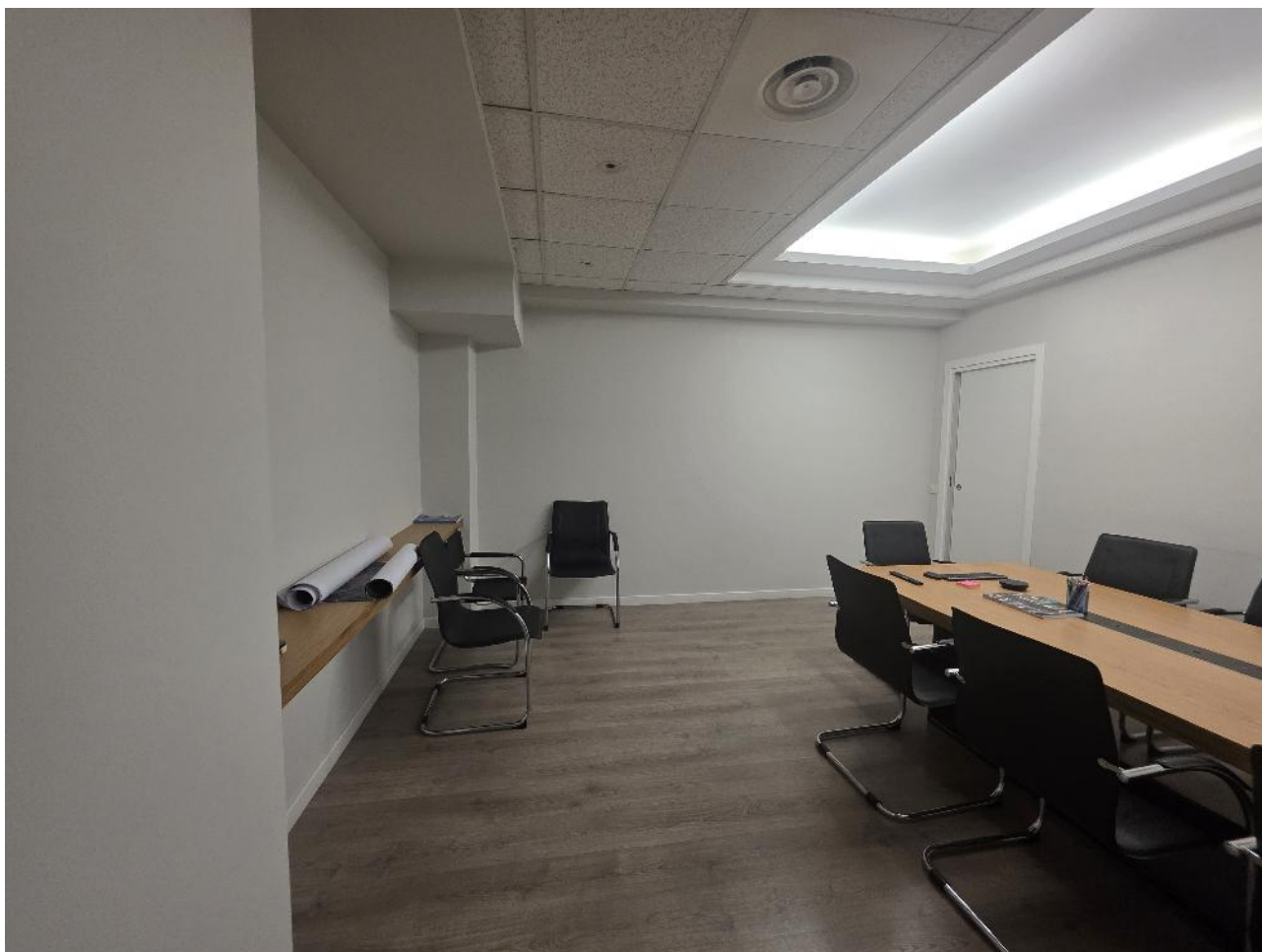


Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

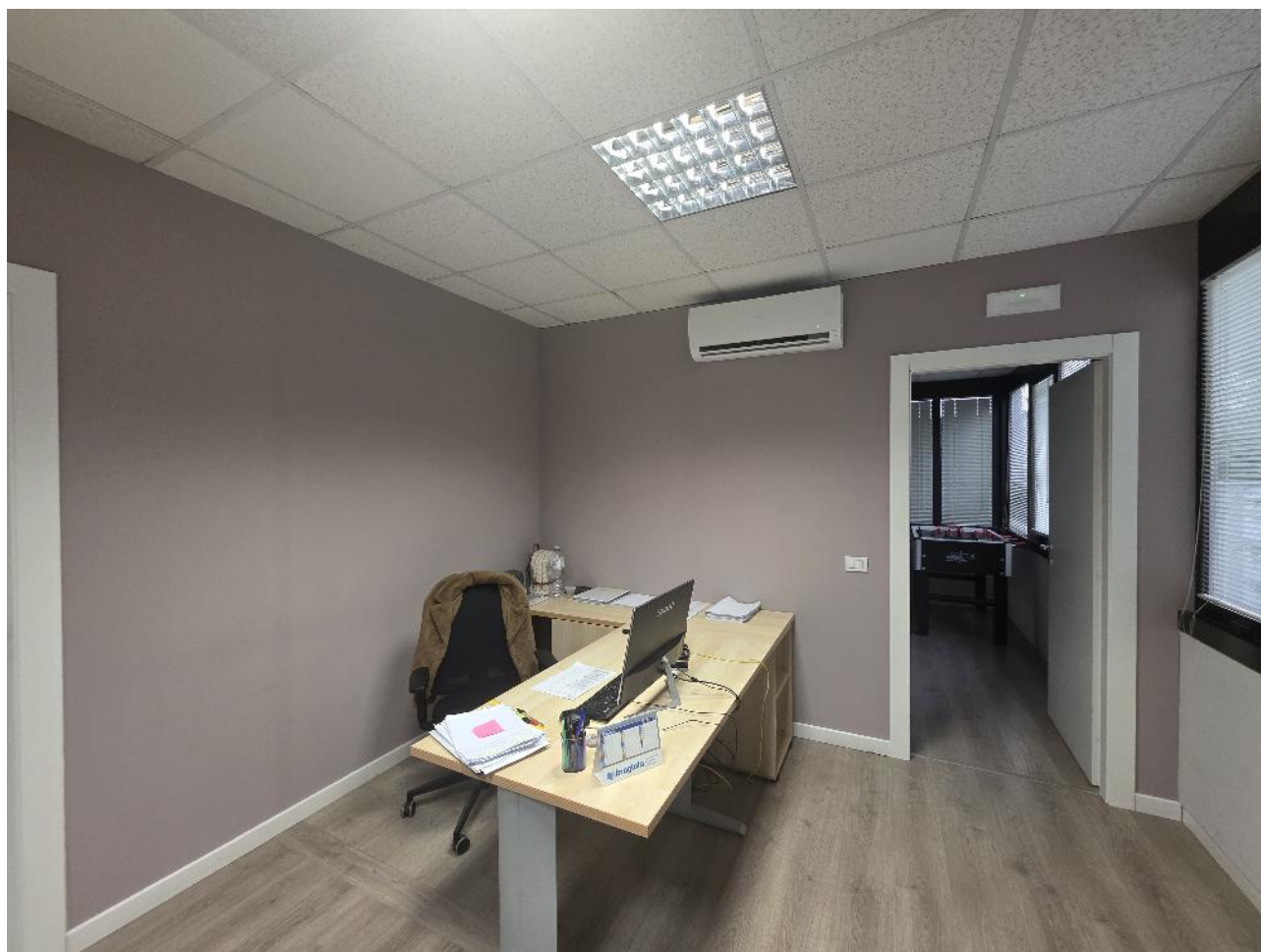


Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

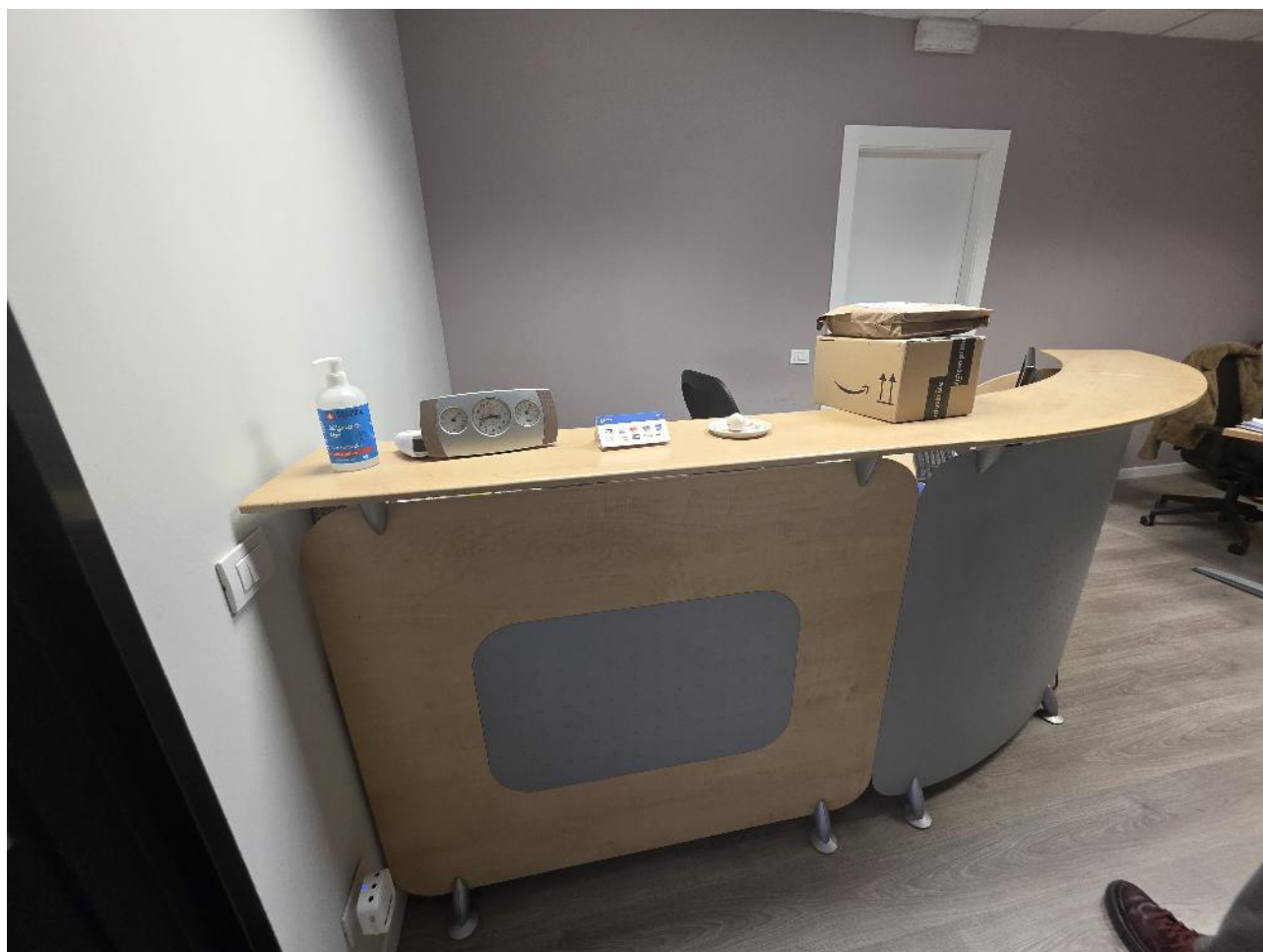


Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

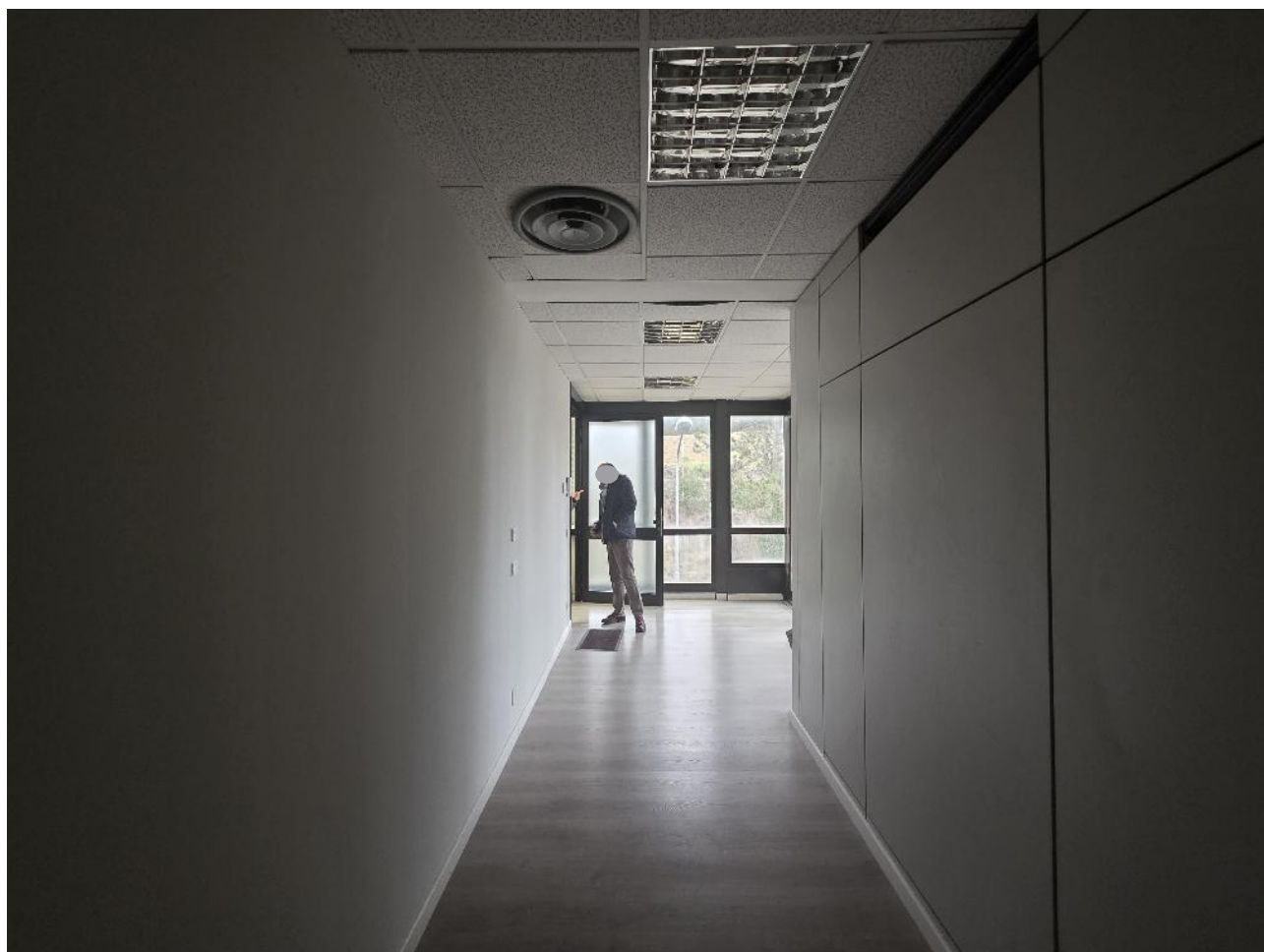


Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO IMPIANTO UTILIZZATI DALL'UFFICIO LOCATO AL PIANO PRIMO



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

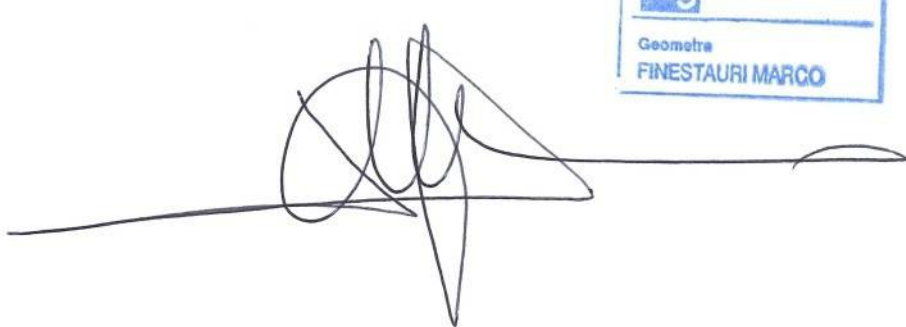
Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

TERNI , 06/03/2026

**IL CTU
GEOM. MARCO FINESTAURI**



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 4

ALLEGATO “F”

ELABORATO GRAFICO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

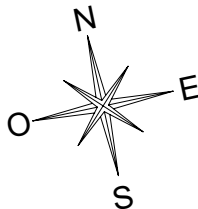
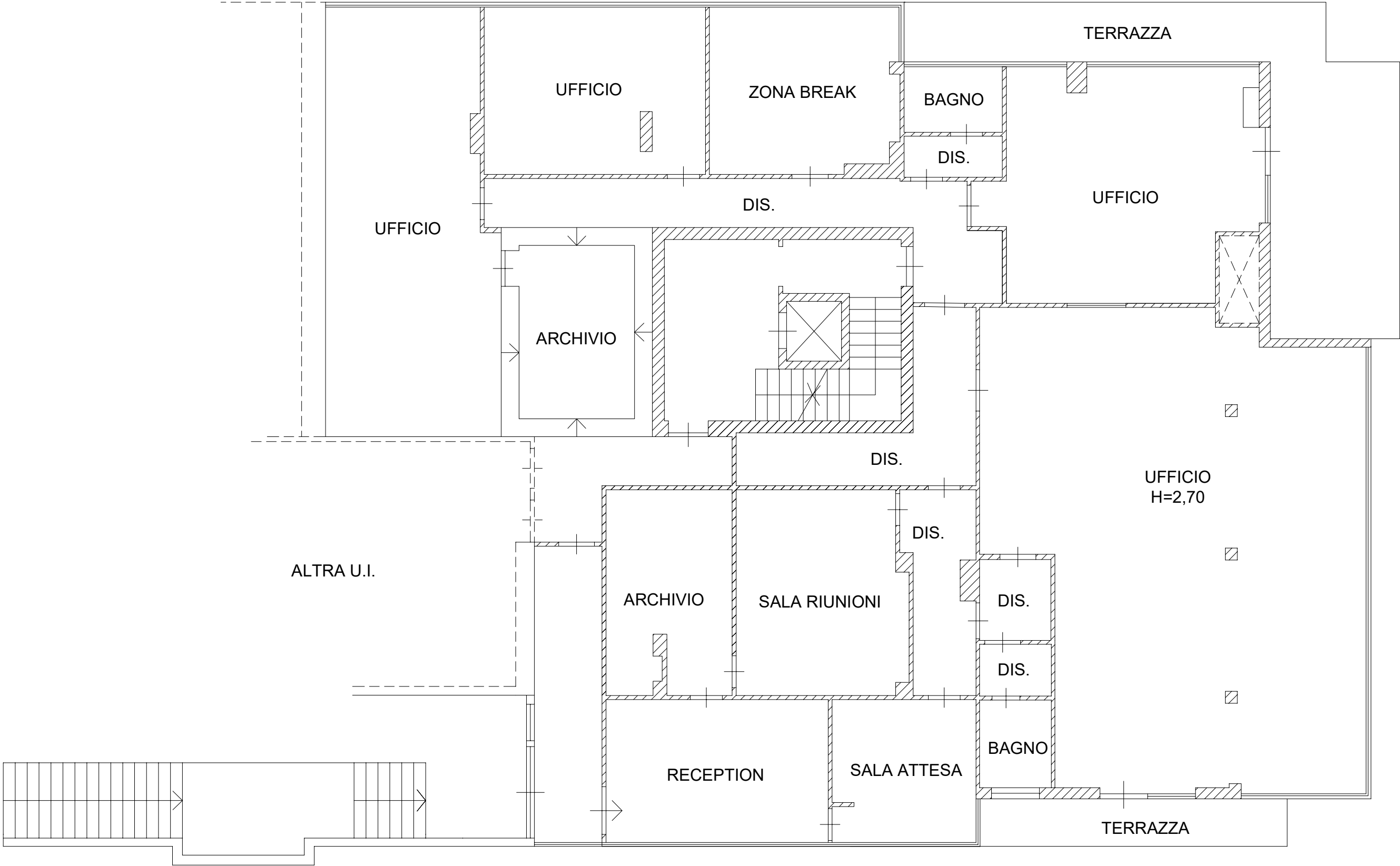
Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Foglio 4 P.IIa 239 Sub. 9
Pianta Piano Primo



Scala 1:100

Il C.T.U.
Geom. Marco Finestauri



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 4

ALLEGATO “C”

PLANIMETRIE CATASTALI

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE:



IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

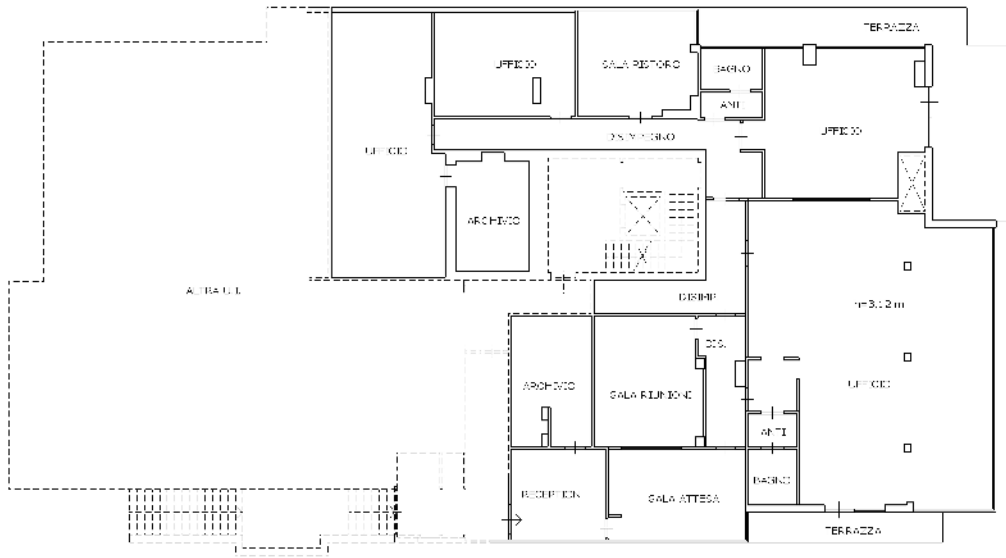
Dichiarazione protocollo n. TR0070128 del 17/08/2023
Comune di Acquasparta
Frazione Casigliano Campagna civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 239
Subalterno: 9

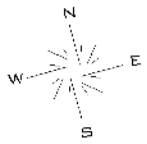
Completata da:
Iscritto all'albo:
Geometri

Planimetria	
Scheda	Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti
Data: 19/01/2026 - n. T147356 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO PRIMO
h=3,00 m



10 metri



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 5

ALLEGATO “E”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO ESTERNE



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

FOTO PIANO SECONDO



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



Geom. Marco Finestauri

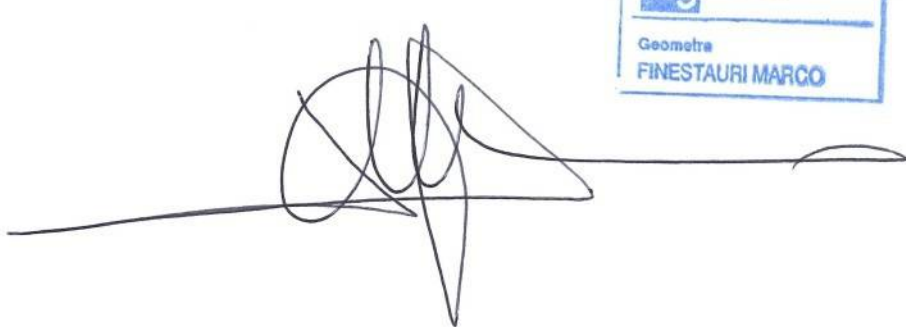
Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

TERNI , 06/03/2026

**IL CTU
GEOM. MARCO FINESTAURI**



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 781

Geometra
FINESTAURI MARCO

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 5

ALLEGATO “F”

ELABORATO GRAFICO

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

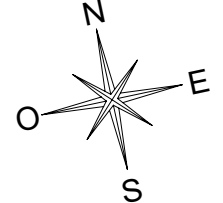
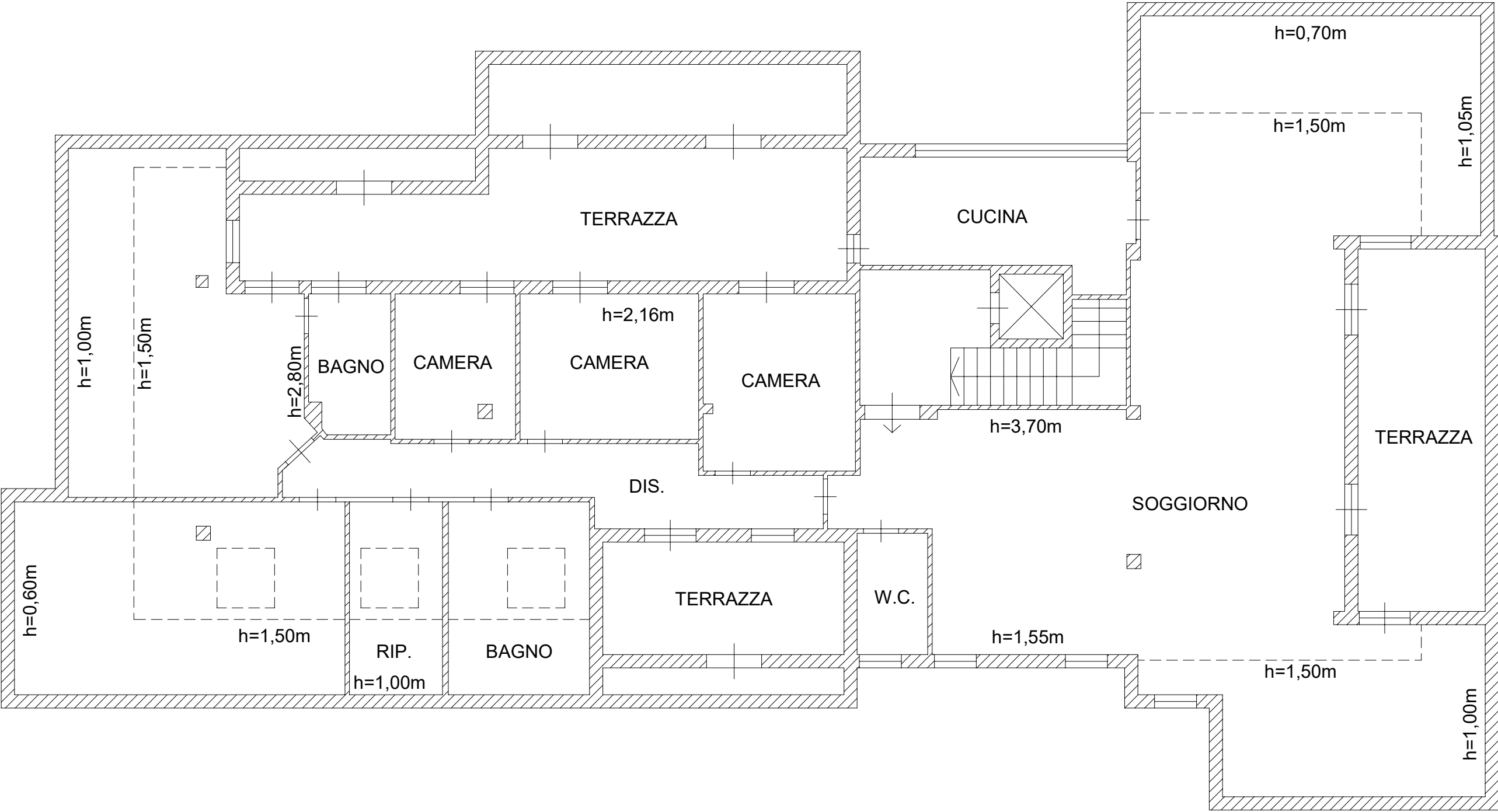
Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

Foglio 4 P.IIa 239 Sub. 4
Pianta Piano Secondo



Scala 1:100

Il C.T.U.
Geom. Marco Finestauri



COMUNE DI ACQUASPARTA

ES. IMM. 111-2025 - LOTTO 5

ALLEGATO “C”

PLANIMETRIE CATASTALI

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

IL C.T.U.: Geom. Marco Finestauri

Geom. Marco Finestauri

Piazza Mario Ridolfi n.20 Terni – 05100

Tel 0744 401923 Cell. 3474016640

Email: marcofinestauri@gmail.com PEC: marco.finestauri@geopec.it

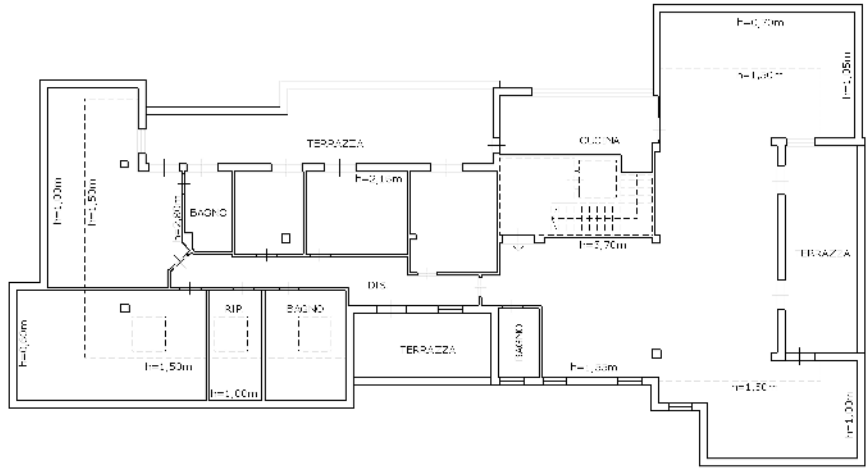
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0069248 del 14/08/2023
Comune di Acquasparta
Frazione Casigliano Campagna civ. SNC

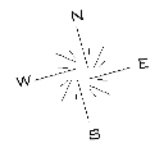
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 239
Subalterno: 4
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri:

Planimetria	
Scheda	Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti
Data: 19/01/2026 - n. T147353 - Richiedente: FNSMRC67R23L117Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO SECONDO



10 metri

TRIBUNALE DI TERNI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RG Numero: 111/2025

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Custode giudiziario:	<i>Avv. VERONICA MATTEA</i>
Giudice delegato:	<i>Dott. Angelini Francesco</i>
C.T.U. :	Dott. Ing. Andrea Sconocchia

Terni 22.07.2026

Indice

INDICE	2
1. PREMESSA.....	3
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI AMIANTO	4
2.1 Il divieto di utilizzo dell'amianto: Legge 257/1992	4
2.2 La normativa tecnica attuativa: D.M. 6 settembre 1994	4
2.3 Le coperture in fibrocemento contenente amianto.....	5
2.4 Gli obblighi del proprietario dell'immobile	5
2.4.1 Obbligo di notifica (art. 12, Legge 257/1992).....	5
2.4.2 Obbligo di valutazione del rischio (D.M. 6 settembre 1994).....	5
2.4.3 Obbligo di predisporre un Programma di Controllo e Manutenzione	6
2.4.4 Obbligo di bonifica.....	6
2.4.5 Ulteriori riferimenti normativi applicabili.....	6
2.5 Responsabilità e profili sanzionatori	7
2.6 Criteri di valutazione del degrado adottati nella presente CTU.....	7
3. OPERAZIONI PERITALI	8
3.1 Descrizione delle attività svolte	8
3.2 Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione	9
4. VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLA COPERTURA ESTERNA ED INTERNA IN CEMENTO-AMIANTO	9
4.1. Premessa e Metodologia.....	9
4.2. Analisi e Calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.) copertura esterna	9
4.3. Analisi e Calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.) copertura interna	11
6. CONCLUSIONI.....	14
ELENCO DEGLI ALLEGATI	16

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Andrea Sconocchia, nato a Roma il 12.03.70 e residente in Terni - via Manzoni 16, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Terni, era nominato dal Giudice Dott. Francesco Angelini nella causa RG N. 111/2025, in data 7 Maggio 2026, Consulente Tecnico d'Ufficio coadiutore.

Al CTU veniva richiesto di dare risposta al seguente quesito:

“Il CTU,

Visti gli atti e i documenti del fascicolo;

Tenuto conto delle disposizioni di cui alla Legge 257/92 e del D.M. Salute 06.09.1994, risponda ai seguenti quesiti, concernenti gli immobili siti in Acquasparta Frazione: Casigliano, sita in Casigliano Campagna n. snc NCEU foglio 4, particella 254 e 239, subalterno 2 e 6 previo accesso ai luoghi interessati ed esame dello stato di fatto dei luoghi stessi con il custode giudiziario e il CTU già nominati.

1) Descriva i luoghi esaminati, peritandosi di indicare se all'interno sussiste amianto, a quale varietà appartiene, in quali luoghi lo ha trovato, in quali materiali lo ha rilevato e in che condizioni si trova;

2) Indichi se esista già un programma di controllo e manutenzione Amianto presente negli edifici verificati, allegandolo alla CTU stessa;

3) Se non esiste alcun programma proceda il CTU ad effettuare la relativa valutazione di rischio, specificando se si tratta di materiali suscettibili di danneggiamento (indicandone le possibili cause di danneggiamento) o se già danneggiati; si avvalga a tal uopo dell'indice di degrado sancito secondo i criteri normativi o del criterio dallo stesso ritenuto più idoneo, purché riconosciuto a livello scientifico;

4) Indichi il CTU gli eventuali provvedimenti necessari e/o opportuni da prendersi (rimozione dei materiali, confinamento degli stessi, incapsulamento, restauro, controlli periodici, provvedimenti preventivi);

5) in caso di interventi da effettuarsi proceda lo stesso ad acquisire, di concerto con il custode giudiziario, avv. VERONICA MATTEA, due preventivi presso ditte che siano abilitate a trattare la rimozione e/o la bonifica dell'amianto (in possesso di DURC) per l'effettuazione dei relativi lavori;

6) depositi relazione scritta con allegati, entro 60 giorni dall'accettazione della nomina, da depositarsi in via telematica, secondo il modello allegato”;

Nella presente relazione verrà data risposta al quesito sopra riportato fornendo tutte le informazioni che il CTU ritiene utile per il pronunciamento.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI AMIANTO

La presente relazione è stata disposta con la finalità di accertare la presenza di materiali contenenti amianto negli immobili oggetto di pignoramento, siti in Acquasparta (TR), frazione Casigliano, NCEU foglio 4, particelle 254 e 239, subalterni 2 e 6.

Prima di procedere alla descrizione dello stato di fatto e alle valutazioni tecniche, il sottoscritto CTU ritiene opportuno richiamare il quadro normativo vigente in materia di amianto, con particolare riguardo alle coperture in fibrocemento contenente amianto (c.d. eternit) e agli obblighi che la normativa pone in capo al proprietario di immobili nei quali detti materiali siano presenti.

2.1 Il divieto di utilizzo dell'amianto: Legge 257/1992

La Legge 27 marzo 1992, n. 257 – «Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto» – rappresenta il cardine dell'ordinamento italiano in materia. Con tale provvedimento il legislatore ha disposto il divieto assoluto di estrazione, importazione, esportazione, commercializzazione e produzione di amianto e di prodotti contenenti amianto, a decorrere dal 28 aprile 1994 (art. 1).

È fondamentale sottolineare che la legge non ha disposto la rimozione immediata e generalizzata di tutti i manufatti contenenti amianto già in opera: i materiali installati prima del 1994 potevano restare in situ, a condizione che il proprietario o il responsabile dell'attività provvedesse alla loro gestione in sicurezza, secondo le modalità stabilite dalla normativa tecnica attuativa.

2.2 La normativa tecnica attuativa: D.M. 6 settembre 1994

In attuazione della Legge 257/1992, il Ministero della Sanità ha emanato il Decreto Ministeriale 6 settembre 1994 – «Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto» – che costituisce il principale riferimento tecnico-operativo per la valutazione e la gestione dei materiali contenenti amianto (MCA) negli edifici.

Il decreto distingue due grandi categorie di MCA:

- Materiali compatti (amianto in matrice compatta): il caso tipico delle lastre in fibrocemento per coperture (eternit). In questa categoria le fibre sono legate nella matrice cementizia e il rischio di rilascio è generalmente basso in condizioni di integrità;
- Materiali friabili (amianto in matrice friabile): coibentazioni a spruzzo, feltri, ecc., caratterizzati da un rischio di rilascio di fibre significativamente più elevato.

Per i materiali compatti, il D.M. 6 settembre 1994 prevede che la valutazione dello stato di conservazione sia effettuata attraverso criteri specifici che tengano conto di:

stato fisico del materiale, estensione e tipologia del danno, esposizione alle intemperie e alle sollecitazioni meccaniche, possibilità di accesso e disturbo del materiale da parte di persone. Il risultato della valutazione determina se procedere alla bonifica o alla predisposizione di un programma di controllo e manutenzione.

2.3 Le coperture in fibrocemento contenente amianto

Le lastre ondulate e piane in fibrocemento contenente amianto (commercialmente note come «eternit») sono state ampiamente utilizzate in Italia fino ai primi anni Novanta per coperture di edifici civili, industriali e agricoli. Esse rientrano nella categoria dei materiali compatti e contengono tipicamente crisotilo (amianto bianco), varietà di amianto la cui pericolosità – sebbene inferiore a quella delle varietà anfiboliche (crocidolite, amosite) – è pienamente riconosciuta a livello scientifico e normativo.

Con il passare degli anni e l'esposizione agli agenti atmosferici, la matrice cementizia subisce un processo di degrado (carbonatazione, erosione superficiale, sviluppo di biofilm algale e muschio) che può compromettere la coesione del legante, aumentando progressivamente il rilascio di fibre di amianto nell'ambiente. La valutazione di tale stato di degrado è pertanto un elemento centrale della stima del rischio.

2.4 Gli obblighi del proprietario dell'immobile

La normativa vigente pone obblighi specifici in capo al proprietario (o al soggetto che ha la disponibilità) dell'immobile nel quale siano presenti MCA. Tali obblighi, di seguito sinteticamente esposti, discendono da un corpus normativo articolato:

2.4.1 Obbligo di notifica (art. 12, Legge 257/1992)

L'art. 12, comma 5 della Legge 257/1992 obbliga i proprietari di immobili nei quali siano presenti MCA a darne comunicazione alle competenti autorità sanitarie locali (ASL/ARPA). La comunicazione deve riportare la tipologia, la localizzazione e lo stato di conservazione dei materiali. L'inadempimento a tale obbligo è passibile di sanzione.

2.4.2 Obbligo di valutazione del rischio (D.M. 6 settembre 1994)

Il D.M. 6 settembre 1994 obbliga il proprietario a far eseguire una valutazione delle condizioni dei MCA presenti nell'edificio da parte di personale qualificato. Tale valutazione deve determinare lo stato di conservazione dei materiali, il rischio di rilascio di fibre e le misure da adottare. Nella stima del rischio per le coperture compatte si utilizza solitamente l'indice di degrado (score index) di Mirabelli-Mancini o sistemi equivalenti riconosciuti a livello scientifico, che attribuiscono un punteggio numerico ai diversi fattori di degrado osservabili.

2.4.3 Obbligo di predisporre un Programma di Controllo e Manutenzione

Qualora la valutazione del rischio concluda che i MCA si trovino in buone condizioni di conservazione e non vi siano situazioni di pericolo immediato, il proprietario è tenuto a predisporre e attuare un Programma di Controllo e Manutenzione (PCM). Il PCM prevede:

- ispezioni periodiche (almeno annuali) per verificare l'evoluzione dello stato di conservazione;
- documentazione fotografica e redazione di report sullo stato dei materiali;
- adozione di misure comportamentali idonee a evitare il disturbo e il danneggiamento delle coperture;
- immediata segnalazione all'ASL competente e valutazione di interventi di bonifica qualora si riscontrino peggioramenti significativi.

2.4.4 Obbligo di bonifica

La bonifica è obbligatoria ogni qualvolta la valutazione del rischio evidenzia un livello di degrado tale da non essere più gestito con il solo programma di controllo, ovvero in presenza di danneggiamenti significativi, di comprovato rilascio di fibre in concentrazioni superiori ai limiti di legge, o su disposizione dell'autorità sanitaria competente. La bonifica può avvenire attraverso tre modalità principali, individuate dalla normativa:

1. Rimozione: eliminazione fisica del materiale contenente amianto e sua sostituzione con materiali privi di amianto; è l'intervento definitivo e garantisce la cessazione definitiva del rischio;
2. Incapsulamento: applicazione sulla superficie del materiale di prodotti penetranti o ricoprenti che consolidano la matrice e riducono la possibilità di rilascio di fibre; richiede successive ispezioni periodiche;
3. Confinamento: separazione fisica dei MCA dall'ambiente frequentato mediante barriere; meno diffuso per le coperture in fibrocemento.

Qualunque intervento di bonifica di MCA deve essere affidato esclusivamente a imprese specializzate e in possesso delle iscrizioni e abilitazioni previste dalla normativa vigente (iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali per le categorie 10A e/o 10B, a seconda della tipologia dell'intervento) e deve essere preventivamente comunicato all'ASL territorialmente competente, con un preavviso non inferiore a trenta giorni per i lavori non urgenti.

2.4.5 Ulteriori riferimenti normativi applicabili

Il quadro normativo si completa con i seguenti provvedimenti:

- **D.P.R. 8 agosto 1994:** atti di indirizzo e coordinamento in materia di smaltimento di rifiuti di amianto;
- **Circolare Ministero della Sanità n. 45/1986 e n. 23/1989:** linee guida tecniche per la valutazione e la bonifica dei materiali contenenti amianto negli edifici;

- **D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (T.U. Sicurezza), Titolo IX – Capo III:** protezione dei lavoratori dai rischi connessi all'esposizione all'amianto; applicabile nei casi in cui siano presenti lavoratori durante le operazioni di valutazione e bonifica;
- **D.M. Ambiente 29 luglio 2004 n. 248:** regolamento che determina le norme relative al trattamento dei rifiuti contenenti amianto;
- **Linee Guida Regionali Umbria:** la Regione Umbria ha recepito le disposizioni nazionali e dispone di specifiche linee di indirizzo per il censimento, la notifica e la gestione dei MCA nel territorio regionale, con il coinvolgimento di ARPA Umbria quale ente di controllo.

2.5 Responsabilità e profili sanzionatori

La violazione degli obblighi posti dalla Legge 257/1992 e dai provvedimenti attuativi è sanzionata sia sul piano amministrativo sia sul piano penale. In particolare, l'art. 15 della Legge 257/1992 prevede pene detentive e pecuniarie per chi viola le disposizioni in materia di impiego, smaltimento e bonifica dell'amianto.

Sul piano della responsabilità civile, il proprietario che ometta di adempiere agli obblighi di valutazione e gestione del rischio può essere chiamato a rispondere dei danni causati a terzi (occupanti, vicini, acquirenti) derivanti dall'esposizione alle fibre di amianto, anche in assenza di una specifica disposizione dell'autorità sanitaria.

In sede di trasferimento immobiliare (compravendita, aggiudicazione in procedure esecutive o concorsuali), la presenza di MCA deve essere resa nota alle parti interessate, e la gestione del rischio si trasferisce automaticamente al nuovo proprietario o aggiudicatario, che subentra in tutti gli obblighi previsti dalla normativa.

2.6 Criteri di valutazione del degrado adottati nella presente CTU

Ai fini della presente consulenza tecnica, la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in fibrocemento è stata condotta applicando l'indice di degrado elaborato in conformità ai criteri normativi del D.M. 6 settembre 1994 e alle indicazioni metodologiche contenute nelle circolari ministeriali, tenendo conto dei seguenti parametri principali:

- friabilità e stato superficiale delle lastre (erosione, disgregazione, presenza di biofilm);
- presenza e estensione di danni fisici (rotture, crepe, lacune);
- esposizione agli agenti atmosferici e grado di protezione;
- accessibilità e frequenza di occupazione degli spazi sottostanti;
- eventuale presenza di sistemi di captazione delle acque meteoriche che amplificano il vettore di dispersione delle fibre.

L'insieme di tali parametri consente di attribuire a ciascuna copertura esaminata un punteggio di rischio che determina l'urgenza e la tipologia dell'intervento da raccomandare, come dettagliato nei successivi capitoli della presente relazione.

Si precisa che in conformità a quanto indicato nella Deliberazione n. 84 del 03 maggio 2016 della Regione Umbria *“la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto è effettuata tramite l'applicazione dell'Indice di Degrado (I.D.) ed è condotta attraverso l'ispezione del manufatto”*.

3. Operazioni peritali

Le operazioni peritali finalizzate alla risposta del quesito posto hanno comportato la necessità di effettuare valutazioni per passi successivi. La ragione di ciò deriva dalla assenza completa di documentazione che potesse attestare la natura della copertura in fibro-cemento dello stabile in esame.

3.1 Descrizione delle attività svolte

Con riferimento a quanto riportato nell'inquadramento normativo esposto nel precedente capitolo 2, si riportano di seguito le attività eseguite.

- 1) ispezione dei luoghi e verifica della documentazione disponibile: in data 05.06.26 il sottoscritto, congiuntamente all'Avv. Mattea e al CTU Finistauri, ha provveduto a prendere visione dell'immobile in esame e della documentazione disponibile relativamente alla natura della copertura e del controsoffitto. Stante l'assenza di alcun tipo di notizia circa la natura del materiale impiegato per dette coperture il sottoscritto ha stabilito la necessità di prelevare un campione del controsoffitto interno ed uno della copertura esterna per le necessarie analisi di laboratorio al fine di confermare o escludere la presenza di fibre di amianto all'interno dei materiali costituenti tetto e controsoffitto interno. (Verbale in All. 1)
- 2) Prelievo dei campioni: in data 17.06.26 il sottoscritto ha provveduto a prelevare i campioni delle due coperture consegnandole il medesimo giorno al laboratorio [REDACTED] per l'esame di detti campioni. (Verbale in All. 2)
- 3) Esito analisi chimiche: In data 18.06.26 il laboratorio confermava la presenza di fibre di amianto nei due campioni (Rapporto di prova n° 260617/10/01e Rapporto di prova n° 260617/10/02). (Verbale in All. 3)
- 4) Ispezione per la stesura della relazione tecnica di valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-Amianto: in data 20.07.26 il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ispezione per la raccolta delle evidenze oggettive necessarie alla stesura della relazione tecnica di valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-Amianto. L'ispezione è stata effettuata mediante verifica visiva e documentazione fotografica (All. 4-5) finalizzata al calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.) così come previsto dalla Regione Umbria con DGR n. 84 del 03 maggio 2016. Per l'esecuzione della verifica è stato necessario servirsi di piattaforma con cestello al fine di raggiungere diversi punti delle due coperture presenti.

3.2 Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di valutazione è situato in una Frazione di Acquasparta denominata Casigliano, caratterizzata da prevalente presenza di attività industriali 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 Collevaenza. L'edificio è stato costruito nel 1991 ed ha un'altezza utile interna di circa metri 6.00. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano fuori terra. Lo stato di manutenzione generale è discreto. All'interno dello stesso ha sede una ditta che svolgevano l'attività di carpenteria metallica.

Il fabbricato in esame è costituito da un capannone uso opificio con struttura totalmente in pannelli prefabbricati in cemento armato, è presente anche l'impianto elettrico che permette l'illuminazione del locale tramite plafoniere oltre a mettere in funzione i vari macchinari elettrici presenti.

La copertura dell'opificio è costituita da lastre in fibro-cemeneto. Dal sopralluogo effettuato emerge che anche il controsoffitto interno dell'edificio è realizzato in fibro-cemeneto.

Non risultando disponibili atti documentali attestanti la composizione di detti materiali di copertura, per avere la certezza della presenza o assenza di fibre di Amianto all'interno dei materiali impiegati per le due coperture è risultato necessario procedere ad un campionamento di detti materiali finalizzato alla ricerca di fibre di Amianto. Dai referti analitici prodotti dal laboratorio [REDACTED] è risultata la presenza di Amianto sia nel materiale impiegato per la copertura esterna che in quello della copertura interna (controsoffitto).

4. Valutazione dello Stato di conservazione della copertura esterna ed interna in Cemento-Amianto

4.1. Premessa e Metodologia

La presente valutazione ha lo scopo di determinare lo stato di conservazione della copertura interna ed esterna in cemento-amianto (eternit) dell'edificio in oggetto, al fine di valutarne la pericolosità e definire le azioni correttive necessarie, come previsto dalla normativa vigente. La valutazione è stata effettuata mediante ispezione visiva delle superfici accessibili, supportata da documentazione fotografica. Il metodo utilizzato è quello standardizzato basato sul calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.), che aggrega otto parametri di valutazione (da A a H) e un fattore di vetustà (I).

4.2. Analisi e Calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.) copertura esterna

Parametro	Descrizione Osservata	Punteggio	Note / Riferimento Fotografico
A. Consistenza	Superficie degradata con diffusa presenza di muschi e licheni. La matrice cementizia appare superficialmente	2	<i>Evidente in tutte le foto</i>

Parametro	Descrizione Osservata	Punteggio	Note / Riferimento Fotografico
	erosa.		
B. Fessurazioni	Non si rilevano, dall'ispezione visiva esterna, fessurazioni passanti o diffuse su vasta scala. L'integrità strutturale dei moduli appare mantenuta.	0	<i>Le immagini mostrano la copertura nel complesso integra, senza crepe macroscopiche</i>
C. Stalattiti	Non osservate gocciolature o formazioni di stalattiti di carbonato di calcio lungo le linee di gronda o le sovrapposizioni.	0	<i>Non visibili nelle immagini.</i>
D. Friabilità	La superficie è parzialmente erosa dagli agenti atmosferici, indicando un degrado della matrice che espone le fibre, rendendole potenzialmente rilasciabili. Si stima un punteggio intermedio.	2	<i>L'aspetto superficiale poroso e consunto suggerisce uno stato di pre-sfaldamento</i>
E. Ventilazione	La copertura è un tetto a falde inclinate all'aperto, ma sono presenti dei lucernai di ventilazione naturale.	2	<i>Tipologia di copertura visibile in foto.</i>
F. Luogo di vita	La copertura è esterna e non visibile direttamente dall'interno degli ambienti di vita o di lavoro.	1	<i>Si assume la normale configurazione di un capannone industriale/edificio.</i>
G. Distanza	La copertura è di un capannone industriale isolato, adiacente a finestre / terrazzi di edifici abitati.	2	<i>Il contesto ambientale mostra l'edificio in un'area non densamente urbanizzata.</i>
H. Aree Sensibili	Non sono presenti scuole o ospedali nel raggio di	1	<i>Dato da verificato puntualmente in loco,</i>

Parametro	Descrizione Osservata	Punteggio	Note / Riferimento Fotografico
	300 metri dalla struttura.		<i>l'area non è sensibile.</i>

Fattore Moltiplicatore: Vetustà (I)

Edificio installato dopo il 1990 I = 2.

Calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.)

I.D. = (A+B+C+D+E+F+G+H) x I

I.D. = (2 + 0 + 0 + 2 + 2 + 1 + 2 + 1) x 2

I.D. Totale = 20

Interpretazione dei Risultati e Azioni Conseguenti

Il valore I.D. ottenuto pari 20 rientra nel range I.D. < 25. Questo indica uno stato di conservazione: Buono / Discreto.

Azione Conseguente

Nessun intervento immediato. Rivalutazione biennale.

Obblighi del Proprietario

Indipendentemente dal punteggio favorevole ottenuto, il proprietario dell'immobile è comunque tenuto a rispettare i seguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente:

- Nomina del Responsabile: Individuare formalmente un Responsabile con compiti di controllo e manutenzione.
- Gestione Documentale: Tenere costantemente aggiornata la documentazione sull'ubicazione e sullo stato dei manufatti in amianto.
- Misure di Sicurezza: Predisporre adeguate misure di sicurezza per qualsiasi intervento futuro che interessi la copertura.
- Informazione: Informare correttamente gli operatori e gli occupanti dell'edificio circa la presenza del materiale e le regole di comportamento.

4.3. Analisi e Calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.) copertura interna

Parametro	Descrizione Osservata	Punteggio	Note / Riferimento Fotografico
A. Consistenza	Superficie non degradata. La matrice cementizia appare superficialmente integra.	1	<i>Evidente in tutte le foto,</i>
B. Fessurazioni	Non si rilevano, dall'ispezione visiva interna, fessurazioni	0	<i>Le immagini mostrano la copertura nel complesso integra,</i>

Parametro	Descrizione Osservata	Punteggio	Note / Riferimento Fotografico
	passanti o diffuse su vasta scala. L'integrità strutturale dei moduli appare mantenuta.		<i>senza crepe macroscopiche</i>
C. Stalattiti	Non osservate gocciolature o formazioni di stalattiti di carbonato di calcio lungo trattandosi di copertura interna non soggetta a fenomeni meteorici.	0	<i>Non visibili nelle immagini fornite.</i>
D. Friabilità	La superficie non è erosa o intaccata dagli agenti atmosferici.	1	<i>L'aspetto superficiale molto liscio e compatto</i>
E. Ventilazione	La copertura è un controsoffitto interno vicino ai ricambi d'aria.	2	<i>Tipologia di copertura visibile in foto</i>
F. Luogo di vita	La copertura è interna e visibile direttamente dall'interno degli ambienti di vita o di lavoro.	2	<i>Si assume la normale configurazione di un capannone industriale/edificio.</i>
G. Distanza	La copertura è all'interno di un capannone industriale.	1	<i>Il contesto ambientale l'edificio in un'area non densamente urbanizzata.</i>
H. Aree Sensibili	Non sono presenti scuole o ospedali nel raggio di 300 metri dalla struttura.	1	<i>che l'area non sia sensibile.</i>

Fattore Moltiplicatore: Vetustà (I)

Edificio installato dopo il 1990 I = 2.

Calcolo dell'Indice di Degrado (I.D.)

$$I.D. = (A+B+C+D+E+F+G+H) \times I$$

$$I.D. = (1 + 0 + 0 + 1 + 2 + 2 + 1 + 1) \times 2$$

$$I.D. \text{ Totale} = 16$$

Interpretazione dei Risultati e Azioni Conseguenti

Il valore I.D. ottenuto pari 16 rientra nel range I.D.< 25. Questo indica uno stato di conservazione: Buono / Discreto.

Azione Conseguente

Nessun intervento immediato. Rivalutazione biennale.

Obblighi del Proprietario

Indipendentemente dal punteggio favorevole ottenuto, il proprietario dell'immobile è comunque tenuto a rispettare i seguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente:

- **Nomina del Responsabile:** Individuare formalmente un Responsabile con compiti di controllo e manutenzione.
- **Gestione Documentale:** Tenere costantemente aggiornata la documentazione sull'ubicazione e sullo stato dei manufatti in amianto.
- **Misure di Sicurezza:** Predisporre adeguate misure di sicurezza per qualsiasi intervento futuro che interessi la copertura.
- **Informazione:** Informare correttamente gli operatori e gli occupanti dell'edificio circa la presenza del materiale e le regole di comportamento.

6. Conclusioni

Il C.T.U, visti gli atti e i documenti del fascicolo; effettuati i sopralluoghi necessari fornisce la seguente risposta ai quesiti posti:

Relativamente al quesito n. 1 *[Descriva i luoghi esaminati, peritandosi di indicare se all'interno sussiste amianto, a quale varietà appartiene, in quali luoghi lo ha trovato, in quali materiali lo ha rilevato e in che condizioni si trova]*; il CTU riferisce quanto segue: l'edificio in esame, la cui costruzione risale al 1991, è costituito da un capannone uso opificio con struttura totalmente in pannelli prefabbricati in c.a. con un'altezza utile interna di circa m. H=6.00. L'intero fabbricato è composto da un unico piano fuori terra. Relativamente alla presenza di materiali contenenti Amianto si evidenzia che la copertura esterna dell'opificio ed il controsoffitto interno dell'edificio sono realizzati in lastre in fibro-cemento materiale che potenzialmente può contenere Amianto. Non risultando disponibili atti documentali attestanti la composizione di detti materiali di copertura, si è proceduto ad effettuare una attività di campionamento ed analisi delle due coperture dalle quali è risultata la presenza di Amianto sia nel materiale impiegato per la copertura esterna che in quello utilizzato della copertura interna (controsoffitto). Si conferma pertanto la presenza di materiali contenenti amianto in matrice compatta impiegati per la copertura esterna ed il controsoffitto interno. Tali materiali rientrano nella categoria dei materiali compatti e contengono tipicamente crisotilo (amianto bianco), varietà di amianto la cui pericolosità è pienamente riconosciuta a livello scientifico e normativo.

Relativamente al quesito n. 2 *[Indichi se esista già un programma di controllo e manutenzione Amianto presente negli edifici verificati, allegandolo alla CTU stessa]*; si riferisce che le informazioni contenute nella documentazione esaminata, come anche confermato verbalmente dalla proprietà, evidenziano una assenza di conoscenza e consapevolezza della presenza di Amianto nelle coperture dell'immobile in oggetto (sia quella esterna che quella interna); di conseguenza non esiste allo stato attuale alcun programma di controllo e manutenzione delle suddette coperture come non risulta attuato ogni altro adempimento richiesto dalla normativa vigente in materia di Amianto.

Relativamente al quesito n. 3 *[Se non esiste alcun programma proceda il CTU ad effettuare la relativa valutazione di rischio, specificando se si tratta di materiali suscettibili di danneggiamento (indicandone le possibili cause di danneggiamento) o se già danneggiati; si avvalga a tal uopo dell'indice di degrado sancito secondo i criteri normativi o del criterio dallo stesso ritenuto più idoneo, purché riconosciuto a livello scientifico]*, il CTU ha provveduto a effettuare la valutazione dello stato di conservazione delle coperture esterna ed interna in Cemento-Amianto dell'immobile in oggetto. Detta valutazione è stata effettuata con il metodo dell'Indice di Degrado (I.D.) così come previsto dalla Regione Umbria con DGR n. 84 del 03 maggio 2016. Il dettaglio della valutazione del rischio per entrambe le coperture è riportato nel capitolo 4 della presente relazione. Il valore dell'Indice di Degrado (I.D.) ottenuto è risultato pari 20 per la copertura esterna e pari a 16 per la copertura interna; entrambe i risultati rientrano nel range I.D.< 25, indicando uno stato di conservazione Buono / Discreto per entrambe le coperture.

Relativamente al quesito n. 4 [Indichi il CTU gli eventuali provvedimenti necessari e/o opportuni da prendersi (rimozione dei materiali, confinamento degli stessi, incapsulamento, restauro, controlli periodici, provvedimenti preventivi)], **stante l'esito della valutazione riportata al punto precedente, che evidenzia uno stato di conservazione Buono / Discreto sia per la copertura esterna che per quella interna, la normativa vigente non richiede nessun intervento immediato, prescrivendo unicamente la rivalutazione biennale dello stato di conservazione delle coperture stesse. Si ricorda comunque che, indipendentemente dal punteggio favorevole ottenuto, il proprietario dell'immobile è comunque tenuto a rispettare gli adempimenti previsti dalla normativa vigente dettagliatamente riportati nel capitolo 2 paragrafo 2.4 della presente relazione.**

Vista la non necessità di interventi di rimozione, confinamento, incapsulamento, restauro, non risulta necessario acquisire preventivi presso ditte che siano abilitate a trattare la rimozione e/o la bonifica dell'amianto.

Terni 22.07.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Andrea Sconocchia)



Elenco degli Allegati

- All.1: Verbale Operazioni Peritali del 05.06.26.
- All.2: Verbale Campionamento del 17.06.26.
- All.3: Referti analitici campioni di copertura interna ed esterna.
- All.4: Documentazione fotografica copertura interna.
- All.5: Documentazione fotografica copertura esterna

All.1: Verbale Operazioni Peritali del 05.06.26

TRIBUNALE DI TERNI

Verbale di sopralluogo

per verifica presenza AM/ANNO.

Adeli's del mese di giugno 2026 ore 15.30

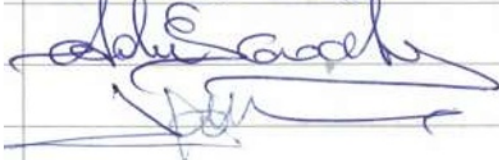
presso l'immobile oggetto di esecuzione costituito dall'edificio/capannone, sono presenti il CTU genov. Marco Finestauri, il CTU Ing. Andrea Sconocchia e la Custode Av. Veronica Matten.

Si procede alla ispezione dei luoghi, si rilevi foto metriche e video, quindi, stante la necessità di procedere al compimento della apertura del capannone e non essendo disponibile al momento supporto logistico per procedere, [REDACTED]

[REDACTED], si rimanda a breve, o data da concordare telefonicamente per un nuovo incontro ai fini del compimento.

Alle ore 16.00 si chiude il verbale.

Veronica Matten



All.2: Verbale Campionamento del 17.06.26

VERBALE DI CAMPIONAMENTO DI MATERIALE IN FIBROCEMENTO

(Finalizzato alla ricerca e quantificazione di Amianto)

L'anno 2026, il giorno 17 del mese di giugno, alle ore 15.00, il sottoscritto Ing. **Andrea Sconocchia**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 719, operante in veste di **Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)** nominato dal Tribunale di Terni, si è recato presso l'immobile sotto indicato per effettuare un campionamento di n. 2 materiali da costruzione per la verifica della presenza di fibre di amianto.

1. DATI DEL SITO E DEL COMMITTENTE / AUTORITÀ ADITA

- **Ufficio Giudiziario ordinante:** Tribunale di Terni
- **Ubicazione del fabbricato:** Zona Industriale Casigliano Campagna s.n.c., foglio 4 part. 254,239 sub. 2, 6

2. PRESENTI ALLE OPERAZIONI PERITALI

Oltre al CTU, sono presenti alle operazioni:

3. DESCRIZIONE DELLA COPERTURA E STATO DEI LUOGHI

La copertura del fabbricato in oggetto è costituita da lastre ondulate in fibrocemento e una contro-copertura interna sempre in fibrocemento.

Al momento del sopralluogo, il materiale si presenta visivamente integro e ben conservato

4. MODALITÀ DI CAMPIONAMENTO

Il campionamento è stato eseguito in conformità alle linee guida del **D.M. 06/09/1994** e nel rispetto delle norme di sicurezza per la tutela della salute del tecnico operante e dei presenti.

5. IDENTIFICAZIONE DEL CAMPIONE

Codice Campione	Descrizione	Tipo di Matrice	Quantità stimata
CAMP-01	Lastra copertura esterna	Fibrocemento	30 g
CAMP-02	Lastra copertura interna	Fibrocemento	30 g

6. DESTINAZIONE DEL CAMPIONE E METODOLOGIA ANALITICA

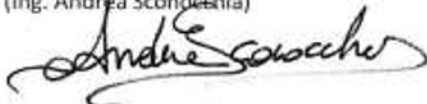
Il campione sopra descritto, debitamente sigillato e siglato dal CTU, viene preso in custodia dal CTU stesso per essere tempestivamente consegnato al Laboratorio [REDACTED]

7. CHIUSURA DEL VERBALE

Le operazioni di campionamento terminano alle ore 15.30 del 17.06.2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)

(Ing. Andrea Sconocchia)



All.3: Referti analitici campioni di copertura interna ed esterna

 LABORATORIO CHIMICO FISICO AMBIENTALE ACUSTICA CIVILE ED INDUSTRIALE SICUREZZA E SALUTE NEI LUOGHI DI LAVORO AGENZIA FORMATIVA ACCREDITATA

Rapporto di prova n° 260617/10/01 pag. 1 di 1

Società:	
Indirizzo:	
Insedimento:	Z.I. Casigliano Campagna s.n.c. – foglio 4 part. 254, 239 sub.2, 6
Identificazione campione:	lastra copertura esterna – CAMP-01 ⁽⁸⁾
Descrizione campione:	lastra in eternit
Provenienza:	copertura esterna del capannone ⁽⁸⁾
Campionamento effettuato da:	Ing. Andrea Sconocchia
Data di campionamento/conferimento in laboratorio:	17/06/26
Verbale di campionamento / registrazione numero:	260617/10/01
Metodica di campionamento:	-
Trasporto a cura di:	Ing. Andrea Sconocchia
Data inizio prove / fine prove:	18/06/26

ANALISI EFFETTUATE

Parametri Analizzati	Valori Ottenuti	Unità di Misura	Metodica
Amianto	Presente	-	DM 06/09/94 All. 3

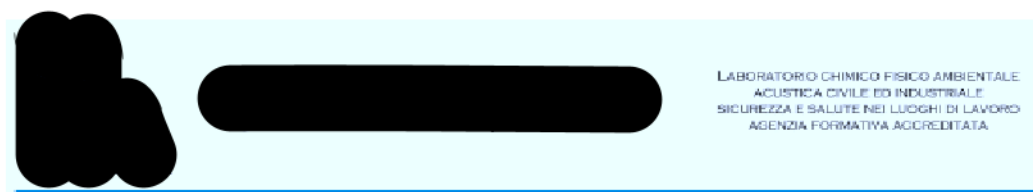
L'amianto rilevato è stato verificato qualitativamente tramite l'utilizzo di liquidi ad alta dispersione, in particolare:

Indice di rifrazione liquido	Tipologia di asbesto	Presenza / assenza
1.550	Crisotilo	Presente
1.580	Tremolite e Antofillite	-
1.670	Amosite	-
1.700	Crocidolite	-

Data di emissione: 18 giugno 2026

Il Responsabile del Laboratorio

Ordine dei chimici del Lazio Umbria Abruzzo Molise



Rapporto di prova n° 260617/10/02 pag. 1 di 1

Società:	
Indirizzo:	
Insedimento:	Z.I. Casigliano Campagna s.n.c. – foglio 4 part. 254, 239 sub.2, 6
Identificazione campione:	lastra copertura interna – CAMP-02 ®
Descrizione campione:	lastra in eternit
Provenienza:	controsoffitto del capannone®
Campionamento effettuato da:	Ing. Andrea Sconocchia
Data di campionamento/conferimento in laboratorio:	17/06/26
Verbale di campionamento / registrazione numero:	260617/10/01
Metodica di campionamento:	-
Trasporto a cura di:	Ing. Andrea Sconocchia
Data inizio prove / fine prove:	18/06/26

ANALISI EFFETTUATE

Parametri Analizzati	Valori Ottenuti	Unità di Misura	Metodica
Amianto	Presente	-	DM 06/09/94 All. 3

L'amianto rilevato è stato verificato qualitativamente tramite l'utilizzo di liquidi ad alta dispersione, in particolare:

Indice di rifrazione liquido	Tipologia di asbesto	Presenza / assenza
1.550	Crisotilo	Presente
1.580	Tremolite e Antofillite	-
1.670	Amosite	-
1.700	Crocidolite	-

Data di emissione: 18 giugno 2026

Il Responsabile del Laboratorio
Ordine dei chimici del Lazio Umbria Abruzzo Molise

All.4: Documentazione fotografica copertura interna



Sopra: vista EST - Sotto: vista Ovest





Dettaglio dei bordi e delle superfici



All.4: Documentazione fotografica copertura esterna



Sopra: vista EST - Sotto: vista Ovest





Dettaglio dei bordi e delle superfici

