

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA COOP. PER AZIONI

Contro:

"OMISSIS"

N. Gen. Rep. 94/2013

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2014

Giudice: Dott.ssa Giubilei Natalia

Custode Giudiziario: Sabrina Argenti

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico Incaricato: Trabalza Paolo

CODICE FISCALE: TRBPLA69M29L117O

PARTITA IVA:

Con studio in: Via F. Filzi 7 - 05100 Terni

telefono: 0744/58547

fax: 0744/58547

email: sta.it@libero.it

Beni in Stroncone (Terni)

Voc. Sant'Antimo n° 19/A

Lotto: UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A - Appartamento Piano Seminterrato. Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione in villino sito in Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza
16.5, superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze:STESSA PROPRIETA', , ,

B - Appartamento Piano Seminterrato . Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione in villino sito in Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza
16.5, superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze: , , ,

C - Appartamento Piano Terra e Primo. Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione in villino sito in Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza
16.5, superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze: , , ,

D - Garage. Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione in villino sito in Stroncone (Terni) Voc. Sant'Antimo n° 19/A.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza 16.5,
superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze: , , ,

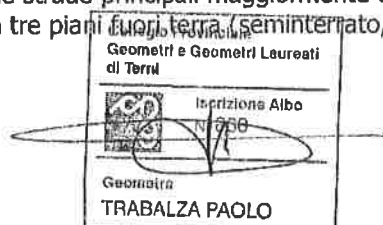
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in oggetto è situato nel territorio del Comune di Stroncone, in Voc. Sant'Antimo n° 19/A, a metà strada tra il Paese (distanza 4 km circa) e la città di Terni (distanza 6 km circa), dove si trovano i servizi più importanti.

È facilmente raggiungibile dalla strada statale 313 fino al bivio con la strada provinciale 65, da cui dista da quest'ultimo 150 m, (N 42°31'22",28 E 12° 38' 05",95).

Il fabbricato, situato in posizione panoramica da cui è visibile buona parte della pianura Ternana e Narnese, gode di un'ottima salubrità dell'aria, grazie all'immediata vicinanza di terreni agricoli e alla sufficiente distanza dalle strade principali maggiormente trafficate.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra (seminterrato, terra e primo), ove sono ubicate n° 3 UIU ad



uso abitativo, un locale autorimessa posto nel lato sud, oltre l'area di corte e strada d'accesso comune, per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 3.280,00.

Il fabbricato, edificato alla fine degli anni 80' con regolare concessione edilizia e successivamente condonato, è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio con rivestimento esterno in pietra sponga e tetto a falde con copertura in tegole e coppi.

L'immobile, che presenta una forma regolare quadrata, è dotato di cortile Interno (patio) dove si erge un albero di alto fusto (palma).

L'ingresso al piano seminterrato, dotato di cancello in ferro battuto, è posto nel lato nord, mentre quello al piano terra, con portone in legno, è posto nel lato est.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane ad ante alla romana parte in legno e parte in pvc.

Tutte e tre le unità Immobiliari sono fornite di impianto elettrico, idrico, elettrico, gas, riscaldamento, realizzati successivamente al 1990, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, stazione 7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da In qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

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 **BANCA INTESA SPA** contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritto/trascritto a TERNI in data 17/12/2004 ai nn. 3753

Importo ipoteca: € 232.500,00.

Importo capitale: € 155.000,00.

RELATIVAMENTE AL SEGUENTE IMMOBILI FO 1 P.LLA 643

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA INTESA SPA** contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritto/trascritto a TERNI in data 25/10/2005 ai nn. 3384

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

RELATIVAMENTE AL SEGUENTE IMMOBILI FO 1 P.LLA 643

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOP. PER AZIONI** contro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a



TERNI in data 24/04/2013 ai nn. 2960
RELATIVAMENTE AL SEGUENTE IMMOBILI FO 1 P.LLA 643

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 insolute alla data della perizia: €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **ante ventennio** al **11/02/2004** In forza di denuncia di successione trascritto a Terni in data 01/02/1958 al nn. 421
Successione r avvenuta in data 08/07/1957, e atto a rogito
Federico Federici del 03/10/1957 trascritto a Spoleto il 31/10/1957 al n° 3908.

Titolare/Proprietario: dal **11/02/2004** al **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione registrato Terni in data 07/10/2004 ai nn. 94/950 trascritto a Terni in data 13/12/2004 ai nn. 8978

Il coniuge ha rinunciato con atto del Tribunale reg. a Terni il 05/03/2004 n° 425

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:40 del 06/10/1987

Intestazione:

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Presentazione in data 23/07/1987 al n. di prot. 4151

LA CONCESSIONE E' RIFERITA AL FABBRICATO DI ABITAZIONE

Identificativo:1506 DEL 01/03/1995

Intestazione:

tipo pratica:Condomo edilizio tratto dalla legge 725/94

Per lavori:REALIZZAZIONE DI MAGGIORI SUPERFICI RESIDENZIALI E NON, RISPETTO A QUELLE GIA' AUTORIZZATE CON PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI STRONCONE IN LOCALITA' SANT'ANTIMO

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 430/1995

LA CONCESSIONE E' RIFERITA AL FABBRICATO DI ABITAZIONE

Identificativo:14 DEL 14/04/1988

Intestazione:

tipo pratica:Autorizzazione edilizia

Per lavori:COSTRUZIONE DI UNA STRADA PRIVATA PER L'ACCESSO AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' SANT'ANTIMO

Rilascio in data 14/04/1988 al n. di prot. 14

COSTRUZIONE DI UNA STRADA PRIVATA PER L'ACCESSO AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Identificativo:8462 DEL 11/10/2004

Intestazione:

tipo pratica:Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori:REALIZZAZIONE DI GARAGE INTERRATO AD USO PERTINENZIALE, PIU' RECINZIONE E CANCELLO D'INGRESSO

Presentazione in data 11/10/2004 al n. di prot. 8462

LA PRATICA E' RIFERITA AL SOLO GARAGE



Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Elenco autorizzazioni rinvenute presso l'Amministrazione Comunale:

- Concessione edilizia n° 40 del 06/10/1987 al Sig. _____ veniva rilasciata l'autorizzazione all'edificazione di un fabbricato di civile abitazione in zona agricola, in Stroncone località Sant'Antimo al Fo 1 p.la 41-43-44-45/p.
- Autorizzazione n° 14 del 14/04/1988 al Sig. _____ veniva rilasciato il permesso di realizzare una strada privata per l'accesso al fabbricato realizzato con la precedente concessione.
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria legge 724 del 23/12/1994, pratica prot. 1506 del 01/03/1995, il Sig _____ chiedeva di poter sanare maggiori superfici residenziali e non, rispetto a quelle già autorizzate con i progetti approvati. Ad oggi non risulta rilasciata la concessione a sanatoria da parte dell'amministrazione comunale.
- Denuncia Di Inizio Attività prot. 8462 del 11/10/2004, la Sig.ra _____, chiedeva di realizzare un garage completamente interrato oltre opere accessorie quali recinzioni e cancello d'ingresso, sul proprio fabbricato.

L'attenta valutazione degli elaborati progettuali in relazione ai sopralluoghi ed alle misure rilevate, permette allo scrivente di affermare che ad oggi, il piano seminterrato del fabbricato dove sono ubicate le due unità immobiliari ad uso abitativo deve essere sottoposto alla richiesta di SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da cantine e magazzini ad abitazione, con relativo frazionamento per aumento di unità immobiliari.

Al piano terra invece deve essere effettuato un parziale cambio di destinazione d'uso, da cantina ad abitazione.

L'unità immobiliare adibita a garage è risultata di superficie maggiore rispetto a quella progettata ed assentita e quindi necessita anch'essa di sanatoria.

In base alle leggi regionali 1/2004 art. 34 comma 1 lettera d, e LR 21/2004 art. 17 comma 1, ad oggi, gli abusi sopra descritti, possono essere sanati in quanto realizzati nell'anno 2007 come riscontrato presso l'Agenzia del Territorio, nell'ultimo accertamento presentato relativo allo stabile. L'intervento risulta infatti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso (anno 2007), sia al momento della presentazione della domanda e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

Dai conteggi eseguiti, è risultata una superficie residenziale assentita mediante le sopra citate pratiche edilizie, pari a circa mq 178,70. Dovrà essere quindi effettuata una sanatoria per cambio destinazione d'uso per una superficie di circa mq 232,80, oltre al frazionamento in tre unità immobiliari e la regolarizzazione della maggior superficie sviluppata dal locale garage interrato, per un importo stimato per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed oblazione, con le maggiorazioni di legge pari a circa € 15.000,00.

Nell'importo sopra citato, vengono ricompresi anche oneri e diritti, relativi alla definizione e rilascio della concessione edilizia in sanatoria, relativa alla pratica di condono edilizio pratica con prot. 1506 del 01/03/1995.

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, eseguiti con struttura intelaiata di cemento armato, lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'Amm.ne Provinciale di Terni Ufficio Vigilanza delle Costruzioni, per riscontrare la presenza del deposito dei progetti e dei collaudi degli stessi.

Si è verificato che per quanto riguarda la casa di abitazione, è stato effettuato deposito con prot. 81 del 20/02/1988 e successivo collaudo in data 18/06/1990, mentre per il garage non sono state rinvenuti depositi strutturali.

Risulterà necessario ed indispensabile, al fine della richiesta del certificato di agibilità degli Immobili, effettuare la richiesta di autorizzazione in sanatoria secondo le attuali normative delle opere in cemento armato. Potrebbe rendersi necessario eseguire l'adeguamento sismico della struttura garage, se la stessa non risultasse ad oggi verificata.

Regolarizzabili mediante: **SCIA IN SANATORIA**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COSTO DI COSTRUZIONE, OBLAZIONE : € **15.000,00**

SPESE TECNICHE PER REGOLARIZZAZIONE : € **5.000,00**

PRATICHE CATASTALI AL CT E NCEU : € **3.000,00**

SPESE TECNICHE PER AUTORIZZAZIONE-SISMICA-GARAGE : € **2.000,00**



Spese di sanatoria presunte : € 25.000,00

Descrizione : Abitazione in villino di cui al punto A - Appartamento Piano Seminterrato

L'immobile in oggetto è situato nel territorio del Comune di Stroncone, in Voc. Sant'Antimo n° 19/A, a metà strada tra il Paese (distanza 4 km circa) e la città di Terni (distanza 6 km circa), dove si trovano i servizi più importanti. È facilmente raggiungibile dalla strada statale 313 fino al bivio con la strada provinciale 65, da cui dista 150 m, (N 42°31'22",28 E 12° 38' 05",95). L'abitazione in oggetto, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, è posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno cucina di mq 28.45, camera di mq 16.45 e bagno di mq 4.40, per una superficie lorda di mq 58.85 circa e netta di mq 49.30 ed altezza utile interna di m 2,75. La pavimentazione è in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno ed esterni dotati di doppi vetri e persiane ad ante alla romana. Il bagno, dotato di tutti gli accessori, è pavimentato in ceramica e le pareti rifinite in pietra sponga. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, idrico, elettrico, gas, riscaldamento, realizzati successivamente al 1990, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Superficie complessiva di circa mq **58.85**

è posto al piano S1

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza della delibera n. 48 in data 9 maggio 2011 in vigore dal 13/07/2011, è identificato nella zona B2 Comparto B5.

Norme tecniche ed indici:

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.l.

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.

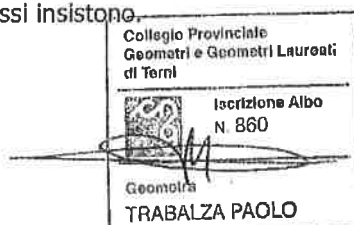
Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

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 If 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. 13

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 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.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Attualmente il fabbricato risulta accatastato come un'unica UI composta da tre piani (terra primo e secondo). Conseguentemente alla sanatoria edilizia che dovrà eseguirsi per rendere lo stesso regolare dal punto di vista urbanistico, verrà eseguito il frazionamento catastale per la corretta individuazione delle unità immobiliari, come indicate in perizia. Le spese tecniche ed i diritti per tale onere, vengono riportati nella sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità.



Regolarizzabili mediante: **VARIAZIONE CATASTALE DOCFA**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	58,85	1,00	58,85
		58,85		58,85

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza 16,5, superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze: , , ,

Accessori: A - Appartamento Piano Seminterrato:

Ingresso e Patio comune posto al piano Seminterrato
Sviluppa una superficie complessiva di 17
Valore a corpo: **€ 4000**

Descrizione : **Abitazione in villino di cui al punto B - Appartamento Piano Seminterrato**

L'immobile in oggetto è situato nel territorio del Comune di Stroncone, in Voc. Sant'Antimo n° 19/A, a metà strada tra il Paese (distanza 4 km circa) e la città di Terni (distanza 6 km circa), dove si trovano i servizi più importanti. È facilmente raggiungibile dalla strada statale 313 fino al bivio con la strada provinciale 65, da cui dista 150 m, (N 42°31'22",28 E 12° 38' 05",95). L'abitazione in oggetto, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, è posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, composta da ampio soggiorno con camino di mq 39,90, cucina abitabile di mq 20,20, camera 1 mq 18,30, camera 2 di mq 11,20, disimpegno di mq 5,30, bagno 1 di mq 4,40 e bagno 2 di mq 3,60, per una superficie lorda di circa mq 122,40 e netta di mq 102,90 ed altezza utile interna di m 2,75, con pavimentazione in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno. Il bagno è pavimentato in ceramica e le pareti rifinite in pietra sponga come il soggiorno, il resto dell'appartamento è intonacato e tinteggiato. La pavimentazione è in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno ed esterni dotati di doppi vetri e persiane ad ante alla romana. Il bagno, dotato di tutti gli accessori, è pavimentato in ceramica e le pareti rifinite in pietra sponga. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, idrico, elettrico, gas, riscaldamento, realizzati successivamente al 1990, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Superficie complessiva di circa mq **122,40**
è posto al piano S1-T-1

Destinazione urbanistica:

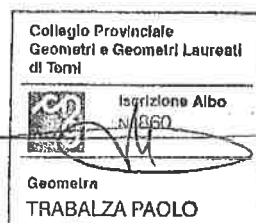
Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza della delibera n. 48 in data 9 maggio 2011 in vigore dal 13/07/2011, è identificato nella zona B2 Comparto B5.

Norme tecniche ed indici:

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.l.

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. 13

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 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.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti Irregolarità:

Attualmente il fabbricato risulta accatastato come un'unica UI composta da tre piani (terra primo e secondo). Conseguentemente alla sanatoria edilizia che dovrà eseguirsi per rendere lo stesso regolare dal punto di vista urbanistico, verrà eseguito il frazionamento catastale per la corretta individuazione delle unità immobiliari, come indicate in perizia. Le spese tecniche ed i diritti per tale onere, vengono riportati nella sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità. Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	122,40	1,00	122,40
		122,40		122,40

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza 16.5, superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze: _____, _____, _____

Accessori: B - Appartamento Piano Seminterrato .

Ingresso e Patio comune oltre _____ Sviluppa una superficie complessiva di 19.30
piccola area esclusiva _____ Valore a corpo: **€ 4500**

Descrizione : **Abitazione in villino** di cui al punto **C - Appartamento Piano Terra e Primo**

1. L'immobile in oggetto è situato nel territorio del Comune di Stroncone, in Voc. Sant'Antimo n° 19/A, a metà strada tra il Paese (distanza 4 km circa) e la città di Terni (distanza 6 km circa), dove si trovano i servizi più importanti. È facilmente raggiungibile dalla strada statale 313 fino al bivio con la strada provinciale 65, da cui dista 150 m, (N 42°31'22",28 E 12° 38' 05",95). L'abitazione in oggetto, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, è posta al piano primo accessibile dal lato est del fabbricato, è composto da un'unica unità immobiliare dislocata su due livelli, formata da soggiorni (1) di mq 64,90 con camino, cucina abitabile di mq 19,25, disimpegno (1) di mq 1,95, wc (1) di mq 5,35, soggiorno (2) di mq 21,50, disimpegno (2) di mq 4,30, ripostiglio di mq 8,05, wc (2) di mq 5,80,



disimpegno (3) di mq 2,10, camera (1) di mq 13,45 e wc (3) di mq 6,82 Camera 2 di mq 12,70. Dal soggiorno (1), attraverso una scala a chiocciola, si accede al piano secondo, dov'è ubicato un vano ad uso studio di mq 16,50 ed una terrazza panoramica, per una superficie complessiva lorda di mq 194,40, netta di mq 182,65 ed un'altezza utile di 2,75 m. La pavimentazione dell'intero appartamento è in cotto, con parquet nelle camere ed in ceramica smaltata nei bagni come i rivestimenti.

L'unità Immobiliare è fornita di impianto elettrico, idrico, elettrico, gas, riscaldamento, realizzati successivamente al 1990, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

L'appartamento non dispone della certificazione energetica, la quale bozza verrà inserita in allegato alla perizia.

Superficie complessiva di circa mq **228,70**
è posto al piano T-1

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: In forza della delibera n. 48 in data 9 maggio 2011 in vigore dal 13/07/2011, è identificato nella zona B2 Comparto B5.

Norme tecniche ed indici:

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 If 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. 13

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 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.

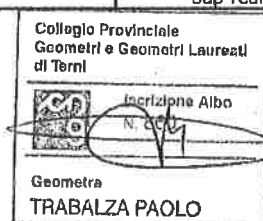
12. Nelle suddette zone de "I Prati" e "Cimitelle" in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere messo a dimora almeno un albero ogni 100 mq. di superficie fondiaria; l'albero dovrà essere di altezza non inferiore a ml. 2,00 e di specie uguale a quelle esistenti in zona.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Attualmente il fabbricato risulta accatastato come un'unica UI composta da tre piani (terra primo e secondo). Conseguentemente alla sanatoria edilizia che dovrà eseguirsi per rendere lo stesso regolare dal punto di vista urbanistico, verrà eseguito il frazionamento catastale per la corretta individuazione delle unità immobiliari, come indicate in perizia. Le spese tecniche ed i diritti per tale onere, vengono riportati nella sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità. Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzial	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	sup reale lorda	194,40	1,00	194,40
Studio piano primo	sup reale lorda	22,60	1,00	22,60
Terrazza piano primo	sup reale netta	11,70	0,20	2,34



Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: _____, foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza 16.5, superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze: _____, _____, _____

Descrizione : Abitazione in villino di cui al punto D - Garage

L'immobile in oggetto è situato nel territorio del Comune di Stroncone, In Voc. Sant'Antimo n° 19/A, a metà strada tra il Paese (distanza 4 km circa) e la città di Terni (distanza 6 km circa), dove si trovano i servizi più importanti. È facilmente raggiungibile dalla strada statale 313 fino al bivio con la strada provinciale 65, da cui dista 150 m, (N 42°31'22",28 E 12° 38' 05",95). Il garage in oggetto, risulta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, è posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza, di mq 62,00 utili, pavimentato in gres, dotato di un ingresso carrabile con serranda avvolgibile ed accesso pedonale, fornito di riscaldamento con termoconvettori, comunica con la retrostante cantina di mq 23,00 netti, pavimentata in battuto di cemento. L'aerazione è altresì garantita dalla presenza di due bocche di lupo. La struttura è collegata mediante una porta in ferro con l'intercapedine che costeggia i lati sud ed est.

Superficie complessiva di circa mq **85**
è posto al piano S1

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: in forza della delibera n. 48 in data 9 maggio 2011 In vigore dal 13/07/2011, è identificato nella zona B2 Comparto B5.

Norme tecniche ed indici:

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.l.

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 If mc/mq x la superficie del lotto, dedotte 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. 13

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 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.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Attualmente il garage non risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Terni. Necessita quindi di essere inserito nel Catasto terreni attraverso il tipo mappale, ed al NCEU mediante pratica docfa. Le



spese tecniche ed i diritti per tale onere, vengono riportati nella sezione conformità edilizia, alla voce Agibilità.

Regularizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCEA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziiale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	62,00	1,00	62,00
Magazzino	sup potenziale coperta	23,00	1,00	23,00
		85,00		85,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 1, particella 643 categoria A/8, classe U consistenza 16.5, superficie piano S1-T-1 rendita € 2.215,60,
Coerenze: , , ,

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Stroncone, maggiori Agenzie Immobiliari, Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento Piano Seminterrato	Abitazione in villino con Ingresso e Patio comune	58,85	86.390,00	86.390,00
B - Appartamento Piano Seminterrato	Abitazione in villino con Ingresso e Patio Comune	122,40	175.860,00	175.860,00
C - Appartamento Piano Terra e Primo	Abitazione in villino	228,70	339.977,00	339.977,00
D - Garage	Abitazione in villino	85,00	40.200,00	40.200,00
			642.427,00	642.427,00

Collegio Provinciale
Geometri e Geometre
di Terni

Inscrizione Albo
N. 550

Geometra
TRABALZA PAOLO

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la	€ 96.364,05
---	-------------

Immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 521.062,95

Allegati

- 1) estratto di mappa;
- 2) visure catastali storiche;
- 3) planimetria catastale Immobile;
- 4) Planimetria stato di fatto;
- 5) Estratto di PRG;
- 6) documentazione edilizia;
- 7) Atto di provenienza (Successione Sillani Giancarlo);
- 8) Bozza Attestato Prestazione Energetica e libretto caldaie;
- 9) documentazione fotografica.

L'Esperto alla stima
Paolo Trabalza

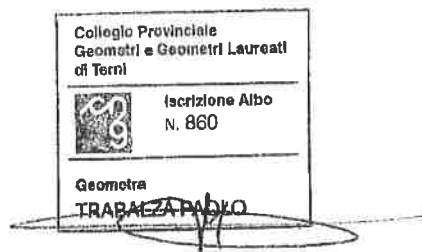




FOTO 47

D – Garage Piano Seminterrato



FOTO 48



FOTO 49

C – Appartamento Piano Terra e Primo



FOTO 20



FOTO 21

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0105585 del 23/05/2007

o: 1 - Particella: 643 - Subalterno: 0 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone

Vocabolo Sant'antimo

civ. 19/A

Identificativi Catastali:

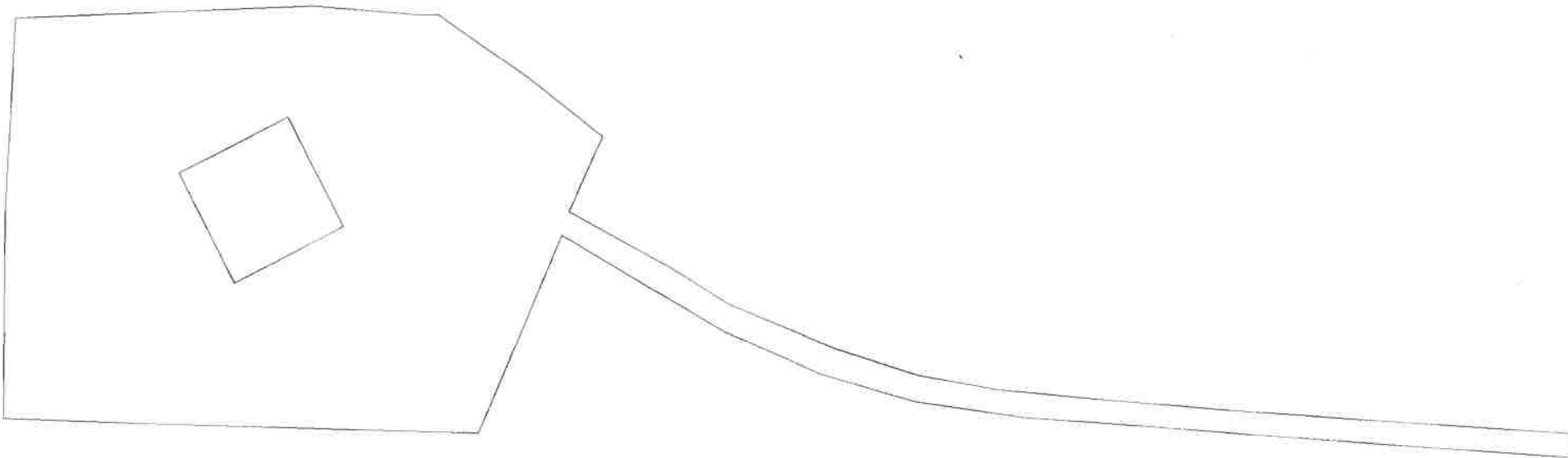
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 643
Subalterno:

Compilata da:
Romano Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 528

ALL. 3



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

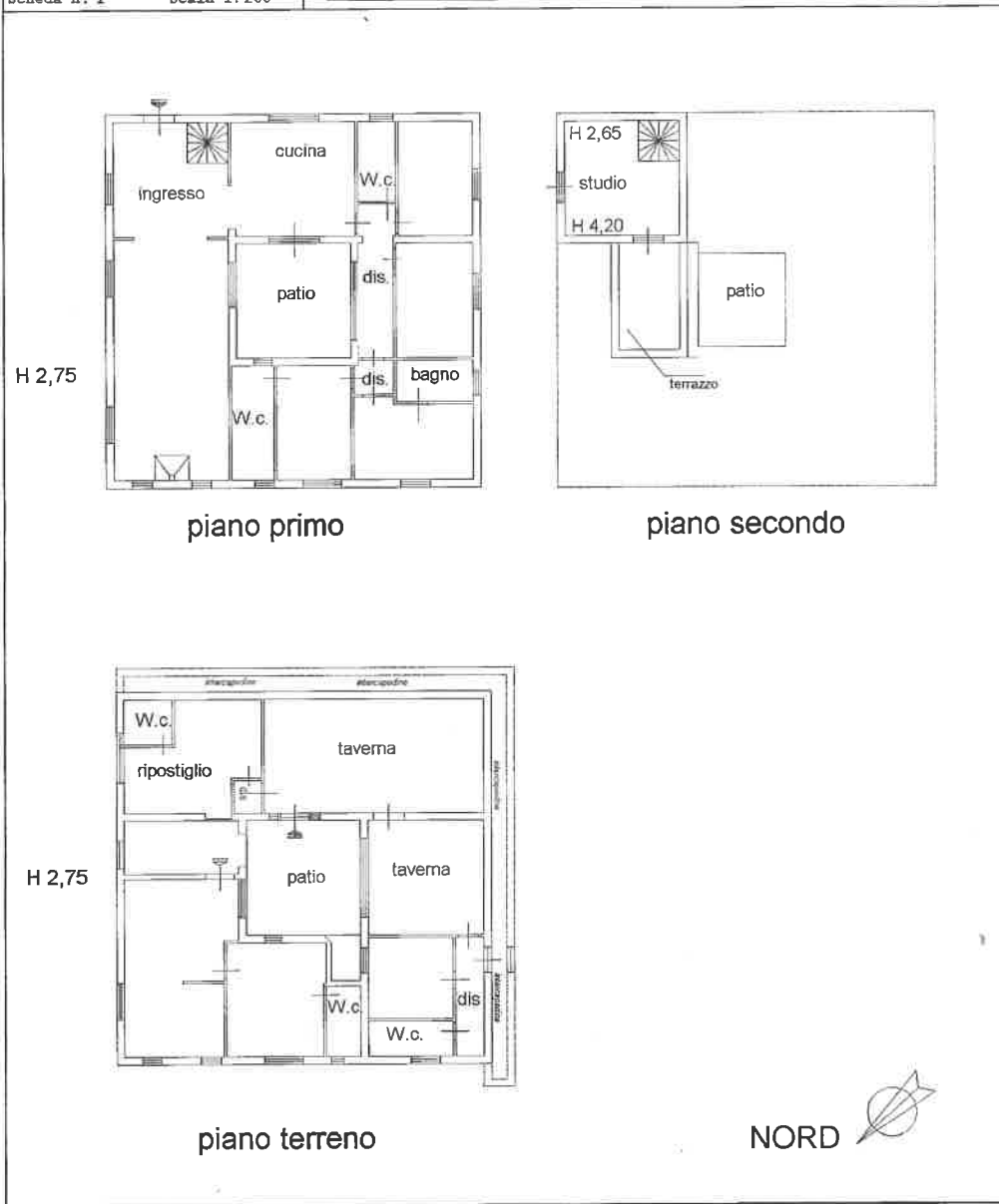
10 metri

Data: 03/03/2014 - n. T61942 - Richiedente: TRBPLA69M29L1170
CATASTO FABBRICATI - Situazione al 03/03/2014 - Foglio: 1 - Particella: 643 - Subalterno: 0 >
Vocabolo SANT'ANTIMO n. 19/A piano: T-1-2
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria elaborata:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0105585 del 23/05/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone Vocabolo Sant'antimo civ. 19/A	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 643 Subalterno:	Compilata da: Romano Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 528

Scheda n. 1 Scala 1:200



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2014 - Comune di STRONCONE (981) - < Foglio: 1 - Particella: 643 - Subalterno: 0 >
 Vocabolo SANT'ANTIMO n. 19/A piano: T-1-2;

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Terni
 N. 528 - Albo
 TRBPLA69M29L1170

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 94/2013

Giudice Dr.ssa Paola Vella

N.c.e.u. Comune di Stroncone Foglio 1 P.Ila 643

Promossa da:
BANCA POPOLARE DI BARI SPA

Contro:
OMISSIS

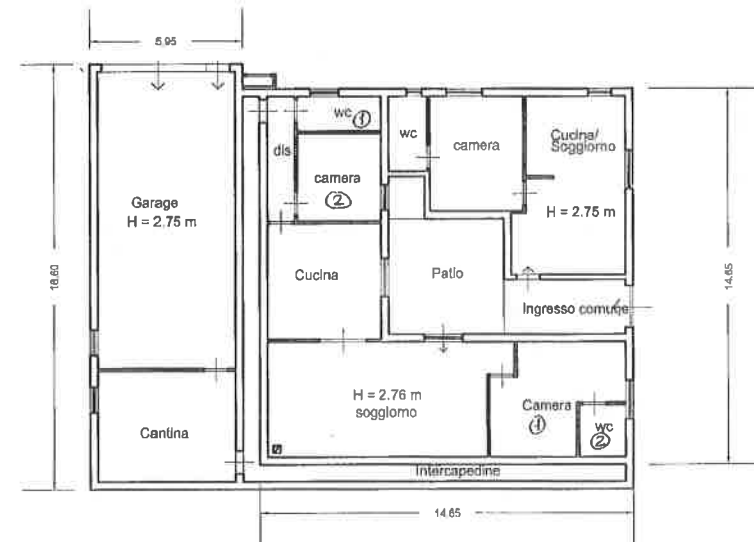
ALL. 4



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Tecnico incaricato: Geom. PAOLO TRABALZA
Iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 860
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 588
C.F. TRBPLA60M28L1170- P.Iva 01367140653
con studio in Terni (Terni) Via Fabio Filzi n. 7
telefono: 0744.58547
cellulare: 335.6780370
fax: 0744.58547
email: sta.it@libero.it



SCALA 1:200

