



architetto **Andrea Agostini**  
studio di architettura & progettazione integrata

## Allegato "A"

Estratto di mappa

Visure Catastali

Planimetrie catastali





MANIFICATORI, PAESAGGISTI  
 ARCHITETTO  
**ANDREA AGOSTINI**  
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 A 301  
 PROVINCIA DI TERNI

N=64100

E=16800

1 Particella: 813

Comune: STRONCONE  
Foglio: 14

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 634,000 x 378,000 metri

23-Feb-2016 10:10:58  
Prot. n. 782250/2016

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

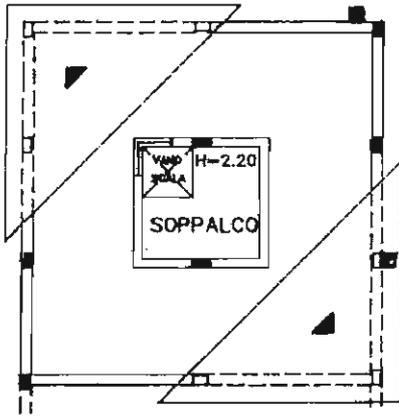


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

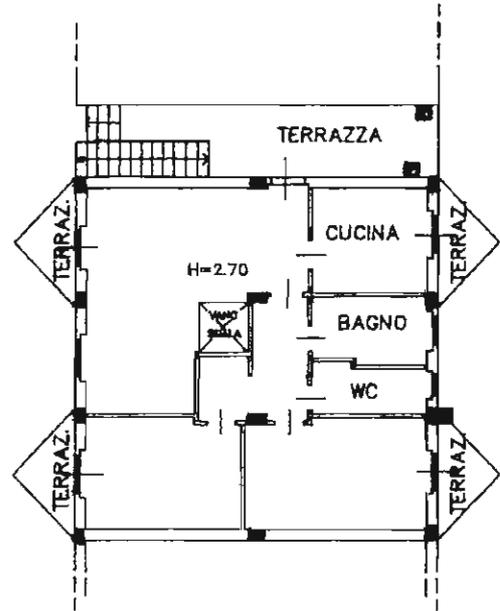
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

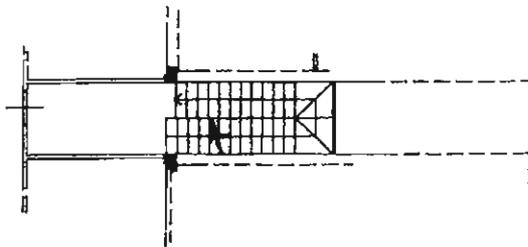
Planimetria di u.i.u. in Comune di STRONCONE via Loc. Piccolo



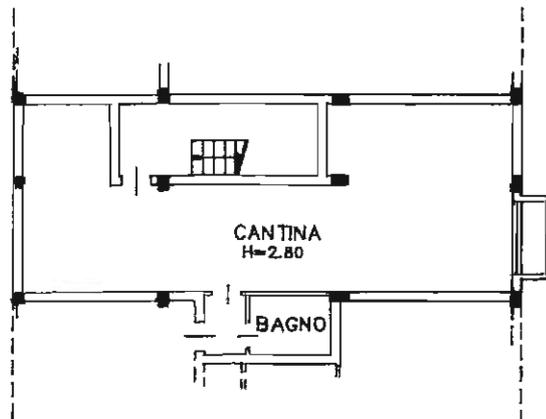
**PIANO SECONDO**



**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**



**PIANO INTERRATO**

10 metri

PROF. ARCHITETTO  
**ANDREA AGOSTINI**  
A 301  
PROVINCIA DI TERNI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00743666

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di STRONCONE (1981) - < Foglio: 14 - Particella: 813 - Subalterno: 4 >  
VOCABOLO PICCOLO piano: 1-2-S1;  
Rende: 1 metro Quadrato e Zona solo Piano P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Ultima denominazione in atto

Compilata dal GEOM. DELLA SALA  
(Titolo, cognome e nome)  
MARCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 21/02/1995 - Data 23/02/2016 - n. T87939 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U  
Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di TERNI

n. 813 sub. 4

data ..... Firma

MODULARIO  
F. rig. rand. 487

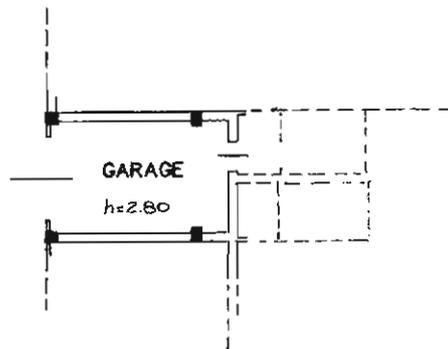


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di STRONCONE via Voc. PICIOLO civ. ....



**PIANO INTERRATO**

(MQ. 14.80)

10 metri

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI DELLA  
ARCHITETTURA  
**ARCHITETTO**  
**ANDREA**  
**AGOSTINI**  
A 301  
PROVINCIA DI TERNI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00743773

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2016 - Comune di STRONCONE (1981) - < Foglio: 14 - Particella: 813 - Subalterno: 15 >  
VOCABOLO PICIOLO piano: SI;  
Rome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal geom. DELLA SIDA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

data presentazione: 21/02/1995 - Data: 23/02/2016 - n. T87942 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

Identificativi catastali

iscritto all'albo dei geometri  
della provincia di ICM

Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data ..... Firma [Signature]

n. 813 sub. 15

.....



architetto **Andrea Agostini**  
studio di architettura & progettazione integrata

# Allegato "B"

## Documentazione Fotografica



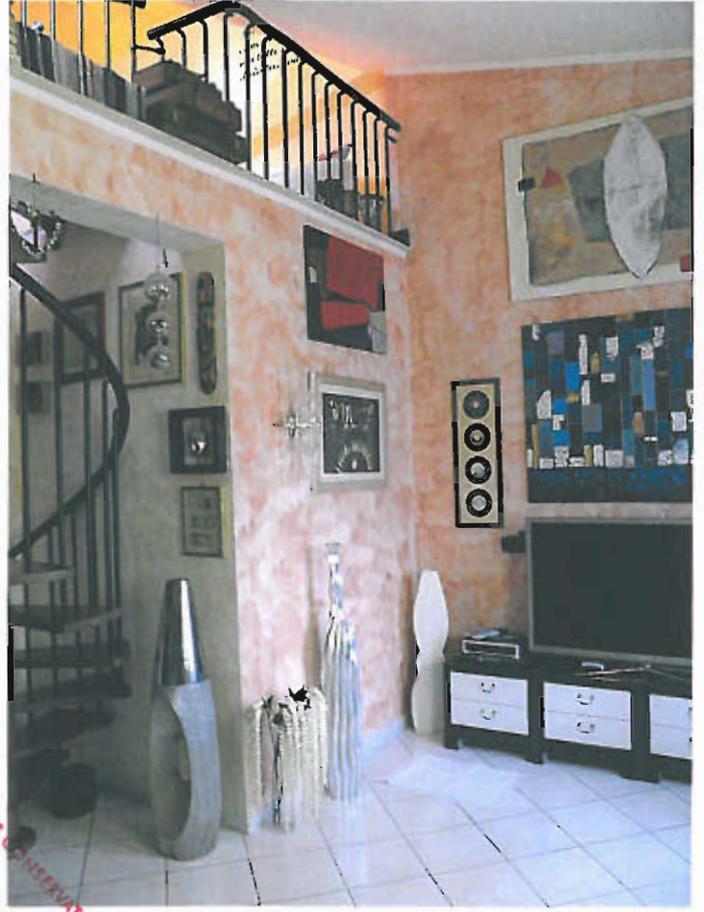


PROVINCIA DI GOSNOLI  
A 301  
SERIE 1001 DELLA  
ECCO  
ARCHITETTO  
E COORDINATORE  
E CONSERVATORE



FRANCESCO ARCHITETTO  
ANDREA AGOSTINI  
AGOSTINI  
301  
PROVINCIA DI TERNI





PRANIFICATO  
ARCHITETTO  
AGUSTINI  
A 3012  
PROVINCIA DI TERNI

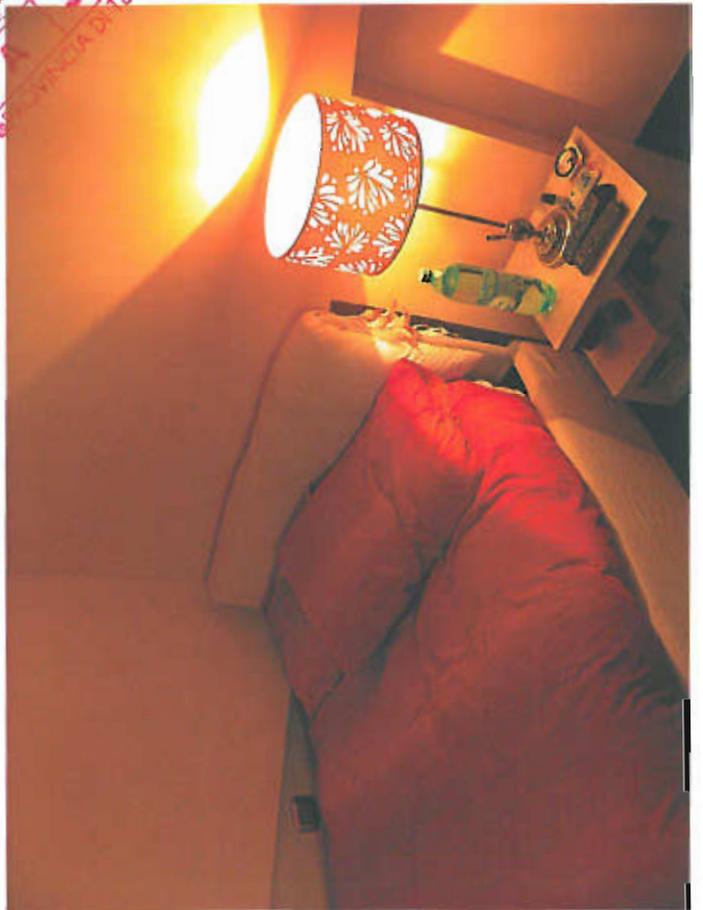




MANICATOVALES  
RCINTEITO  
ANDR...  
OST...  
SERV...  
A 301  
PROVINCIA DI TERME...



PIANIFICAZIONE SPAZIO  
ARCHITETTO  
AGOSTINI  
301  
CONSULENZA D'INTERNO





PIANIFICATORI  
ARCHITETTO  
ANDREA  
AGOSTINI  
CONSERVATOR  
DELLA  
CIRCONFERENZA  
PROVINCIA DI TERNI  
A 301



PROFESSIONE CONSERVATORI DEL  
ARCHITETTO  
ANDREA  
MAGGIORANI  
301  
ORDINE PROV. VERONA  
PROV. VERONA  
PUBBLICITÀ DA TERAPIA



REPUBBLICAZIONE  
ARCHIVIZIO  
ANGELA  
GOTTINI  
30%  
FERNIA

*Antonie Diot*





architetto **Andrea Agostini**  
studio di architettura & progettazione integrata

## Allegato "H"

Perizia Immobiliare versione "OMISSIS"



---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **177/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30.06.2016**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **avv. Fiammetta Venturi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Andrea Agostini  
**Codice fiscale:** GSTNDR70D25L117W  
**Studio in:** Via Beccaria 27 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-58991  
**Fax:** 0744-58991  
**Email:** architetto.andrea.agostini@gmail.com  
**Pec:** andrea.agostini3@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stroncone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 14, particella 813, subalterno 4, comune Stroncone, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, rendita € 506,13

**Corpo: B**

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 14, particella 813, subalterno 15, piano S1, comune Stroncone, categoria C/6, classe 3, superficie 15, rendita € 27.89

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stroncone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stroncone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stroncone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



**5. Comproprietari**

**Beni:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stronccone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stronccone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Misure Penali: NO

**Corpo: B**

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stronccone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Continuità delle trascrizioni: SI

**Corpo: B**

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Località Piciolo 28/M - Località Piciolo - Stronccone (Terni) - 05039

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:**



**Beni in Stroncone (Terni)**  
**Località/Frazione Località Piciolo**  
**Località Piciolo 28/M**

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Note: Immobile a schiera costituito da : piano interrato, ingresso indipendente posto al piano terra, primo piano e secondo (costituito da soppalco) .

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 813, subalterno 4, comune Stroncone, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, rendita € 506,13

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non conforme per una diversa distribuzione interna e per l'apertura di una finestra all'interno del vano scala di collegamento con il p. terra

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 350,00

**Oneri Totali: € 350,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Note: Garage

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 813, subalterno 15, piano S1, comune Stroncone, categoria C/6, classe 3, superficie 15, rendita € 27.89

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**



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

Immobile a schiera situato nel Comune di Stroncone località Piciolo 28/M costituito da piano interrato, ingresso indipendente posto al piano terra, primo piano e secondo (soppalco) .

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncone (Terni),**

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Stroncone (Terni),**

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/03/2005 al n. 833/3460

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 41.000,00; Importo capitale: € 23.977,20 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2006 al n. 1227/5704

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.697,48 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2006 al n. 1226/5703

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 24/03/2005 al n. 833/3460

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 41.000,00; Importo capitale: € 23.977,20 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2006 al n. 1227/5704

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.697,48 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2006 al n. 1226/5703

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2007 al n. 3859/6098;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2007 al n. 3852/6091;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2015 al n. 5957/8013;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2007 al n. 3859/6098;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 17/05/2007 al n. 3852/6091;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2015 al n. 5957/8013;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 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:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncone (Terni),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Rata condominiale mensile pari a € 19,00 - salvo conguaglio finale al 31/12 di ogni anno**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.756,54**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** D**Note Indice di prestazione energetica:** redatta dall'Arch. Agostini Andrea CTU incaricato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B****Garage o autorimessa [G] sito in Stroncone (Terni),****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** comprese in quelle mensili dell'abitazione principale specificate per il corpo A**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** comprese in quelle mensili dell'abitazione principale specificate per il corpo A**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 richiesto**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/03/1995 . In forza di atto di assegnazione .**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/03/1995 al 21/03/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di Clericò Luciano in data 30/03/1995 al n. 78229 - trascritto a Terni in data 10/04/1995 al n. 2463/3303.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Clericò Luciano in data 21/03/2005 al n. 11040/4368 - trascritto a Terni in data 24/03/2005 al n. 2085/3459.**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/03/1995 . In forza di atto di assegnazione .**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/03/1995 al 21/03/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di Clericò Luciano in data 30/03/1995 al n. 78229 - trascritto a Terni in data 10/04/1995 al n. 2463/3303.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Clericò Luciano in data 21/03/2005 al n. 11040/4368 - trascritto a Terni in data 24/03/2005 al n. 2085/3459.**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: Concessione edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 09/10/1993 al n. di prot. 44

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: Variante

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 18/02/1995 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: D.I.A.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Rilascio in data 09/06/1995 al n. di prot. 3880

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: D.I.A.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Rilascio in data 08/06/2010 al n. di prot. 5152

Abitabilità/agibilità presentata in data 06/08/2003 al n. di prot. 6126. L'agibilità in oggetto non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Stroncone.

NOTE: Collaudo statico prot. n° 1610 del 09/11/1996 - pratica n°657/1993

C.P.I. autorimessa condominiale prot. n°12851 del 10/11/2011

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: Concessione edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 09/10/1993 al n. di prot. 44

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: Variante

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 18/02/1995 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: D.I.A.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Rilascio in data 09/06/1995 al n. di prot. 3880

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Località Piciolo, Località Piciolo 28/M**

Numero pratica: D.I.A.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Rilascio in data 08/06/2010 al n. di prot. 5152

Abitabilità/agibilità presentata in data 06/08/2003 al n. di prot. 6126. L'agibilità in oggetto non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Stroncone.

NOTE: Collaudo statico prot. n° 1610 del 09/11/1996 - pratica n°657/1993

C.P.I. autorimessa condominiale prot. n°12851 del 10/11/2011

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- piano interrato : non conforme per una diversa distribuzione interna e per l'apertura di una finestra all'interno del vano scala di collegamento con il piano terra
- primo piano : non conforme a causa della realizzazione di una copertura esterna posta a protezione di parte del terrazzo d'ingresso, in ferro e plastica
- manca l'integrazione della documentazione richiesta dal Comune di Stroncone per il rilascio dell'agibilità

Regolarizzabili mediante: CILA a Sanatoria e Pratica Agibilità

Oneri Totali: € 2.650,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Garage o autorimessa [G]****Si dichiara la conformità edilizia**

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Immobile a schiera costituito da piano interrato, ingresso indipendente posto al piano terra, primo piano e secondo, e da terrazzi esterni; l'immobile presenta finiture discrete e un buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è così suddiviso :

- al piano interrato è presente una cantina, (con camino) e un bagno
- al piano terra si trova uno spazio privato di ingresso all'unità immobiliare
- al primo piano l'appartamento presenta un soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, cinque terrazzi
- il secondo piano è costituito da un piano soppalco, raggiungibile mediante una scala, dal vano soggiorno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS. Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,50**

E' posto al piano: S1 - PT- P1 - P2

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza interna di circa: S1 (2,80 m) - P1 (2.70 m) - P2 (altezza minima 2.20 m)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:**

Immobile in un generale buono stato di manutenzione e conservazione; piccole tracce di umidità di risalita in alcune parti delle pareti perimetrali del vano cantina.

**Pavimentazioni e rivestimenti :**

- piano interrato, tutti i bagni, soggiorno e cucina del primo piano,: piastrelle in gres porcellanato
- zona notte, primo piano : parquet
- rivestimento scale esterne in cotto

**Altre caratteristiche delle finiture presenti nell'immobile :**

- infissi esterni, dotati di vetrocamera , in legno
- persiane in alluminio
- porte interne in legno
- impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia murale e termosifoni in alluminio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si calcola in base ai metri quadrati utili dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale netta	73,45	0,60	44,07
Residenziale	sup reale netta	92,65	1,00	92,65
Terrazzi	sup reale netta	34,40	0,30	10,32
		<b>200,50</b>		<b>147,04</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni Civili

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Ultimo Semestre 2015

Zona: Stroncone

Tipologia: schiera

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1150

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto B

Garage posto al piano interrato

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS. Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1993

Ha un'altezza interna di circa: 2,80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: Immobile in un generale buono stato di manutenzione e conservazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Garage

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Ultimo Semestre 2015

Zona: Stroncone

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 400

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600

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

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili circa le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, circa la loro consistenza in superficie, sullo stato di manutenzione delle parti componenti e alle eventuali opere di ripristino o di manutenzione, alla valutazione del grado di vetustà e delle altre notizie ritenute utili alla valutazione. Si è ritenuto procedere all'individuazione del valore del bene in esame effettuando, ove possibile, la media di due valori di stima ricavati con la valutazione al metro quadrato del prezzo di mercato di immobili simili nella zona in base alla qualità e classe degli stessi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Stroncone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) :

- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni - Listino dei Prezzi degli Immobili - I° Trimestre 2016;
- Banca Dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI - Secondo Semestre 2015.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Cantina	44,07	€ 1.150,00	€ 50.680,50
residenziale	92,65	€ 1.150,00	€ 106.547,50
terrazzo	10,32	€ 1.150,00	€ 11.868,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.096,00
Valore corpo			€ 169.096,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.096,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 169.096,00

**B. Garage o autorimessa [G]***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
garage	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.000,00
Valore corpo	€ 9.000,00
Valore complessivo intero	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.000,00

**RIEPILOGO:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	<i>Abitazione di tipo civile [A2]</i>	147,04	€ 169.096,00	€ 169.096,00
B	<i>Garage o autorimessa [G]</i>	15,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**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% )	€ 23.901,04
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.756,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 149.438,42
---	--------------

Data generazione:  
20-05-2016

L'Esperto alla stima  
Arch. Andrea Agostini

