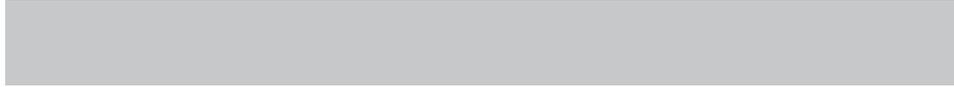


Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **216/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudio Nunzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Gabriele Battistoni
Codice fiscale: BTTGRL74C16L117Z
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744-406003
Fax: 0744-401074
Email: battigab@email.it
Pec: gabriele.battistoni@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Frazione Coppe n.92 - Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 39, particella 55

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati Catastali: , foglio 39, particella 56, , foglio 39, particella 57, foglio 39, particella 232

2. Possesso

Bene: Frazione Coppe n.92 - Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella - 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: Frazione Coppe n.92 - Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella - 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: Frazione Coppe n.92 - Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

Corpo: B

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Frazione Coppe n.92 - Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella - Stroncone (Terni) - 05039

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Frazione Coppe n.92 - Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione Coppe n.92 - Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: NO

Beni in **Stroncone (Terni)**
Località/Frazione **Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Vallescura, Loc. Torricella**
Frazione Coppe n.92

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 economico [A3] sito in Stroncone (Terni) CAP: 05039 frazione:
Frazione Mollaio di Coppe - Voc. Valle Scura - Loc. Torricella, Stroncone -
Frazione di Coppe 92**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 55

Derivante da: Variazione toponomastica del 04/06/2014 n.15925.1/2014 in atti dal 04/06/2014 (protocollo n.TR0046738) - Variazione di Toponomastica

Note: L'area coperta dall'intero fabbricato e la corte circostante annessa sono censite nel catasto terreni al Foglio 39 Particella 55 ente urbano di mq 830; (con Tipo Mappale n.1711.1/1995 dell'11/09/1995, in atti dal 21/09/1995, la particella 55 (ex 55a) di mq.800 e la particella 218 (ex 56c) di mq 30 venivano soppresse e fuse ed originavano l'attuale particella 55 ente urbano di mq 830.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Stroncone al Foglio n. 39- Particella n. 55 risulta parzialmente difforme rispetto alle planimetrie catastali: il piano terra presenta lievi ampliamenti su muratura portante e variazioni di distribuzione interna dei locali (vedi Allegato E); il piano sottotetto presenta variazioni di distribuzione interna dei locali (vedi Allegato E).

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale DOCFA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Stroncone (Terni) CAP: 05039 frazione: Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Valle scura, Loc. Torricella, Frazione Coppe n.92

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 39, particella 56

Derivante da: Tabella di variazione del 14/03/2001 n.5416.1/2001 in atti dal 14/03/2001 (protocollo n.28301)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 39, particella 56, foglio 39, particella 57

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 30/12/1975 n.10076 in atti dal 15/07/1976

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 39, particella 56, foglio 39, particella 57, foglio 39, particella 232

Derivante da: Tabella di variazione del 14/03/2001 n.5416.1/2001 in atti dal 14/03/2001 (protocollo n.28301)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

CORPO A: Intero fabbricato e la corte circostante annessa posto nel Comune di Stroncone (frazione Mollaio di Coppe, Voc. Valle Scura, Loc. Torricella) censito nel Catasto Fabbricati al Fg. 39, p.la 55. CORPO B: Terreni posti nel Comune di Stroncone, Fraz. Mollaio di Coppe, Voc. Valle Scura, Loc. Torricella, censiti: Fg. 39 p.la 56 seminativo arborato mq.5000; Fg.39 p.la 57 bosco misto mq.4140; Fg.39 p.la 232 fabbricato rurale mq.30.

Caratteristiche zona: Zona Agricola isolata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi privati.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Terni - Greccio - Narni - Calvi dell'Umbria - Otricoli.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Archeologiche.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncone (Terni), Stroncone - Frazione di Coppe 92

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2013 per l'importo di euro 1.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a terni il 18/03/2013 ai nn.1850

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 02/01/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Stroncone (Terni),

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2013 per l'importo di euro 1.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 18/03/2013 ai nn.1850

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 02/01/2017

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 [redacted] contro [redacted]

[redacted] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Importo ipoteca: € 370.000,00 - Importo capitale: € 185.000,00

Rogito: PASQUALINI GIAN LUCA in data 28/01/2009 ai nn. 55224/11422 - iscritto/trascritto a TERNI in data 03/02/2009 ai nn. 1369 187

Note: Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:

Immobile N.1 - foglio n. 39 - particella n. 55 - natura A/3 abitazione di tipo economico

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.5 - foglio n. 39 - particella n. 55 - ente urbano

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] - derivante da: DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 42.000,00 - Importo capitale: € 20.523,26

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 16/04/2014 ai nn. 3866 - iscritto/trascritto a

TERNI in data 29/05/2014 ai nn. 4682 442

Note: Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:

Immobile N.1 - foglio n. 39 - particella n. 55 - natura A/3 abitazione di tipo economico

A favore di [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
 Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
 [redacted] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - Importo ipoteca: € 370.000,00 - Importo capitale: € 185.000,00

Rogito: PASQUALINI GIAN LUCA in data 28/01/2009 ai nn. 55224/11422 - iscritto/trascritto a TERNI in data 03/02/2009 ai nn. 1369 187

Note: Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:

Immobile N.2 - foglio n. 39 - particella n. 56 - Terreno 50 are

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.3 - foglio n. 39 - particella n. 57 - terreno 41.4 are

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.4 - foglio n. 39 - particella n. 232 - Fabbricato rurale 30 centiare

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted] - derivante da: DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 42.000,00 - Importo capitale: € 20.523,26

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 16/04/2014 ai nn. 3866 - iscritto/trascritto a TERNI in data 29/05/2014 ai nn. 4682 442

Note: Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:

Immobile N.2 - foglio n. 39 - particella n. 56 - Terreno

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.3 - foglio n. 39 - particella n. 57 - Terreno

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.4 - foglio n. 39 - particella n. 232 - Terreno

A favore di [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] - derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 07/08/2014 ai nn. 2349 iscritto/trascritto a TERNI in data 04/09/2014 ai nn. 7577 5951

Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:

Immobile N.1 - foglio n. 39 - particella n. 55 - natura A/3 abitazione di tipo economico
A favore di [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 25/11/2014 ai nn. 3791 iscritto/trascritto a TERNI in data 23/12/2014 ai nn. 10807 8422

Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:

Immobile N.1 - foglio n. 39 - particella n. 55 - natura A/3 abitazione di tipo economico
A favore di [REDACTED] relativa-

mente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.5 - foglio n. 39 - particella n. 55 - ente urbano

A favore di [REDACTED] relativa-
mente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] - derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 07/08/2014 ai nn. 2349 iscritto/trascritto a TERNI in data 04/09/2014 ai nn. 7577 5951

Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:

Immobile N.2 - foglio n. 39 - particella n. 56 - Terreno

A favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.3 - foglio n. 39 - particella n. 57 - Terreno

A favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobile N.4 - foglio n. 39 - particella n. 232 - Terreno

A favore di [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] - derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 25/11/2014 ai nn. 3791 iscritto/trascritto a TERNI in data 23/12/2014 ai nn. 10807 8422

Sezione C della Nota - Soggetti Unità negoziale n. 1:
Immobile N.2 - foglio n. 39 - particella n. 56 - Terreno 50 are
A favore di [redacted] relativa-
mente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
Contro [redacted] relativamente all'unità ne-
goziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
Immobile N.3 - foglio n. 39 - particella n. 57 - Terreno 41.4 are
A favore di [redacted] relativa-
mente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
Contro [redacted] relativamente all'unità ne-
goziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
Immobile N.4 - foglio n. 39 - particella n. 232 - Fabbricato Rurale 30 centiare
A favore di [redacted] relativa-
mente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
Contro [redacted] relativamente all'unità ne-
goziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
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

sito in Stroncone (Terni), Stroncone - Frazione di Coppe 92

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe E

Note Indice di prestazione energetica: E' stato prodotto un attestato di prestazione energetica per l'immobile oggetto di pignoramento: Codice APE 055031_20150625121050_LXQYUOAVX; Validità 25/06/2025; Protocollo 91752; Data protocollazione 25/Jun/2015. Vedi Allegato F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2. dal **al 28/01/2009 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: FEDERICO FEDERICI in data 15/11/1976 ai nn. 142355/18466 - registrato a: TERNI in data 22/11/1976 ai nn. 3524 310 - trascritto a: TERNI in data 27/11/1976 ai nn. 6019

Note: Atto con il quale il [redacted] vendeva ai coniugi si-
gnori [redacted]

[redacted] in parti uguali, il terreno con rudere di fabbricato rurale, posto in Comune di Stron-
cone, Voc. Valle Scura, censito nel catasto terreni al Fg. 39 p.lla 55 (ex55a), p.lla 56 (ex 56/a), p.lla
218 (ex 56c) e p.lla 57 (ex 57a) di complessivi mq. 10.000).

Titolare/Proprietario:

proprietà per 1/1. dal **28/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: PASQUALINI GIAN LUCA in data 28/01/2009 ai nn. 55223/11421 - trascritto a: TERNI in data 03/02/2009 ai nn. 1368 1013

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/2009 Nota presentata con Modello Unico n.1013.1/2009 in atti dal 03/02/2009 repertorio n.:55223 Rogante : PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

proprietà per 1/2;
proprietà per 1/2. dal **al 28/01/2009 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: FEDERICO FEDERICI in data 15/11/1976 ai nn. 142355/18466 - registrato a: TERNI in data 22/11/1976 ai nn. 3524 310 - trascritto a: TERNI in data 27/11/1976 ai nn. 6019

Note: Atto con il quale vendeva ai coniugi signori

in parti uguali, il terreno con rudere di fabbricato rurale, posto in Comune di Stroncone, Voc. Valle Scura, censito nel catasto terreni al Fg. 39 p.lla 55 (ex55a), p.lla 56 (ex 56/a), p.lla 218 (ex 56c) e p.lla 57 (ex 57a) di complessivi mq. 10.000).

Titolare/Proprietario:

proprietà per 1/1. dal **28/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: PASQUALINI GIAN LUCA in data 28/01/2009 ai nn. 55223/11421 - trascritto a: TERNI in data 03/02/2009 ai nn. 1368 1013

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/2009 Nota presentata con Modello Unico n.1013.1/2009 in atti dal 03/02/2009 repertorio n.:55223 Rogante : PASQUALINI GIAN LUCA Sede: TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncone (Terni) CAP: 05039 frazione: Frazione Mol-laio di Coppe - Voc. Valle Scura - Loc. Torricella, Stroncone - Frazione di Coppe 92

Identificativo: Concessione edilizia - Comune di Stroncone (Provincia di Terni) - Prot. n.840

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (legge 28 Gennaio 1977, n.10)

Per lavori: Ampliamento e sistemazione fabbricato rustico

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncone (Terni) CAP: 05039 frazione: Frazione Mol-laio di Coppe - Voc. Valle Scura - Loc. Torricella, Stroncone - Frazione di Coppe 92

Identificativo: Concessione edilizia in sanatoria - Comune di Stroncone (Provincia di Terni) -Prot. 2655

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: per lavori di chiusura del portico al piano terreno, prolungamento del balcone sul lato sud al piano primo e trasformazione delle soffitte al piano sottotetto eseguiti presso il fabbricato

sito al voc. Vallescura

Presentazione in data 22/09/1998 al n. di prot. 2655

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo sito in **Stroncone (Terni) CAP: 05039 frazione: Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Valle scura, Loc. Torricella,**

Identificativo: Concessione edilizia - Comune di Stroncone (Provincia di Terni) - N.20 del 16.5.1986
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un annesso rustico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/09/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 16/05/1986 al n. di prot. 20

NOTE: Vista la domanda in data 23.09.1985, visto il parere Tecnico Comunale in data 23.09.1985, visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 23.09.1985 si concede di costruire il fabbricato in oggetto. Pratica edilizia N. 4474 Anno 1985 - Concessione N. 20 del 16.05.1986

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato catastalmente al Foglio n. 39 - Particella n. 55 - presenta lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi assentiti. Dalla planimetria del piano terra della concessione edilizia in sanatoria del 22 Sett. 1998, protocollo n. 2655 risultano delle opere interne di variazione della distribuzione degli spazi. Trattandosi di opere interne non è necessaria alcuna comunicazione ne pratica edilizia presso il Comune di Stroncone. Dalla planimetria del piano sottotetto della stessa concessione edilizia in sanatoria (del 22 Sett. 1998, protocollo n. 2655) risultano delle opere interne di variazione della distribuzione degli spazi. Anche in questo caso trattandosi di opere interne non è necessaria alcuna comunicazione ne pratica edilizia presso il Comune di Stroncone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G. approvato, N.REV.1 Luglio 2012
Zona omogenea:	ZONA E2 - Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 - ZONA E2 - Zona agricola con funzione di fascia di biopermeabilità (connettività) della Rete Ecologica Regionale di cui agli artt. 9 e 10 della L.R.27/2000

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G. approvato, N.REV.1 Luglio 2012
Zona omogenea:	Zona E2 - Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 - ZONA E2 - Zona agricola con funzione di fascia di biopermeabilità (connettività) della Rete Ecologica Regionale di cui agli artt. 9 e 10 della L.R.27/2000

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

In data 14.04.2015 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Stroncone (TR) Frazione di Coppe n. 92, distinto catastalmente al Foglio n. 39 - Particella n. 55, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani e rendita 402,84 euro. Complessivamente l'immobile si configura come un fabbricato indipendente che si sviluppa su tre livelli ed è così strutturato: al piano terra abbiamo un ampio ingresso connesso ad un ampio locale ripostiglio e a due locali cantina adiacenti; il piano terra non ha collegamenti verticali interni con il piano primo. Al piano primo si accede tramite una scala esterna che conduce all'ingresso, un ampio soggiorno e un piccolo spazio adibito a cucina con scala interna annessa di collegamento verticale con il piano sottotetto; dallo stesso ingresso si accede alla zona notte composta da due camere, un piccolo disimpegno ed un bagno. La scala interna di collegamento verticale presente in soggiorno porta al locale sottotetto. Il piano sottotetto è composto da due locali. Il fabbricato è interamente fuori terra e la superficie calpestabile complessiva dell'abitazione è di circa 216 mq. L'altezza utile interna del piano terra è di circa 3 m; per il piano primo invece è di 2,70 m tranne che per il soggiorno dove risulta variabile per consentire alla scala interna di raggiungere il piano sottotetto. Il piano soffitta ha un'altezza utile variabile con un massimo di 2,50 m ed un minimo di 1,50 m. L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967 e successivamente ampliato e ristrutturato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Stroncone il 20.05.1977 Prot.840; sullo stesso sono stati eseguiti delle opere abusive per le quali è stata rilasciata c.e. in sanatoria in data 22.09.1998 Prot. 2655, ex legge 28.2.1985 n°47. L'unità immobiliare si presenta in un sufficiente stato di conservazione (Vedi Allegato D).

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di Piena proprietàCod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **216**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	---

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Note: Termocamino a legna di recente installazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie utile degli ambienti descritti viene eseguito sulla base della planimetria dello stato di fatto redatta in seguito al rilievo eseguito in sede di sopralluogo (allegato E).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. Ingresso	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
P.T. Rip.1	sup reale netta	19,00	1,00	19,00
P.T. Cantina	sup reale netta	14,80	0,50	7,40
P.T. Rip.2	sup reale netta	31,80	1,00	31,80
P.T. Cantina 2	sup reale netta	7,40	0,50	3,70
P.P. Terrazza	sup reale netta	25,00	0,30	7,50
P.P. Terrazza (over 25mq)	sup reale netta	2,50	0,10	0,25
P.P. Scala Esterna	sup reale netta	11,00	0,30	3,30

P.P. Ingresso	sup reale netta	4,80	1,00	4,80
P.P. Soggiorno	sup reale netta	29,30	1,00	29,30
P.P. Cucina	sup reale netta	3,30	1,00	3,30
P.P. Disimpegno	sup reale netta	4,50	1,00	4,50
P.P. Bagno	sup reale netta	5,60	1,00	5,60
P.P. Camera 1	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
P.P. Camera 2	sup reale netta	11,60	1,00	11,60
P.S. Dis.	sup reale netta	3,80	1,00	3,80
P.S. Camera	sup reale netta	9,80	1,00	9,80
P.S. Rip.	sup reale netta	3,70	1,00	3,70
		215,90		177,35

Accessori:

- A.1 Giardino Sviluppa una superficie complessiva di 700 mq
Destinazione urbanistica: Ente Urbano
Valore a corpo: € **49000**
Note: L'area coperta dall'intero fabbricato e la corte circostante annessa sono censite nel catasto terreni al Foglio 39 Particella 55 ente urbano di mq 830; (con

Tipo Mappale n.1711.1/1995 dell'11/09/1995, in atti dal 21/09/1995, la particella 55 (ex 55a) di mq.800 e la particella 218 (ex 56c) di mq 30 venivano soppresse e fuse ed originavano l'attuale particella 55 ente urbano di mq 830. Per la stima si esclude l'ingombro del fabbricato gravante sul terreno (superficie di c.ca 130 mq); di conseguenza il giardino annesso all'immobile si considera di superficie pari a 700mq.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

In data 14.04.2015 si effettua il sopralluogo presso i terreni pignorati siti in Stroncone (TR) Frazione di Coppe, Loc. Torricella, distinti catastalmente come segue: SEMIN ARBOR - Foglio n. 39, Particella n. 56, classe 4, superficie 50 are, reddito dominicale €11,62, reddito agrario €12,91; il terreno oggetto di pignoramento presenta una forma rettangolare con pendenza crescente verso nord-est. Nel terreno è presente un sistema irriguo permanente costituito da un pozzo. Il terreno presenta prevalentemente colture ad uliveto. BOSCO MISTO - Foglio n.39, P.la n. 57, classe 2, sup. 41,4 are, reddito dom. € 4,28, reddito agr. € 0,64; il terreno oggetto di pignoramento presenta una forma rettangolare con pendenza crescente verso nord-est. Nel terreno non sono presenti sistemi irrigui permanenti. Il terreno presenta prevalentemente colture ad uliveto. FABB RURALE - Fg. 39, P.la 232, sup. 0,3 are. Il fabbricato rurale, usato attualmente per deposito attrezzi da giardino e rimessaggio, presenta una forma in pianta rettangolare con tetto a due falde. La struttura è in muratura intonacata e presenta un solaio di copertura in latero - cemento ricoperto con manto di tegole in laterizio. Il fabbricato presenta una apertura di ingresso con serranda in ferro e due finestre di cui una sul prospetto principale ed una su quello retrostante. Sono presenti canali di gronda e pluviali in lamiera verniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Accessori:

B.1 TerrenoSvilupa una superficie complessiva di 41.4 are -

agricolo

Destinazione urbanistica: BOSCO MISTO

Valore a corpo: € **1660**

Note: L'area coperta dall'intero fabbricato e la corte circostante annessa sono censite nel catasto terreni al Foglio 39 Particella 55 ente urbano di mq 830; (con Tipo Mappale n.1711.1/1995 dell'11/09/1995, in atti dal 21/09/1995, la particella 55 (ex 55a) di mq.800 e la particella 218 (ex 56c) di mq 30 venivano soppresse e fuse ed originavano l'attuale particella 55 ente urbano di mq 830. Per la stima si esclude l'ingombro del fabbricato gravante sul terreno (superficie di c.ca 130 mq); di conseguenza il giardino annesso all'immobile si considera di superficie pari a 700mq.

B.2 TerrenoSvilupa una superficie complessiva di 50 are -

agricolo

Destinazione urbanistica: SEMINATIVO ARBORATO

Valore a corpo: € **7000**

Note: L'area coperta dall'intero fabbricato e la corte circostante annessa sono

censite nel catasto terreni al Foglio 39 Particella 55 ente urbano di mq 830; (con Tipo Mappale n.1711.1/1995 dell'11/09/1995, in atti dal 21/09/1995, la particella 55 (ex 55a) di mq.800 e la particella 218 (ex 56c) di mq 30 venivano soppresse e fuse ed originavano l'attuale particella 55 ente urbano di mq 830. Per la stima si esclude l'ingombro del fabbricato gravante sul terreno (superficie di c.ca 130 mq); di conseguenza il giardino annesso all'immobile si considera di superficie pari a 700mq.

B.3 TerrenoSviluppa una superficie complessiva di 30 mq -
agricolo Destinazione urbanistica: FABBRICATO RURALE

Valore a corpo: € **15000**

Note: L'area coperta dall'intero fabbricato e la corte circostante annessa sono censite nel catasto terreni al Foglio 39 Particella 55 ente urbano di mq 830; (con Tipo Mappale n.1711.1/1995 dell'11/09/1995, in atti dal 21/09/1995, la particella 55 (ex 55a) di mq.800 e la particella 218 (ex 56c) di mq 30 venivano soppresse e fuse ed originavano l'attuale particella 55 ente urbano di mq 830. Per la stima si esclude l'ingombro del fabbricato gravante sul terreno (superficie di c.ca 130 mq); di conseguenza il giardino annesso all'immobile si considera di superficie pari a 700mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. Intero fabbricato posto nel Comune di Stroncone (Frazione Mollaio di Coppe, Voc. Valle Scura, Loc. Torricella) censito al Foglio n.39, Particella n. 55, p. T-1-2, cat A/3, classe IV, 6.5 vani, rendita €402,84. La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri: - per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili; - per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto; - per punti di merito. Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari

netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$ dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della zona agricola del Comune di Stroncone. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600 €/mq e 850 €/mq;
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 600 €/mq e 1000 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 540 €/mq e 900 €/mq;
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria I trimestre

2015 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 550 €/mq e 850 €/mq (considerando i valori di Stroncone – periferia - abitabile). In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 600€/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 600 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 720 €/mq, approssimabile a 700 €/mq.

I terreni distinti al catasto terreni del Comune di Stroncone al Foglio n.39 - Particelle n. 56 seminativo arborato (50 are), n. 57 bosco misto (41,40 are), n. 232 fabbricato rurale (30 mq).

Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio dei valori agricoli medi della provincia di Terni dell'Agazia del Territorio che riporta, per terreni ubicati nella zona del Comune di Stroncone e della stessa tipologia quotazioni pari a 14670 €/ha (seminativo arborato), 4020 €/ha (bosco misto), 500 €/mq (fabbricato rurale);
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria I trimestre 2015 CCIAA di Perugia che riporta, per terreni agricoli ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia, quotazioni comprese tra 2000 €/ha e 30000 €/ha (considerando i valori di Stroncone). In considerazione di tutte le caratteristiche dei terreni agricoli da stimare è opinione dello scrivente che i valori congrui (giustificati ed obiettivi) per i beni immobili oggetto di perizia risultano essere di: 15000 €/ha (seminativo arborato); 4000 €/ha (bosco misto); 500 €/mq (fabbricato rurale).

8.2 Fonti di informazione:

- per la documentazione catastale, atti e certificati: agenzia del territorio ufficio provinciale di Terni; conservatoria dei RR.II. del Comune di Terni; ufficio tecnico del Comune di Stroncone.
- per la determinazione dei valori di stima: Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria I trimestre 2015; Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2014; agenzie immobiliari.
- per l'analisi del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano FIAIP - 2014; ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - Tecnoborsa S.C.p.A. Consorzio per lo sviluppo del Mercato Immobiliare; Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma S.p.A. - Società di studi economici.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. Ingresso	16,00	€ 700,00	€ 11.200,00
P.T. Rip.1	19,00	€ 700,00	€ 13.300,00
P.T. Cantina	7,40	€ 700,00	€ 5.180,00
P.T. Rip.2	31,80	€ 700,00	€ 22.260,00
P.T. Cantina 2	3,70	€ 700,00	€ 2.590,00
P.P. Terrazza	7,50	€ 700,00	€ 5.250,00
P.P. Terrazza (over 25mq)	0,25	€ 700,00	€ 175,00
P.P. Scala Esterna	3,30	€ 700,00	€ 2.310,00
P.P. Ingresso	4,80	€ 700,00	€ 3.360,00
P.P. Soggiorno	29,30	€ 700,00	€ 20.510,00
P.P. Cucina	3,30	€ 700,00	€ 2.310,00
P.P. Disimpegno	4,50	€ 700,00	€ 3.150,00
P.P. Bagno	5,60	€ 700,00	€ 3.920,00
P.P. Camera 1	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
P.P. Camera 2	11,60	€ 700,00	€ 8.120,00
P.S. Dis.	3,80	€ 700,00	€ 2.660,00
P.S. Camera	9,80	€ 700,00	€ 6.860,00
P.S. Rip.	3,70	€ 700,00	€ 2.590,00

Valore corpo	€ 124.145,00
Valore accessori	€ 49.000,00
Valore complessivo intero	€ 173.145,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 173.145,00

B. Terreno agricolo + Terreno agricolo + Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 23.660,00
Valore complessivo intero	€ 23.660,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.660,00

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 economico [A3] con annesso Giardino	177,35	€ 173.145,00	€ 173.145,00
B	Terreno Agricolo + Terreno Agricolo + Terreno Agricolo	0,00	€ 23.660,00	€ 23.660,00

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%)	€ 29.520,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 167.284,25
---	---------------------

Allegati:

Allegato A _ Estratto di mappa

Allegato B _ Planimetria catastale

Allegato C _ Visure Storiche

Allegato D _ Documentazione fotografica

Allegato E _ Planimetria stato di fatto

Allegato F _ Attestato di Prestazione Energetica

Terni, li
06-07-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Gabriele Battistoni