

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **27/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30.01.2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Sandro Lombardini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001**

**Bene 1: Abitazione, oltre  
vani accessori e piccola area  
esterna di pertinenza.**

**Bene 2: Abitazione, oltre  
vani accessori.**

**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Porchetti  
**Codice fiscale:** PRCRRT69C06L117M  
**Studio in:** Strada di Fontana di Polo 1/M - 05100 Terni  
**Fax:**  
**Email:** robertoporchetti@libero.it  
**Pec:** roberto.porchetti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) – 05039.

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 21, particella 404, 408 subalterno 2, 411 subalterno 1, indirizzo Via del Cesale, 12, piano S1 - T - 1°, comune Stroncone, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 100 mq, rendita € 312,46.

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 21, particella 411 subalterno 2, 574, indirizzo Via del Cesale, 12, piano T, comune Stroncone, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 42 mq, rendita € 218,46.

### 2. Stato di possesso

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Corpo:** A

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

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5 Comproprietari

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene 1:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.

**Prezzo da libero:** € 71.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene 2:** Via del Cesale n° 12 - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001 - Abitazione, oltre vani accessori.

**Prezzo da libero:** € 29.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene 1 in Stroncone (TR)**

Località/Frazione

Via del Cesale n° 12

**Lotto: 001 - Abitazione, oltre vani accessori e piccola area esterna di pertinenza.**

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 popolare [A4] sito in Via del Cesale n° 12**

Note: Unità immobiliare e piccola area esterna di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 404, 408 subalterno 2, 411 subalterno 1, indirizzo Via del Cesale, 12, piano S1 - T - 1°, comune Stroncone, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 100 mq, rendita € 312,46.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Part. 408, Sub. 2: Corte comune, particelle 407, 409, 410, 412. - Part. 411, Sub. 1: Corte comune, stessa ditta, particelle 410, 412.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parziale differenza di altezza interna (vani posti a diversa quota planimetrica).

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione altezze interne.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Area urbana semicentrale del Comune di Stroncone, in Provincia di Terni, a vocazione residenziale ed agricola, posta nelle immediate vicinanze del Centro Storico. La zona è raggiungibile attraverso la viabilità principale di accesso al Comune, con ingresso da via Luigi Lanzi ed è caratterizzata dalla presenza prevalente di costruzioni ad uso residenziale. I fabbricati presenti in loco sono mediamente di altezza modesta, compresa in massimo tre piani fuori terra; le stesse mostrano inoltre datazioni di realizzazione non recenti, caratterizzando l'area come priva di fenomeni di urbanizzazione rilevante, salvo interventi di ristrutturazione e ammodernamento. Nel complesso il nucleo residenziale, caratterizzato anche dalla presenza di consistenti aree verdi, si caratterizza per una modesta densità abitativa, sostanzialmente non caotica, essendo sviluppata per una limitata estensione. Il traffico veicolare presente nell'area è di tipo locale, con sufficiente possibilità di sosta.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico di linea.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale in data 03/02/2018 ai nn. 2328 registrato a Terni in data 29/03/2018 ai nn. 7 iscritto/trascritto ai nn. 3295;

##### 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; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; A rogito di Pasqualini Gian Luca in data 17/03/2005 ai nn. 43466/6667; Registrato a Terni in data 19/03/2005 ai nn. 9 ai nn. 3267/782.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 74.985,32; Importo capitale: € 37.492,66; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 21/04/2015 ai nn. 587/10915; Registrato a Terni in data 22/04/2015 ai nn. 8 ai nn. 3435/487.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; A rogito di Pasqualini Gian Luca in data 17/03/2005 ai nn. 43466; Registrato a Terni in data 21/09/2017 ai nn. 5 ai nn. 9485/1267; Note: Rettifica, causa errore dell'atto RP n° 782 del 19/03/2005.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 68.064,20; Importo capitale: € 34.032,10; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 15/03/2018 ai nn. 931/10918; Registrato a Terni in data 16/03/2018 ai nn. 51 ai nn. 2887/342.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Condominio inesistente.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Inesistenti.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Barriere architettoniche costituite dalla presenza di gradino di accesso all'abitazione, gradino di accesso al bagno e scala di accesso alla zona notte.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS fu Vincenzo **proprietario ante ventennio al 12/07/1943.**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS di Antonio **proprietario ante ventennio al 17/03/2005.**

In forza di Atto di donazione - a rogito di Napolitano Oreste, in data 12/07/1943, ai nn. 14402/153; registrato a Terni, in data 27/07/1943, ai nn. 58; trascritto a Spoleto, in data 13/10/1943, ai nn. 2313.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualini Gian Luca, ai nn. 43465/6666; registrato a Terni, in data 19/03/2005, ai nn. 8.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2019

Intestazione: OMISSIS (precedente proprietario)

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione fabbricato.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 2019

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 1000,00

NOTE: Il bene in oggetto risulta realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi ed è stato oggetto di istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85, presentata in data 01.04.1986 – prot. 2019, a nome del precedente proprietario e ad oggi non ancora definita. La richiesta di condono dovrà pertanto essere trascritta a nome del nuovo proprietario e perfezionata, previo ottenimento del preventivo rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica in sanatoria e del Nulla-Osta ai fini stradali, per costruzione a distanza inferiore a quella consentita, potendo inoltre, l'ente proprietario, prevedere apposito atto di sottomissione, di rinuncia all'indennizzo in caso di esproprio per allargamento/adequamento della via pubblica, registrato e trascritto nei termini di legge.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricati non legittimati da titoli edilizi abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria, con preventivo ottenimento del parere di compatibilità ambientale in Sanatoria, per il superamento del relativo vincolo; acquisizione del nulla osta dell'Ente proprietario della strada ed eventuale atto di sottomissione, per costruzione a distanza inferiore dai confini.

Descrizione delle opere da sanare: Fabbricati ad uso residenziale e vani accessori.

Diritti di segreteria: € 200,00

Sanzione per "danno ambientale" (Autorizzazione Paesaggistica): € 600,00

Diritti di segreteria per Agibilità fabbricati: € 100,00

Imposte di bollo: € 100,00

Spese tecniche: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: L'unità immobiliare risulta essere priva di titoli edilizi abilitativi e certificato di abitabilità/agibilità, ma è comunque coerente con gli atti catastali depositati.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale.
In forza della delibera:	Parte operativa vigente, approvato con D.C.C. n. 63 del 3 agosto 2012.
Zona omogenea:	"B1" zone residenziali di mantenimento e trasformazione.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.13 ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO 1. Le zone B – Zone residenziali di conservazione, mantenimento e completamento sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre alla residenza sono compatibili, nei limiti del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso di seguito elencate: -Direzionale; -Ricettivo; -Esercizi commerciali, con esclusione di quelli classificabili come media e grande struttura di vendita, dei mercati, degli esercizi commerciali all'ingrosso e dei depositi; Attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici; -Laboratori artigianali; -Residenze protette; -Residenze per anziani. Per tali destinazioni d'uso si applicano le quantità di standard previste dal R.R. 25 marzo 2010 n. 7 e s.m.i. 2. Nell'eventualità che le destinazioni d'uso compatibili di cui al precedente comma 1 superino il 25% della volumetria ammissibile, l'intervento deve essere attuato con Piano Attuativo e relativa convenzione che dimostri il rispetto degli standard. 3. Nelle zone B il P.R.G. si attua, di norma, tramite intervento edilizio diretto. Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone: Zone Bc – Zone di mantenimento e conserve zione 4. Sono le aree dove l'edificato esistente è caratterizzato da unitarietà formale e tipologica e pertanto sono ammessi soltanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, escluso quanto stabilito nei successivi commi 5 e 6. L'ambito di riferimento per gli interventi di cui al presente articolo è il lotto di proprietà e su tale lotto la cubatura edificabile va calcolata</p>

moltiplicando l'indice fondiario  $I_f$  mc/mq x la superficie del lotto, detratte le eventuali volumetrie esistenti. 5. Nelle aree già oggetto di lottizzazione convenzionata per le quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e soddisfatti gli standard urbanistici, i fabbricati esistenti potranno essere ampliati, laddove ne ricorra il caso, fino a raggiungere la volumetria massima prevista dal Piano di lottizzazione per il lotto dove gli stessi insistono. 6. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 15% della SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009. Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione 7. Sono le aree e gli immobili caratterizzati da una necessità di riqualificazione funzionale, formale e tipologica. 8. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009. 9. Le Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione a loro volta si suddividono ulteriormente nelle sottozone di seguito elencate, caratterizzate dai parametri edilizi e urbanistici sotto riportati: Zone B1 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 1,0$  mc/mq Altezza massima  $H = 7,50$  ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. Zone B2 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,8$  mc/mq Altezza massima  $H = 7,50$  ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. Zone B3 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 0,5$  mc/mq Altezza massima  $H = 7,50$  ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. Zone B\* Volumetria massima consentita 350 mc. Altezza massima  $H = 7,50$  ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai

	<p>confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. 10. In tutte le zone B sopra riportate in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere prevista una superficie permeabile minima pari al 60% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni, in aderenza al disposto dell'art.10 della L.R. 17/2008; in caso di lotto già parzialmente edificato la superficie permeabile minima deve essere pari al 50% della superficie fondiaria. 11. Nelle zone B di cui sopra sottoposte a tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 le altezze massime non potranno superare ml. 6,50, fatto salvo che per le zone montane de "I Prati" e "Cimitelle" in cui l'altezza massima non potrà superare ml. 4,50 sia a monte che a valle. 12. Nelle suddette zone de "I Prati" e "Cimitelle" in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere messo a dimora almeno un albero ogni 100 mq. di superficie fondiaria; l'albero dovrà essere di altezza non inferiore a ml. 2,00 e di specie uguale a quelle esistenti in zona.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il lotto, da legittimare tramite istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, ad oggi non rispetta la distanza dal confine rappresentato dalla viabilità pubblica e pertanto, dovrà essere assoggettato al parere preventivo dell'Ente proprietario e ad eventuale atto di sottomissione (vedi relazione allegata).

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lotto ubicato a distanza inferiore dal confine, rappresentato dalla viabilità pubblica.

Regolarizzabili mediante: Parere preventivo dell'Ente proprietario della strada ed eventuale atto di sottomissione.

Descrizione delle opere da sanare: Distanza inferiore dai confini.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento sito nel Comune di Stroncone (TR), via del Cesale n° 12, piano terra e primo, con annessa cantina e lavanderia poste al piano seminterrato del fabbricato prospiciente l'abitazione, oltre a piccola area esterna di pertinenza, distinti rispettivamente al NCUF al Foglio 21, Particella 404 - 408 Subalterno 2 (abitazione), Particella 404 - 411 Subalterno 1 (cantina e lavanderia) e Particella 404 (area esterna di pertinenza).

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione, oggetto della stima, è ubicata al piano terra e primo di un fabbricato ad uso residenziale ed è corredata di vani accessori posti nel fabbricato prospiciente, separato dal primo da viabilità interna.

Il bene si compone al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, un bagno ed un piccolo ripostiglio sottoscala, oltre a un balcone posto a servizio del soggiorno, di superficie lorda pari a mq 3,88; al piano piano, collegato al sottostante tramite scala interna, sono ospitate due camere da letto, di cui una posta a quota leggermente rialzata rispetto all'altra, ed un piccolo ripostiglio, ricavato all'interno di uno dei due vani notte.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 95,45; L'altezza interna è pari a mt 2.90 per il piano terra e mt 2.80 per il piano primo.

I vani accessori destinati all'uso di lavanderia e cantina, posti come detto al piano seminterrato del fabbricato prospiciente l'abitazione, sono comunque accessibili direttamente dalla viabilità interna che separa i due fabbricati, essendo i locali posti, su tale fronte, a quota complanare con la viabilità stessa. Tali vani si sviluppano per una superficie lorda pari a mq 19.95, con altezza interna di mt 2.40.

Il livello di finitura interno all'abitazione, risulta essere in sufficiente stato di conservazione, anche se evidenzia l'assenza di recenti interventi di ristrutturazione e ammodernamento.

L'ingresso all'abitazione è costituito da portoncino in legno, di tipo non blindato, composto da due ante con apertura a battente, gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno; gli infissi esterni sono costituiti da ante con apertura a battente, in alluminio di colore chiaro e pannello di vetro doppio (vetrocamera), corredati di oscuranti di tipo a persiana, in alluminio. La muratura presenta tinteggiatura alle pareti, anch'essa in sufficiente stato di conservazione; i pavimenti sono in gres per l'intera superficie dell'abitazione; la cucina ed il bagno presentano rivestimenti, sempre in gres, applicati su tutte le pareti.

I vani accessori destinati all'uso di cantina e lavanderia, sono stati invece lasciati al rustico, presentando pertanto evidenti carenze nelle finiture; l'ingresso è costituito da portoncino semplice in legno e l'infisso esterno si compone di telaio in legno e pannello in vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento originario è costituito da radiatori in ghisa, ubicati in tutti gli ambienti, ed è alimentato tramite caldaia a gas, posta però nei vani cantina/lavanderia, quindi all'esterno dell'abitazione. L'impianto elettrico, non adeguato alle vigenti normative, è dotato di apposita protezione magnetotermica/salvavita ed il relativo contatore è posto all'esterno del fabbricato, nella muratura adiacente l'ingresso ai vani lavanderia/cantina.

Gli impianti sono presumibilmente sprovvisti di certificazione di conformità e appaiono comunque, per quanto riscontrato, non adeguati alle vigenti normative e non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, sia della cucina che del bagno, come dei vani accessori all'abitazione, sembra garantito da regolare allaccio alla fognatura pubblica.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **127,28**

E' posto al piano: Seminterrato, terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1948-50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da mt 2.70 a mt 2.90 per la residenza e di mt 2.40 per i vani accessori.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, pur presentando un sufficiente stato di conservazione, mostra la mancanza di interventi manutentivi recenti ed evidenzia quindi la necessità di interventi di ammodernamento, soprattutto per quanto attiene gli impianti tecnologici.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Riferibile alla data di costruzione del fabbricato.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Costituito da caldaia a gas e radiatori in ghisa.
Stato impianto	Scadente.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Riferibile alla data di costruzione del fabbricato.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

La consistenza è stata determinata tramite il calcolo delle superfici esterne lorda, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	95,45	1,00	95,45
Balcone	superf. esterna lorda	3,88	0,35	1,36
Cantina/Lavanderia	superf. esterna lorda	19,95	0,25	4,99
Area esterna di pertinenza	sup reale lorda	8,00	0,10	0,80
		<b>127,28</b>		<b>102,60</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Stroncone (TR)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente. Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive dell'area oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con elementi analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato della stessa. Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili genericamente collocati nel territorio comunale, anche riferibili quindi a quella oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 650,00 e € 900,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabile in funzione del potenziale livello di gradimento del bene trattato ed in generale delle condizioni e qualità della zona su cui lo stesso insiste.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche intrinseche dell'area di cui il compendio oggetto della stima è parte, ubicata in zona semicentrale del Comune di Stroncone, in zona a vocazione residenziale ed agricola, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 850,00 per mq di superficie lorda, in linea con il valore medio delle varie rilevazioni del Mercato Immobiliare relativamente alla zona in esame, riferite al 1° semestre 2018.

Quanto assunto si suppone inoltre corretto anche alla luce della prospettiva credibile, nel breve periodo, di una possibile ulteriore crescita della domanda.

Detto valore, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premesso l'obbligo normativo e la necessità oggettiva di adeguamento delle difformità catastali ed edilizie riscontrate, mostrando un livello di conservazione modesto, risulta fruibile nell'immediato se adeguatamente adeguato, quanto meno alla normativa impiantistica.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Stroncone (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

Camera di Commercio di Perugia e Terni

Borsino Immobiliare

Agenzie immobiliari

Indagine diretta;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min. 650,00 - Max. 900,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.210,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	95,45	€ 850,00	€ 81.132,50
Balcone	1,36	€ 850,00	€ 1.156,00
Cantina/Lavanderia	4,99	€ 850,00	€ 4.241,50
Area esterna di pertinenza	0,80	€ 850,00	€ 680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.210,00
Valore corpo			€ 87.210,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.210,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	102,60	€ 87.210,00	€ 87.210,00

**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. € 13.081,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.628,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 71.000,00

**8.6 Regime fiscal della vendita:**

Soggetto ad imposta di registro.

**Bene 2 in Stroncone (TR)**

Località/Frazione

Via del Cesale n° 12

**Lotto: 001 - Abitazione, oltre vani accessori.**

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 popolare [A4] sito in Via del Cesale n° 12**

Note: Unità immobiliare e piccola area esterna di pertinenza.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, foglio 21, particella 411 subalterno 2, 574, indirizzo Via del Cesale, 12, piano T, comune Stroncone, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 42 mq, rendita € 218,46.Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: Part. 411, Sub. 2: Via del Cesale, Part. 410, Corte comune, Part. 412 - Part. 574: Via del Cesale, Particelle 413, 415.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parziale differenza di altezza interna, presenza di finestra nell'abitazione, diversa sagoma e divisioni interne dei vani accessori.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione altezze interne.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Area urbana semicentrale del Comune di Stroncone, in Provincia di Terni, a vocazione residenziale ed agricola, posta nelle immediate vicinanze del Centro Storico. La zona è raggiungibile attraverso la viabilità principale di accesso al Comune, con ingresso da via Luigi Lanzi ed è caratterizzata dalla presenza prevalente di costruzioni ad uso residenziale. I fabbricati presenti in loco sono mediamente di altezza modesta, compresa in massimo tre piani fuori terra; le stesse mostrano inoltre datazioni di realizzazione non recenti, caratterizzando l'area come priva di fenomeni di urbanizzazione rilevante, salvo interventi di ristrutturazione e ammodernamento. Nel complesso il nucleo residenziale, caratterizzato anche dalla presenza di consistenti aree verdi, si caratterizza per una modesta densità abitativa, sostanzialmente non caotica, essendo sviluppata per una limitata estensione. Il traffico veicolare presente nell'area è di tipo locale, con sufficiente possibilità di sosta.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico di linea

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale in data 03/02/2018 ai nn. 2328 registrato a Terni in data 29/03/2018 ai nn. 7 iscritto/trascritto ai nn. 3295;

##### 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; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; A rogito di Pasqualini Gian Luca in data 17/03/2005 ai nn. 43466/6667; Registrato a Terni in data 19/03/2005 ai nn. 9 ai nn. 3267/782.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 74.985,32; Importo capitale: € 37.492,66; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 21/04/2015 ai nn. 587/10915; Registrato a Terni in data 22/04/2015 ai nn. 8 ai nn. 3435/487.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; A rogito di Pasqualini Gian Luca in data 17/03/2005 ai nn. 43466; Registrato a Terni in data 21/09/2017 ai nn. 5 ai nn. 9485/1267; Note: Rettifica, causa errore dell'atto RP n° 782 del 19/03/2005.

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 68.064,20; Importo capitale: € 34.032,10; A rogito di Pubblico Ufficiale in data 15/03/2018 ai nn. 931/10918; Registrato a Terni in data 16/03/2018 ai nn. 51 ai nn. 2887/342.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Condominio inesistente.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Inesistenti.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Barriere architettoniche costituite dalla presenza di gradini di accesso all'abitazione e scala interna di accesso alla cucina e camera da letto.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS fu Vincenzo **proprietario/i ante ventennio** al **12/07/1943**.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS di Antonio **proprietario ante ventennio** al **17/03/2005**.

In forza di Atto di donazione - a rogito di Napolitano Oreste, in data 12/07/1943, ai nn. 14402/153; registrato a Terni, in data 27/07/1943, ai nn. 58; trascritto a Spoleto, in data 13/10/1943, ai nn. 2313.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/03/2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasqualini Gian Luca, ai nn. 43465/6666; registrato a Terni, in data 19/03/2005, ai nn. 8.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2019

Intestazione: OMISSIS (precedente proprietario)

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione fabbricati.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 2019

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il bene in oggetto risulta realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi ed è stato oggetto di istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85, presentata in data 01.04.1986 – prot. 2019, a nome del precedente proprietario e ad oggi non ancora definita. Risulta inoltre agli atti, domanda per il rilascio di Autorizzazione paesaggistica, inoltrata dall'attuale proprietario in data 16.06.2005 – prot. 6161, conclusa con esito non favorevole, per carenza documentale e per mancato perfezionamento dell'istanza di Condono edilizio di cui sopra. La richiesta di condono dovrà pertanto essere trascritta a nome del nuovo proprietario e perfezionata, previo ottenimento del preventivo rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

Numero pratica: 6161

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 16/06/2005 al n. di prot. 6161

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Conclusa con esito non favorevole, per carenza documentale e per mancato rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, necessaria alla legittimazione dei fabbricati.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricati non legittimati da titoli edilizi abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria, con preventivo ottenimento del parere di compatibilità ambientale in Sanatoria, per il superamento del relativo vincolo.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione fabbricati.

Diritti di segreteria per istanza di Condonò.: € 200,00

Sanzione per "danno ambientale" (Autor. Paesaggistica): € 600,00

Diritti di segreteria per Agibilità fabbricati.: € 100,00

Imposte di bollo.: € 100,00

Spese tecniche.: € 2.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: L'unità immobiliare risulta essere priva di titoli edilizi abilitativi e certificato di abitabilità/agibilità, ed è inoltre parzialmente incoerente con gli atti catastali depositati.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale.
In forza della delibera:	Parte operativa vigente, approvato con D.C.C. n. 63 del 3 agosto 2012.
Zona omogenea:	"B1" zone residenziali di mantenimento e trasformazione.
Norme tecniche di attuazione:	Art.13 ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO 1. Le zone B – Zone residenziali di conservazione, mantenimento e completamento sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre alla residenza sono compatibili, nei limiti del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso di seguito elencate: -Direzionale; -Ricettivo; -Esercizi commerciali, con esclusione di quelli classificabili come media e grande struttura di vendita, dei mercati, degli esercizi commerciali all'ingrosso e dei depositi; -Attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici; -Laboratori artigianali; -Residenze protette; -Residenze per anziani. Per tali destinazioni d'uso si applicano le quantità di standard previste dal R.R. 25 marzo 2010 n. 7 e s.m.i. 2. Nell'eventualità che le destinazioni d'uso compatibili di cui al precedente comma 1 superino il 25% della volumetria ammissibile, l'intervento deve essere attuato con

Piano Attuativo e relativa convenzione che dimostri il rispetto degli standard. 3. Nelle zone B il P.R.G. si attua, di norma, tramite intervento edilizio diretto. Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone: Zone Bc – Zone di mantenimento e conservazione 4. Sono le aree dove l'edificato esistente è caratterizzato da unitarietà formale e tipologica e pertanto sono ammessi soltanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, escluso quanto stabilito nei successivi commi 5 e 6. L'ambito di riferimento per gli interventi di cui al presente articolo è il lotto di proprietà e su tale lotto la cubatura edificabile va calcolata moltiplicando l'indice fondiario  $I_f$  mc/mq x la superficie del lotto, detratte le eventuali volumetrie esistenti. 5. Nelle aree già oggetto di lottizzazione convenzionata per le quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e soddisfatti gli standard urbanistici, i fabbricati esistenti potranno essere ampliati, laddove ne ricorra il caso, fino a raggiungere la volumetria massima prevista dal Piano di lottizzazione per il lotto dove gli stessi insistono. 6. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 15% della SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009. Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione 7. Sono le aree e gli immobili caratterizzati da una necessità di riqualificazione funzionale, formale e tipologica. 8. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009. 9. Le Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione a loro volta si suddividono ulteriormente nelle sottozone di seguito elencate, caratterizzate dai parametri edilizi e urbanistici sotto riportati: Zone B1 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 1,0$  mc/mq Altezza massima  $H = 7,50$  ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml.

	<p>Distanza dalle strade = 5,00 ml. Zone B2 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario If = 0,8 mc/mq Altezza massima H = 7,50 ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. Zone B3 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario If = 0,5 mc/mq Altezza massima H = 7,50 ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. Zone B* Volumetria massima consentita 350 mc. Altezza massima H = 7,50 ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. 10. In tutte le zone B sopra riportate in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere prevista una superficie permeabile minima pari al 60% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni, in aderenza al disposto dell'art.10 della L.R. 17/2008; in caso di lotto già parzialmente edificato la superficie permeabile minima deve essere pari al 50% della superficie fondiaria. 11. Nelle zone B di cui sopra sottoposte a tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 le altezze massime non potranno superare ml. 6,50, fatto salvo che per le zone montane de "I Prati" e "Cimitelle" in cui l'altezza massima non potrà superare ml. 4,50 sia a monte che a valle. 12. Nelle suddette zone de "I Prati" e "Cimitelle" in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere messo a dimora almeno un albero ogni 100 mq. di superficie fondiaria; l'albero dovrà essere di altezza non inferiore a ml. 2,00 e di specie uguale a quelle esistenti in zona.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Altro:	Il lotto dovrà essere legittimato tramite istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (vedi relazione allegata).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento sito nel Comune di Stroncone (TR), via del Cesale n° 12, piano terra, con annessi vani destinati a cantina, legnaia e sgombero, poste sempre al piano terreno, distinti rispettivamente al NCUF al Foglio 21, Particella 411, Subalterno 2 (abitazione), Particella 574 (cantina, legnaia e sgombero).

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione, oggetto della stima, è ubicata al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale ed è corredata di vani accessori posti nel fabbricato poco distante dal primo, serviti entrambi con accesso diretto da via del Cesale.

Il bene si compone da ingresso, cucina, soggiorno, un bagno ed una camera da letto, per una superficie complessiva superficie lorda pari a mq 32.33; L'altezza interna è variabile, da mt 2.40 a mt 3.30.

Dalla quota della viabilità esterna, l'accesso all'abitazione è servito da due gradini, posti a quota sottostante la prima, mentre la cucina e la camera da letto, sono posti ad ulteriore quota inferiore, raggiungibile tramite scala interna in legno.

I vani accessori destinati all'uso di cantina, legnaia e sgombero, sono posti come detto al piano terreno del fabbricato posto lungo la stessa via del Cesale, a pochi metri da quello relativo all'abitazione. Tali vani, posti ad una quota inferiore rispetto alla viabilità pubblica di accesso, sono serviti da scala interna in muratura e si sviluppano per una superficie lorda complessiva pari a mq 48.18 e presentano altezza interna media di mt 2.15.

Il livello di finitura interno all'abitazione, risulta essere in accettabile stato di conservazione, anche se evidenzia l'assenza di recenti interventi di ristrutturazione e ammodernamento.

L'ingresso all'abitazione è costituito da portoncino in legno, di tipo non blindato, composto da due ante con apertura a battente, gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno; gli infissi esterni sono costituiti da ante con apertura a battente, in legno di colore scuro e pannello di vetro doppio (vetrocamera), corredati di oscuranti di tipo a persiana, sempre in legno.

La muratura presenta tinteggiatura alle pareti, anch'essa in sufficiente stato di conservazione; i pavimenti sono in gres per l'intera superficie dell'abitazione; la cucina ed il bagno presentano rivestimenti, sempre in gres, applicati rispettivamente in occasione degli arredi e su tutte le pareti.

I vani accessori destinati all'uso di cantina, corredata di w.c., legnaia e sgombero, sono stati invece lasciati al rustico, presentando pertanto assenza di qualsiasi finitura; l'ingresso è costituito da una porticina in metallo, di altezza non regolare e non facilmente accessibile.

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è costituito da radiatori in ghisa, ubicati in tutti gli ambienti, ed è alimentato tramite caldaia a gas, che però risulta non essere presente.

L'impianto elettrico, non adeguato alle vigenti normative, è dotato di apposita protezione magnetotermica/salvavita.

Gli impianti sono presumibilmente sprovvisti di certificazione di conformità e appaiono comunque, per quanto riscontrato, non adeguati alle vigenti normative e non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, sia della cucina che del bagno, come dei vani accessori all'abitazione, sembra garantito da regolare allaccio alla fognatura pubblica.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,51**

E' posto al piano: Terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1948-50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da mt 2.40 a mt 3.30 per la residenza e di mt 2.15 per i vani accessori.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, pur presentando un accettabile stato di conservazione, mostra la mancanza di interventi manutentivi recenti ed evidenzia quindi la necessità di interventi di ammodernamento, soprattutto per quanto attiene gli impianti tecnologici e le finiture.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in gres</b> condizioni: <b>scarse</b>

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Riferibile alla data di costruzione del fabbricato.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Costituito da radiatori in ghisa, con caldaia a gas non presente.
Stato impianto	Scadente.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Riferibile alla data di costruzione del fabbricato.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

La consistenza è stata determinata tramite il calcolo delle superfici esterne lorde, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	32,33	1,00	32,33
Cantina/Legnaia/Sgombero	superf. esterna lorda	48,18	0,25	12,05
		<b>80,51</b>		<b>44,38</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Stronccone (TR)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente. Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive dell'area oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con elementi analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato della stessa. Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili genericamente collocati nel territorio comunale, anche riferibili quindi a quella oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 650,00 e € 900,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabile in funzione del potenziale livello di gradimento del bene trattato ed in generale delle condizioni e qualità della zona su cui lo stesso insiste.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche intrinseche dell'area di cui il compendio oggetto della stima è parte, ubicata in zona semicentrale del Comune di Stroncone, in zona a vocazione residenziale ed agricola, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 850,00 per mq di superficie lorda, in linea con il valore medio delle varie rilevazioni del Mercato Immobiliare relativamente alla zona in esame, riferite al 1° semestre 2018.

Quanto assunto si suppone inoltre corretto anche alla luce della prospettiva credibile, nel breve periodo, di una possibile ulteriore crescita della domanda.

Detto valore, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premesso l'obbligo normativo e la necessità oggettiva di adeguamento delle difformità catastali ed edilizie riscontrate, mostrando un livello di conservazione modesto, risulta fruibile nell'immediato se adeguatamente adeguato, quanto meno alla normativa impiantistica.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Stroncone (TR);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

Camera di Commercio di Perugia e Terni

Borsino Immobiliare

Agenzie immobiliari

Indagine diretta;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min. 650,00 - Max. 900,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.723,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	32,33	€ 850,00	€ 27.480,50
Cantina/Legnaia/Sgom- bero	12,05	€ 850,00	€ 10.242,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.723,00
Valore corpo			€ 37.723,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.723,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.723,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	44,38	€ 37.723,00	€ 37.723,00

**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. € 5.658,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.564,55

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 29.000,00

**8.6 Regime fiscal della vendita:**

Soggetto ad imposta di registro.

Data generazione: 14-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Porchetti**