

Allegato n. 1

Relazione peritale

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

IMMOBILIARE SA. PA SAS DI PACI LUCIANO E C.

Contro:

OMISSIS

N. Gen. Rep. **45/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2013

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Stefano Colalelli**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Pieramati Maurizio**

CODICE FISCALE: PRMMRZ48R14L117N

PARTITA IVA: 01316050556

Con studio in: via dell'Argine,1 - Narni

telefono: 0744/4722281

fax: 0744/4722281

email: studiopieramati@alice.it

**Beni in Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer
via Narni n.218/D**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer via OMISSIS

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio sito in Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer via Narni n.218/D

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 153, particella 639, subalterno 3, categoria A/2, classe 8 consistenza 7,5, superficie piano T rendita € 697,22, Derivante da:variazione nel classamento del 08/05/2008 n.2049 Per lieve spostamento di fondelli e per quanto rilevato dall'ufficio tecnico Comunale nell'ordinanza n.43068,comportando una diversa distribuzione degli spazi interni. Coerenze:dal rilievo effettuato si è riscontrata la coerenza della planimetria con lo stato dei luoghi.

B. Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer via Narni n.218/D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio sito in Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer via Narni n.218/D

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 153, particella 639, subalterno 5, categoria A/2, classe 7 consistenza 4,5, superficie piano 1 rendita € 348,61, Derivante da:variazione nel classamento del 08/11/2007 n.5786 Per variazione della destinazione d'uso, per lieve spostamento di fondelli, e per quanto rilevato dall'ufficio tecnico Comunale nell'ordinanza n.43068,comportando una diversa distribuzione degli spazi interni. Coerenze:dal rilievo effettuato si è riscontrata la coerenza della planimetria con lo stato dei luoghi. Note:Risultando la variazione di destinazione d'uso non conforme alla vigente normativa urbanistica tale variazione eseguita solamente nell'arredamento e catastalmente,risulta senza autorizzazione e non sanabile, necessita quindi il ripristino dello stato luoghi come da autorizzazione di progetto originario (usando tali locali con destinazione a uffici) e la relativa variazione catastale a modifica di quella in atti.

C. Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer OMISSIS

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio sito in Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer via Narni n.218/D

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 153, particella 639, subalterno 2, categoria C/2, classe 8 consistenza 229 m2, superficie piano 1°S rendita € 674,13, Derivante da:variazione nel classamento del 08/05/2008 n.2049 per per realizzazione di fondelli di fondelli,bagno e per quanto rilevato dall'ufficio tecnico Comunale nell'ordinanza n.43068,comportando una diversa distribuzione degli spazi interni. Coerenze:dal rilievo effettuato si è riscontrata la coerenza della planimetria con lo stato dei luoghi.

D. Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer via Narni n.218/D

Piena proprietà per la quota di 1/2 di artigianale sito in Terni (Terni) Località/frazione Zona Polymer via Narni n.218/D.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: OMISSIS, foglio 153, mappale 597 qualita Seminativo Arb., classe 1 superficie catastale 0360, reddito agrario: € 1,86, reddito domenicale: € 2,71.

Coerenze:dal rilievo effettuato si è riscontrata la coerenza dell'estratto di mappa con lo stato dei luoghi.

Note:Tale Area costituisce una ulteriore possibilità di ingresso agli immobili costituenti il fabbricato bifamiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in esame risulta costituito da un Lotto di n.4 corpi :

-Magazzino(in parte usato come locale sgombero) al piano 1° seminterrato;

-Appartamento residenziale al piano terra (rialzato);

-Uffici (attualmente usati come residenza)al piano primo;

-Bene comune non censibile sub.1, costituito da terreno al piano terra per giardino,pavimentazione in cls per accessi e spazi di manovra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Negozi al dettaglio,Sede Universitaria(Collescipoli),Chiesa di S.Rita,Impianti Sportivi,scuole secondarie(asilo e materna)

Caratteristiche zone limitrofe miste artigianali/industriali.

Importanti centri limitrofi: Quartieri:Poymer,Cospea,S.Giovanni.

Attrazioni storiche: Centro Storico Collescipoli,Basilica di S.Valentino.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. OMISSIS e coniuge Sig.ra OMISSIS,oltre a n.1 figlio con famiglia di n.3 componenti. in qualità di proprietario dell'immobile

Il Sig. OMISSIS con la moglie occupano il piano terra a destinazione residenziale,mentre il figlio con la famiglia occupano il piano primo con destinazione ad uffici,con arredo residenziale.

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:

- Costituzione di Servitù a favore di OMISSIS contro iscritto/trascritto a terni in data 22/02/1993 ai nn. Rp.1300-Rg.1713 Rep.68121 del 03/02/1993
Atto notaio Clericò Luciano

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni** contro OMISSIS derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2004 ai nn. Rp.2333-Rg.9771 Rp.7590 del 06/08/2006

Importo ipoteca: € .

Importo capitale: € .

Rogito Notaio Clericò Vincenzo in Terni

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Terni in data 30/06/2006 ai nn. Rp.1907-Rg.8607 Rep.3018 del 27/06/2006

Importo ipoteca: € .

Importo	capitale:	€	.
Rogito	Notaio	Clericò	Filippo
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Equitalia Spa contro iscritto/trascritto a Terni in data			
16/10/2012	ai	nn. Rp.2462-Rg.12753	rep. 8634
Importo	ipoteca:	€	.
Importo	capitale:	€	.
Atto	emesso	da	Equitalia Spa
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Equitalia Spa contro CIMI SNC iscritto/trascritto a Terni			
in data	22/09/2010	ai nn. Rp.2050-Rg.11544	Rep.9293 del 16/09/2010
Importo	ipoteca:	€	.
Importo	capitale:	€	.
Emesso	d	a	Equitalia Spa

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni Spa** contro **OMISSIS** derivante da Pignoramento immobili iscritto/trascritto a Terni in data 15/02/2012 ai nn. Rp 1449-Rg 1814 rep.55/2011 del09/12/2011

- Pignoramento a favore di **IMMOBILIARE SA. PA SAS DI PACI LUCIANO E C.** contro **OMISSIS** iscritto/trascritto a Terni in data 30/05/2012 ai nn. Rp n.4359-Rg n.5756 Rep.290/12 del 23-03-2012

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Società OMISSIS di OMISSIS e OMISSIS dal **11/04/1985 ante ventennio** al **03/02/1993 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita registrato Terni in data 16/05/1985 ai nn. 1871-vol.525 mod.I° trascritto a Terni in data 05/07/1985 ai nn. 3529 Atto di compravendita e Convenzione di area compresa nel PAIP a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni dott. Aroldo MORELLI in data 11-04-1985 rep.26597, per presa d'atto del comitato di controllo in data 08-05-1985 n.9650.

Titolare/Proprietario: OMISSIS di OMISSIS dal **03/02/1993 ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita trascritto a c/o Agenzia del territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Terni in data 22/02/1993 ai nn. n.1299 Rogito dott.Luciano Clericò i n data 03-02-1993 rep.68121

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:n.45996 del 05/01/1988 e n.10885 del 26-06-1991 per Completamento Opere
 Intestazione: OMISSIS di OMISSIS - di OMISSIS
 tipo pratica:Concessione Edilizia
 Per lavori:Costruzione di n.2 Fabbricati ad uso residenziale per il proprietario ed il custode-uffici,sala riunioni,sala disegni.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Con Ordinanza n.43068 in data 26-09-1994 il Comune di Terni sospendeva i lavori relativi alla C.E.n.45996 del 05-01.1988 e successiva C.E.n.10885 del 25-06-1991 a completamento a seguito di sopralluogo dell'ufficio tecnico il quale accertava che la ditta OMISSIS (intestataria dei titoli abilitativi sopracitati) aveva realizzato delle opere in parziale difformità da quanto autorizzato (vedi ordinanza allegata).
Successivamente il Sig. OMISSIS (OMISSIS) in data 02-03-1995 inoltrava al Comune di Terni la domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 23/12/1994 n.724-art.39.

In risposta alla citata domanda Il Comune di Terni, Ufficio Condono edilizio, in data 24-marzo-1995 assegnando alla pratica il n.1358/PC e protocollo n.11321 del 03-03-1995 comunicava il responsabile del procedimento e l'elenco dei documenti allegati alla domanda(vedi allegato),oltre ad una ulteriore risposta con la quale si comunicava che l'abuso era stato classificato in Tipologia 1 (Opere realizzate in assenza o in difformità della Concessione e non conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) e che la documentazione era carente in quanto si richiedeva il pagamento dell'intero importo(comprensivo degli oneri concessori) ed altri documenti necessari per la definizione della pratica da consegnare entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.

Si precisa che il Sig. OMISSIS (OMISSIS) con lettera del 09-11-2007 prot.0196515 del 10-11-2007 trasmetteva al Comune di Terni la documentazione richiesta (vedi allegato) pagando inoltre l'importo di £.2.000.000+1.512.350 a saldo dell'oblazione relativa agli abusi realizzati compresi nella tipologia 1 a dicembre del 1994 .

Dalle ricerche presso il Comune di Terni è risultato che la pratica non potrà essere definita se non verrà completata la documentazione richiesta con particolare riferimento al pagamento dell'intero importo (oblazione,diritti ed oneri concessori).
Tale situazione, dovrà essere chiarita con l'ufficio condono edilizio in quanto trattandosi di Zona PAIP a parere dello scrivente gli oneri concessori non sono dovuti.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria
Dai sopralluoghi eseguiti all'immobile oggetto dell'esecuzione RGE 45/2012, si sono rilevate lievi difformità per opere interne eseguibili senza alcun titolo abilitativo,mentre al piano seminterrato una zona dei locali destinati a magazzino per l'attività artigianale,attività non più svolta dall'esecutato in quanto in pensione,è stata arredata ed usata come locale sgombero,oltre alla realizzazione di un bagno e creazione di altri piccoli locali destinati a ripostigli del magazzino sempre con opere interne per le quali non necessita nessuna autorizzazione .

La stessa situazione si ripropone al piano primo,con gli abusi già rilevati dall'ufficio tecnico con l'ordinanza e destinazione approvata ad uffici, arredato ed usato come residenza per la famiglia del figlio del Sig. OMISSIS.

Si precisa che tale situazione ,in particolare per il piano primo pensando di richiedere la Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza,tale abuso risulta non sanabile in quanto la zona risulta Zona PAIP .zona D per l'industria e l'artigianato, sia al momento della edificazione che allo stato attuale secondo il nuovo PRG-Parte Operativa vigente approvato con DCC n.307 del 15-12-2008,ed in tali zone sono consentite abitazioni per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi mq 300, contro i mq 267,46 già realizzati per tutti e due gli appartamenti contigui.

A conclusione di quanto esposto l'unica soluzione risulta quella del ripristino dello stato dei luoghi approvato con destinazione ad uffici, anche in considerazione che la vendita di detti immobili è per convenzione con il Comune di Terni vincolata all'autorizzazione del Comune e a soggetti con requisiti consoni alla destinazione artigianale della zona.

In seguito potrebbe anche essere presa in considerazione la possibilità della richiesta di stralciare il lotto interessato dalla zona PAIP, con inserimento in quella residenziale a Completamento per la realizzazione del cambio di destinazione al piano primo.

Attualmente l'unità immobiliare identificata al foglio catastale n.153 con la particella n.639 sub.5 risulta accatastata erroneamente con destinazione residenziale cat. A/2, e risultando per quanto detto insanabile tale situazione esistente, si dovrà eseguire una variazione per ripristinare quella originaria (uffici).

Note: Si prevedono per la regolarizzazione delle difformità indicate oltre agli oneri per la variazione catastale per il ripristino dell'unità al piano primo sub.5 ed oblazione per bagno, valutabili in € 2500,00

Descrizione : di cui al punto A

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta composto da un unico lotto costituito da n. 4 (quattro) corpi ;:

A -appartamento al piano T(rialzato) foglio 153-part.639-sub.3

B-Uffici al piano primo foglio 153-part-639-sub.5 (ex sub.4)

C-Magazzino la piano 1° seminterrato foglio 153-part.639-sub.2

D-Area della superficie di mq 360 per la quota di 1/2 foglio 153-part.597 catasto Terreni.

Gli immobili sopra descritti risultano composti da:

-un'area identificata con il sub.1 del foglio 153-part.639 ,Bene comune non censibile,comprendente: gli spazi per l'accesso all'area e al bene,lo spazio per l'area destinata a verde e parcheggio, ed il disimpegno-ingresso per l'accesso ai corpi realizzati su tre livelli di piano ,collegati da scala interna (bene comune non censibile) oltre a scala esterna interrata di emergenza per il collegamento dei piani interrato e terra dall'esterno.

-A piano terra (appartamento):portico,disimpegno ingresso comune,cucina,soggiorno-pranzo,disimpegno,n.3 camere,bagno,ripostiglio,scala di collegamento con gli altri piani in prossimità dell'ingresso comune al piano terra.

-B Disimpegno-ingresso,n.3 locali ad uso ufficio ,bagno,ripostiglio,ampio terrazzo,terrazzo.

-C Magazzino distribuito su n.2 ampi locali,ripostigli di pertinenza ed a servizio dei magazzini,disimpegno ,bagno,scala esterna di emergenza,rampa di accesso.

-D Area di mq 360 con diritti per la quota di 1/2 utilizzabile per ulteriore accesso al lotto di terreno edificato,con dotazione di cancello metallico di buona fattura e consistenza.

L'edificio è stato costruito nel 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero 218/D di via Narni -Terni- di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,70

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

Caratteristiche

descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. , condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce , materiale: c.a. , condizioni: buone
Scale	tipologia: interna , materiale: c.a. , ubicazione: interna , condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: buone

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi
 Regularizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione residenziale	sup potenziale di pavimento	111,00	1,00	111,00
Portico piano terra a servizio del sub.3	sup potenziale di pavimento	108,00	0,20	21,60
		219,00		132,60

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 153, particella 639, subalterno 3, categoria A/2, classe 8 consistenza 7,5, superficie piano T rendita € 697,22, Derivante da: variazione nel classamento del 08/05/2008 n.2049 Per lieve spostamento di fondelli e per quanto rilevato dall'ufficio tecnico Comunale nell'ordinanza n.43068, comportando una diversa distribuzione degli spazi interni. Coerenze: dal rilievo effettuato si è riscontrata la coerenza della planimetria con lo stato dei luoghi.

Descrizione : di cui al punto **B**

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta composto da un unico lotto costituito da n. 4 (quattro) corpi, :

A - appartamento al piano T (rialzato) foglio 153-part.639-sub.3

B-Uffici al piano primo foglio 153-part-639-sub.5 (ex sub.4)

C-Magazzino la piano 1° seminterrato foglio 153-part.639-sub.2

D-Area della superficie di mq 360 per la quota di 1/2 foglio 153-part.597 catasto Terreni.

Gli immobili sopra descritti risultano composti da:

-un'area identificata con il sub.1 del foglio 153-part.639, Bene comune non censibile, comprendente: gli spazi per l'accesso all'area e al bene, lo spazio per l'area destinata a verde e parcheggio, ed il disimpegno-ingresso per l'accesso ai corpi realizzati su tre livelli di piano, collegati da scala interna (bene comune non censibile) oltre a scala esterna interrata di emergenza per il collegamento dei piani interrato e terra dall'esterno.

-A piano terra (appartamento): portico, disimpegno ingresso comune, cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, n.3 camere, bagno, ripostiglio, scala di collegamento con gli altri piani in prossimità dell'ingresso comune al piano terra.

-B Disimpegno-ingresso, n.3 locali ad uso ufficio, bagno, ripostiglio, ampio terrazzo, terrazzo.

-C Magazzino distribuito su n.2 ampi locali, ripostigli di pertinenza ed a servizio dei magazzini, disimpegno, bagno, scala esterna di emergenza, rampa di accesso.

-D Area di mq 360 con diritti per la quota di 1/2 utilizzabile per ulteriore accesso al lotto di terreno edificato, con dotazione di cancello metallico di buona fattura e consistenza.

Superficie complessiva di circa mq **112**

è posto al piano Primo

L'edificio è stato costruito nel 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero 218/d di via Narni di interno, ha un'altezza interna di circa H media mt 2,60

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

Caratteristiche

descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Come per piano terra

Destinazione urbanistica:

Destinazione urbanistica: in forza di delibera DCC n.307 del 15.12.2008 è identificato nella zona D2F Industria artigianato e commercio

Norme tecniche ed indici:Tav.A Norme tecniche parte Operativa art.80 comma 4 lettera d.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
La destinazione attribuita con la variazione di destinazione d'uso da uffici a residenza con classamento del 08/11/2007 n.5786 risulta in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'edificazione e ad oggi.
Regolarizzabili mediante:

Necessita variazione catastale per riportare la destinazione dell'immobile ad Uffici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Destinazione Uffici per l'attività produttiva svolta nell'area artigianale	sup potenziale di pavimento	71,00	1,00	71,00
terrazzo a servizio degli uffici del piano primo	sup potenziale coperta	34,00	0,30	10,20
balcone a livello a servizio dei n.2 vani ad uso ufficio	sup potenziale di pavimento	7,00	0,30	2,10
		112,00		83,30

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 153, particella 639, subalterno 5, categoria A/2, classe 7 consistenza 4,5, superficie piano 1 rendita € 348,61,

Derivante da:variazione nel classamento del 08/11/2007 n.5786 Per variazione della destinazione d'uso, per lieve spostamento di fondelli, e per quanto rilevato dall'ufficio tecnico Comunale nell'ordinanza n.43068,comportando una diversa distribuzione degli spazi interni.

Coerenze:dal rilievo effettuato si è riscontrata la coerenza della planimetria con lo stato dei luoghi.
Note:Risultando la variazione di destinazione d'uso non conforme alla vigente normativa urbanistica tale variazione eseguita solamente nell'arredamento e catastalmente,risulta senza autorizzazione e non sanabile, necessita quindi il ripristino dello stato luoghi come da autorizzazione di progetto originario (usando tali locali con destinazione a uffici) e la relativa variazione catastale a modifica di quella in atti.

Descrizione : di cui al punto C

Identificato al catasto fabbricati:
 Intestazione: OMISSIS, foglio 153, particella 639, subalterno 2, categoria C/2, classe 8 consistenza 229 m2, superficie piano 1°S rendita € 674,13,
 Derivante da: variazione nel classamento del 08/05/2008 n.2049 per per realizzazione di fondelli di fondelli, bagno e per quanto rilevato dall'ufficio tecnico Comunale nell'ordinanza n.43068, comportando una diversa distribuzione degli spazi interni.
 Coerenze: dal rilievo effettuato si è riscontrata la coerenza della planimetria con lo stato dei luoghi.

Descrizione : **artigianale** di cui al punto **D**

Il bene oggetto della presente esecuzione risulta composto da un unico lotto costituito da n. 4 (quattro) corpi .:

A -appartamento al piano T(rialzato) foglio 153-part.639-sub.3

B-Uffici al piano primo foglio 153-part-639-sub.5 (ex sub.4)

C-Magazzino la piano 1° seminterrato foglio 153-part.639-sub.2

D-Area della superficie di mq 360 per la quota di 1/2 foglio 153-part.597 catasto Terreni.

Gli immobili sopra descritti risultano composti da:

-un'area identificata con il sub.1 del foglio 153-part.639 ,Bene comune non censibile,comprendente: gli spazi per l'accesso all'area e al bene,lo spazio per l'area destinata a verde e parcheggio, ed il disimpegno-ingresso per l'accesso ai corpi realizzati su tre livelli di piano ,collegati da scala interna (bene comune non censibile) oltre a scala esterna interrata di emergenza per il collegamento dei piani interrato e terra dall'esterno.

-A piano terra (appartamento):portico,disimpegno ingresso comune,cucina,soggiorno-pranzo,disimpegno,n.3 camere,bagno,ripostiglio,scala di collegamento con gli altri piani in prossimità dell'ingresso comune al piano terra.

-B Disimpegno-ingresso,n.3 locali ad uso ufficio ,bagno,ripostiglio,ampio terrazzo,terrazzo.

-C Magazzino distribuito su n.2 ampi locali,ripostigli di pertinenza ed a servizio dei magazzini,disimpegno ,bagno,scala esterna di emergenza,rampa di accesso.

-D Area di mq 360 con diritti per la quota di 1/2 utilizzabile per ulteriore accesso al lotto di terreno edificato,con dotazione di cancello metallico di buona fattura e consistenza.

Superficie complessiva di circa mq **360**

ed orografia in zona pianeggiante

Tessitura prevalente media

Sistemazioni agrarie erba medica
 Sistemazioni agrarie erba medica sistemi irrigui presenti pozzo in comune con la particella n.638 confinante ed ubicato a confine.

Colture erbacee 3

Colture arboree 2

Selvicolture 1

Caratteristiche

descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		219,00	145.860,00	145.860,00
B		112,00	91.630,00	91.630,00
C		227,00	149.820,00	149.820,00
D	artigianale	360,00	9.000,00	4.500,00
			396.310,00	391.810,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€2500,00
---	----------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€389.310,00**

L'Esperto alla stima
Maurizio Pieramati

Allegato n. 8

Documentazione fotografica





Perito Maurizio Pieramati









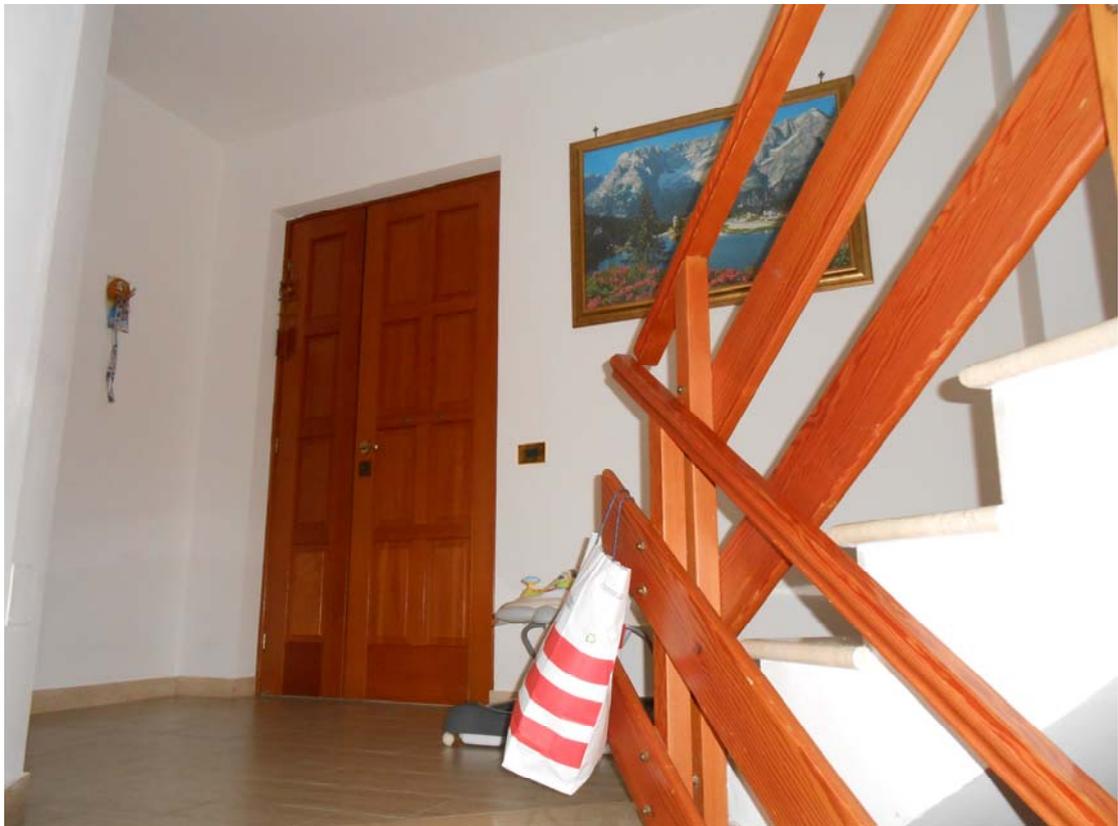
















Perito Maurizio Pieramati

