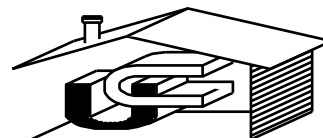


TRIBUNALE DI TERNI

PERIZIA TECNICA DI STIMA

STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A - 05100 Terni - Tel/Fax 0744.406293
E-mail: studiocasali@gmail.com - web: www.studiocasali.com



Geometra
UMBRO CASALI

P.Iva 00130450554 – C.F. CSL MBR 44A30 F844H

Geometra
PAOLO CASALI

P.Iva 00643270556 – C.F. CSL PLA 70P24 L117C

Causa Civile N°: **2716/2016** R.G. - **Giudice Dott.ssa Ilaria PALMERI**

Tecnico C.T.U.: **Geometra Paolo Casali**

Attore: **...OMISSIS...**

Convenuto: **...OMISSIS...**

Oggetto: **RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEL C.T.U.**

Terni li, **16.12.2017**

Il Tecnico *Geometra PAOLO CASALI*

TRIBUNALE DI TERNI
CONTENZIOSO CIVILE

Causa civile iscritta al N. 2716/2016 R.G.

promossa da

..OMISSIS...

contro

...OMISSIS...

Giudice Dr. Ilaria PALMERI
Perito C.T.U. Geometra PAOLO CASALI

ELABORATO PERITALE DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Casali

iscritto all'Albo della Provincia di Terni al N. 819

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 581

C.F. CSLPLA70P24L117C - P. Iva 00643270556

con studio in Terni (Terni) Via Alberto Mario n. 29/A

telefono: 0744.406293

cellulare: 3926707455

fax: 0744.406293

Email: studiocasali@gmail.com

**Beni in Comune di Castel Viscardo (Terni) - Strada della Fontana n. 8
(catastalmente Via Col di Lana)
- Lotto Unico -**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Immobile indipendente cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due piani, con Corte/Giardino e Terreno di pertinenza sito in Castel Viscardo (Terni) Frazione Viceno, Strada della Fontana n. 8 (catastalmente Via Col di Lana).

Descrizione:

Trattasi di fabbricato singolo cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due livelli - piano seminterrato e piano rialzato, collegati tra loro tramite una scala interna, con corte esclusiva di pertinenza interamente delimitata e recintata.

Il fabbricato si trova ubicato in Comune di Castel Viscardo (TR), in località/frazione Viceno - Strada della Fontana n. 8 (catastalmente Via Col di Lana), che si dirama direttamente dalla strada principale S.P. 107 ed è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 27** con la **P.lla 699** - Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5 Rendita Catastale €. 581,01.

La zona è a carattere prettamente residenziale e rurale/agricola, con presenza di poche abitazioni mono e pluri-familiari. La Frazione di Viceno dista circa 1,8 chilometri dal Comune di Castel Viscardo e sorge ad una altitudine di 489 metri sul livello del mare.

L'immobile oggetto di causa e stima è così composto:

al piano rialzato, ingresso che avviene attraverso una piccola rampa di scale e un ballatoio/terrazzo; vano sala/soggiorno con accesso diretto ad un balcone e scale interne che portano al piano seminterrato; vano cucina abitabile con camino; disimpegno per la zona notte; nr. 2 camere da letto di cui una, la più grande, con bagno esclusivo; altro vano bagno con accesso diretto dal disimpegno;

al piano seminterrato, disimpegno che si trova in fondo alle scale interne; nr. 1 vano bagno; nr. 1 vano lavanderia; nr. 3 vani principali assentiti come sgombero/cantine, ben rifiniti e attualmente adibiti a taverna e camera da letto, dei quali il principale posto di fianco alle scale, munito di camino.

Completa la proprietà, la corte di pertinenza del fabbricato interamente delimitata e recintata, della superficie di 610 mq. tra coperto e scoperto, censita come Ente Urbano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **211,00=** (che comprende le superfici opportunamente ragguagliate dei Balconi, dei vani accessori al piano seminterrato e della Corte/Terreno di pertinenza - quindi le superfici reali sono maggiori).

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nato a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2 e ...OMISSIS... nata a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2

Foglio 27 mappale 699 categoria A/2, classe 2, superficie catastale 166 mq, composto da vani 7,5 vani, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 581,01.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di causa confina sul lato Est con rata di Terreno distinta con la P.lla 60 di altra proprietà; sul lato Sud con rata di terreno distinta con la P.lla 619 di altra proprietà; sul lato Ovest con rata di Terreno distinta con la P.lla 621 di altra proprietà; salvo altri.

- **Terreni:** intestata a ...OMISSIS... nato a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2 e ...OMISSIS... nata a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2 foglio 27 mappale 699 qualità Ente Urbano, superficie catastale 610 mq.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di causa confina sul lato Est con rata di Terreno distinta con la P.lla 60 di altra proprietà; sul lato Sud con rata di terreno distinta con la P.lla 619 di altra proprietà; sul lato Ovest con rata di Terreno distinta con la P.lla 621 di altra proprietà; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: suburbana mista residenziale/agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.
- Servizi della zona: campo da calcio (ottimo), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, rurali, artigianali i principali centri limitrofi sono Orvieto, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco di Monte Peglia e Selva di Meana, Riserva Naturale Monte Rufeno, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo di Orvieto, Rocca Albornoz, Palazzi storici.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), ferrovia (13), autostrada (15).

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta essere disabitato e nella disponibilità del Sig. ...OMISSIS... nato a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... in qualità di comproprietario del bene.

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:

Servitù di Passaggio derivante da Atto di Donazione a favore di P.Illa 621 del Foglio 27 contro P.Illa 699 del Foglio 27 a firma di Notaio Franco Pongelli di Orvieto in data 29/10/1983 ai nn. Rep. n. 82190 registrato a Orvieto - Ufficio del Registro in data 18/11/1983 ai nn. N. 1453 Vol. 1.

Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 25/11/1983 ai nn. Reg. Particolare N. 6625 - Reg. Generale N. 8275 -

Nota Bene:

con il presente Atto di Donazione, che ha assegnato alla Sig.ra ...OMISSIS... (precedente proprietaria) il lotto di terreno distinto con la P.Illa 699 del Foglio 27 del Comune di Castel Viscardo (oggi oggetto di causa e stima), è stata costituita una Servitù di Passaggio pedonale e carrabile per una fascia della larghezza di ml. 2,50 e una lunghezza di ml. 2,00 lungo il confine con la P.Illa 620 dello stesso Foglio, a carico della P.Illa 699 e a favore della P.Illa 621.

Per maggiori dettagli, si fa riferimento alla Nota di Trascrizione dell'Atto in oggetto, allegata alla presente Relazione sotto la **lettera "F"** (Visure Ipotecarie di Verifica e Aggiornamento).

Servitù di Passaggio e Individuazione del Confine derivante da Atto di Deposito Transazione con riconoscimento di Confini e Servitù a favore di P.Illa 699 e P.Illa 621 del Foglio 27 contro P.Illa 699 e P.Illa 621 del Foglio 27 a firma di Notaio Gianni FRAGOMENI di Orvieto in data 04/07/2005 ai nn. Rep. n. 28834 registrato a Orvieto - Ufficio del Registro in data 15/07/2005 ai nn. N. 368 Serie 1 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 27/07/2005 ai nn. Reg. Particolare Nrr. 5678 e 5679 - Reg. Generale Nrr. 9421 e 9422.

Nota Bene:

con il presente Atto di Deposito di Transazione e Riconoscimento di Confini e Servitù, è stato definito e stabilito l'esatto confine tra le P.Ille 699 (ex 39) e 619 del Foglio 27 del Comune di Castel Viscardo; è stata altresì modificata la Servitù di Passaggio pedonale e carrabile costituita con precedente Atto di Donazione a rogito Notaio Franco PONGELLI di Orvieto Rep. n. 8219 del 29.10.1983, stabilendo di estendere la Servitù che già grava sulla P.Illa 699 del Foglio 27 e a favore della P.Illa 621, su una ulteriore porzione di terreno della lunghezza di ml.

3,00 sul confine tra le P.lle 620, 621 e 699 di forma pressoché triangolare (in prosecuzione della fascia di terreno già gravata), come meglio indicato in rosso nella Planimetria "Allegato B" all'Atto. E costituendo altresì una nuova servitù di passaggio gravante sulla P.lla 621 del Foglio 27 e a favore della P.lla 699, della lunghezza di ml. 2,00 sul confine tra le P.lle, di forma pressoché triangolare, come meglio indicato in verde nella Planimetria "Allegato B" all'Atto.

Per maggiori dettagli, si fa riferimento all'Atto in oggetto, allegato alla presente Relazione sotto la **lettera "L"**.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da **Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario della durata di anni 15 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. con sede in Orvieto (TR) - C.F./P.IVA 00063960553**, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro ...OMISSIS...** nato a Orvieto (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**, per la quota di proprietà pari a 1/2 e **...OMISSIS...** nata a Orvieto (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**, per la quota di proprietà pari a 1/2, a firma di Atto a rogito Notaio Gianni FRAGOMENI di Orvieto in data 20/10/2005 ai nn. Rep. 28988/9741. Iscritta a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 28/10/2005 ai nn. Reg. Particolare N. 3426 - Reg. Generale N. 13281
importo ipoteca: Euro 240.000,00=
importo capitale: Euro 120.000,00=

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di causa e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel Viscardo (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e delle tavole progettuali approvate ed allegate agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili sono conformi.**

Si segnala che in riferimento al punto 6) dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "G"**.

4.3.2. *Conformità catastale:*

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo e sulla scorta di quanto relazionato relativamente alla conformità edilizia - punto precedente; nonché in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è stato accertato che **l'immobile risulta essere conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...OMISSIS... nato a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/2;

proprietari dal 20/10/2005 ad oggi

in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Gianni FRAGOMENI di Orvieto in data 20/10/2005 ai nn. Rep. 28987/9740 registrato a Orvieto - Ufficio del Registro in data 27/10/2005 ai nn. N. 789 Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 28/10/2005 ai nn. Reg. Particolare N. 7804 - Reg. Generale N. 13280.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Acquapendente (VT) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 06/12/2002 al 20/10/2005

in forza di Decreto di Trasferimento Tribunale a firma di Tribunale di Orvieto in data 06/12/2002 ai nn. Rep. n. 156/2002 - Cron. 574 registrato a Orvieto - Ufficio del Registro in data 09/01/2003 ai nn. N. 10 Serie 4^a trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/12/2002 ai nn. Reg. Particolare N. 8507 - Reg. Generale N. 12686.

...OMISSIS... nata a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 29/10/1983 al 06/12/2002

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Franco PONGELLI di Orvieto in data 29/10/1983 ai nn. Rep. n. 82190 registrato a Orvieto - Ufficio del Registro in data 18/11/1983 ai nn. N. 1453 Volume 1 trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 25/11/1983 ai nn. Reg. Particolare N. 6625 - Reg. Generale N. 8275.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 55/1992 e successiva variante per lavori di Realizzazione di fabbricato di civile abitazione intestata a Sig.ra ...OMISSIS...

Concessione Edilizia rilasciata in data 02/07/1992- n. prot. 55.

L'Agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2004 - n. prot. 4065

Concessione Edilizia in Variante N. 18/1994 - Pratica Edilizia N. 765 per lavori di Realizzazione di fabbricato di civile abitazione intestata a Sig.ra ...OMISSIS...

Concessione Edilizia in Variante rilasciata in data 12/04/1994 - n. prot. 925.

L'Agibilità è stata rilasciata in data 23/06/2004 - n. prot. 4065.

Rilascio di Agibilità del Fabbricato (assentita) per lavori di Realizzazione di fabbricato di civile abitazione intestata a ...OMISSIS...

Agibilità (richiesta) presentata in data 25/10/2003 - n. prot. 5874, rilasciata in data 23/06/2004 - n. prot. 4065 (assentita dal Comune di Castel Viscardo per silenzio-assenso)

Descrizione

Immobile indipendente cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due piani, con Corte/Giardino di pertinenza di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Immobile indipendente cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due piani, con Corte/Giardino e Terreno di pertinenza sito in Castel Viscardo (Terni) Frazione Viceno, Strada della Fontana n. 8 (catastalmente Via Col di Lana).

Descrizione:

Trattasi di fabbricato singolo cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due livelli - piano seminterrato e piano rialzato, collegati tra loro tramite una scala interna, con corte esclusiva di pertinenza interamente delimitata e recintata.

Il fabbricato si trova ubicato in Comune di Castel Viscardo (TR), in località/frazione Viceno - Strada della Fontana n. 8 (catastalmente Via Col di Lana), che si dirama direttamente dalla strada principale S.P. 107 ed è censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 27** con la **P.lla 699** - Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5 Rendita Catastale €. 581,01.

La zona è a carattere prettamente residenziale e rurale/agricola, con presenza di poche abitazioni mono e pluri-familiari. La Frazione di Viceno dista circa 1,8 chilometri dal Comune di Castel Viscardo e sorge ad una altitudine di 489 metri sul livello del mare.

L'immobile oggetto di causa e stima è così composto:

al piano rialzato, ingresso che avviene attraverso una piccola rampa di scale e un ballatoio/terrazzo; vano sala/soggiorno con accesso diretto ad un balcone e scale interne che portano al piano seminterrato; vano cucina abitabile con camino; disimpegno per la zona notte; nr. 2 camere da letto di cui una, la più grande, con bagno esclusivo; altro vano bagno con accesso diretto dal disimpegno;

al piano seminterrato, disimpegno che si trova in fondo alle scale interne; nr. 1 vano bagno; nr. 1 vano lavanderia; nr. 3 vani principali assentiti come sgombero/cantine, ben rifiniti e attualmente adibiti a taverna e camera da letto, dei quali il principale posto di fianco alle scale, munito di camino.

Completa la proprietà, la corte di pertinenza del fabbricato interamente delimitata e recintata, della superficie di 610 mq. tra coperto e scoperto, censita come Ente Urbano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **211,00=** (che comprende le superfici opportunamente ragguagliate dei Balconi, dei vani accessori al piano seminterrato e della Corte/Terreno di pertinenza - quindi le superfici reali sono maggiori).

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... nato a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2 e ...OMISSIS... nata a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2

Foglio 27 mappale 699 categoria A/2, classe 2, superficie catastale 166 mq, composto da vani 7,5 vani, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 581,01.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di causa confina sul lato Est con rata di Terreno distinta con la P.lla 60 di altra proprietà; sul lato Sud con rata di terreno distinta con la P.lla 619 di altra proprietà; sul lato Ovest con rata di Terreno distinta con la P.lla 621 di altra proprietà; salvo altri.

- **Terreni:** intestata a ...OMISSIS... nato a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2 e ...OMISSIS... nata a Orvieto (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., proprietà per 1/2 foglio 27 mappale 699 qualità Ente Urbano, superficie catastale 610 mq.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di causa confina sul lato Est con rata di Terreno distinta con la P.lla 60 di altra proprietà; sul lato Sud con rata di terreno distinta con la P.lla 619 di altra proprietà; sul lato Ovest con rata di Terreno distinta con la P.lla 621 di altra proprietà; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1994 e mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 8 di Strada della Fontana (catastalmente Via Col di Lana) - Castel Viscardo (TR), ha un'altezza interna di circa ml. 2,40 per quanto riguarda il piano seminterrato e ml. 2,74 per quanto riguarda il piano primo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 17/04/2014 - Approvazione del P.R.G. Parte Operativa l'immobile è identificato nella zona Il fabbricato e il Terreno di pertinenza oggetto di causa, distinti al Foglio 27 con la P.lla 699, ricadono in Zona B_R2 di completamento (OP Art. 15 N.T.A.).

Norme tecniche ed indici: ART. 15 N.T.A.

SUBSISTEMI R2

1. Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.

2. Nelle zone prevalentemente residenziali di completamento B il Comune, con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentato da specifica Delibera di Consiglio Comunale.

3. Gli interventi ammessi dovranno conformarsi a quanto già esistente senza alterare l'assetto morfologico in atto e rifarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali degli edifici esistenti.

4. In tali zone sono consentiti gli interventi di MO, MS, OI, RC, RE, nel rispetto dell'Uf del lotto di pertinenza, RU, NC, RE.

5. Negli ambiti dei SubSistemi R2 dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario **Iuf** dovrà essere 0,80 mq/mq;
- l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50;
- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:

- a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;
- b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere
- c) produttive artigianali compatibili con la residenza ;
- d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione;
- e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza;
- f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private.

Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario.

6. l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe all'applicazione dell'Ip e della Sc nel caso che gli interventi riguardino lotti di completamento residenziale o per servizi, già parzialmente edificati.

7. Destinazione d'uso

Zona prevalentemente residenziale di completamento. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale :

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);

- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente.
- le attività per il tempo libero ovvero tutto ciò che non contrasti con il carattere preminentemente residenziale della zona.

8. Tipi di intervento

Gli interventi edilizi ammessi nelle **zone B - R2** sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore.

9. Nelle zone B - R2 si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. ai fini della salvaguardia del valore paesaggistico delle aree.

Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza l'abbattimento di alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti.

10. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Gli interventi ammessi di RE, RU, NC, dovranno rispettare la distanza minima di metri 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consentita la costruzione in aderenza agli edifici esistenti nel rispetto delle norme del Codice Civile sezione VI^A. La distanza minima dal confine delle nuove costruzioni dovrà essere non inferiore a metri 5. Distanze inferiori sono ammesse quando é manifesta la volontà dei confinanti, espressa mediante atto legale redatto e trascritto nei modi di legge, allegato alla domanda di rilascio del permesso di costruire del quale costituirà parte integrante ed imprescindibile, di voler rispettare comunque la distanza minima di metri 10 o di voler costruire in aderenza. Per gli interventi di RC, RE, le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, nel rispetto delle norme del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni, e dei diritti di luce e veduta.

11. Distanze dalle strade o piazze

All'interno delle perimetrazioni urbane le distanze minime degli edifici di nuova edificazione dalle strade o piazze non saranno inferiori a 5 metri e, comunque, non inferiori a 10 metri dal ciglio opposto della strada, così come disposto al punto C3 del DM 3 marzo 1975. Per gli interventi di RC, RE, le distanze non possono essere inferiori a quelle dei volumi edificati preesistenti. Gli interventi di RE, RU, NC, eseguiti all'interno delle perimetrazioni urbane dovranno rispettare la distanza minima di metri 5 da strade e piazze. All'esterno delle perimetrazioni urbane gli interventi di RE, RU, NC, rispetteranno quanto previsto al comma precedente in presenza di sedi stradali di larghezza inferiore

a metri 7, mentre dovranno porsi, nel rispetto delle prescrizioni sugli allineamenti sopra riportate, a distanza di:

- metri 7,5 per strade aventi sede di larghezza compresa tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per strade aventi sede di larghezza superiore a metri 15.

12. Deroga dai parametri relativi alla permeabilità dei suoli

Qualora, a causa della preesistente occupazione del suolo, di ragioni connesse con l'orografia o la tipologia edilizia esistente o di altra natura, purché provata, e rispettando comunque la tipologia edilizia di zona, non sia possibile attuare le prescrizioni di piano relative a indice fondiario, altezza e rapporto di copertura, è consentita la riduzione fino al 20% dell'indice di permeabilità indicato per ciascuna zona.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano rialzato	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
Locali Taverna, Sgombero, Lavanderia e Bagno al piano seminterrato	Sup. reale lorda	130,00	0,50	65,00
Balcone vano Sala e Ballatoio di ingresso al piano rialzato	Sup. reale lorda	21,00	0,30	6,30
Corte di pertinenza del fabbricato interamente delimitata e recintata	Sup. reale lorda	480,00	0,02	9,60
	Sup. reale lorda	761,00		210,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: carrabile con ante doppie a battente e apertura verso l'interno della proprietà, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: alcuni ad anta singola altri a doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi di tufo a faccia-vista non intonacate, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi prefabbricati in cls, cemento, mattonelle di laterizio e mattonelle di grès per quanto riguarda i marciapiedi e alcune zone quali ad esempio i camminamenti; terreno a verde/giardino per le restanti zone, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès dappertutto su entrambi i piani, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico ma dotato di serratura di sicurezza, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL con Bombolone interrato posto nella corte esterna al fabbricato, rete di distribuzione: tubi in rame e ferro, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio e camino, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di causa, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un fabbricato indipendente cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su due livelli, con Corte esclusiva di pertinenza ad uso giardino e piazzale graffata, distinta con la stessa P.la 699 del Foglio 27.

L'immobile oggetto di causa è abbastanza vetusto (anno di costruzione 1994), ma si trova comunque in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione del piano seminterrato dove sono presenti lungo tutte le pareti perimetrali controterra, infiltrazioni di umidità ed efflorescenze di muffa e salnitro, che hanno causato ammaloramenti delle tinteggiature in prossimità dei pavimenti e parziali distacchi di intonaco in alcune zone. Esternamente l'edificio, che è realizzato in muratura di tufo, è privo di intonaco. Le finiture sono dignitose.

Il fabbricato è posto in zona periferica del Comune di Castel Viscardo (TR), nella Frazione denominata Viceno, lungo la strada principale S.P. 107 ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegato dalla viabilità.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione ed hanno simili caratteristiche. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato immobiliare e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Castel Viscardo e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati singoli di civile abitazione che si trovano in discreto stato di manutenzione e conservazione, tra €. 700,00= ed €. 1.000,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 800,00=** per quanto riguarda l'abitazione al piano rialzato; **Euro 400,00=** per quanto riguarda l'intero piano seminterrato adibito a Taverna, ma comunque assentito come Cantine e Lavanderia; **Euro 15,00=** per quanto riguarda la Corte di pertinenza interamente delimitata e recintata.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Castel Viscardo (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: "Listino dei Prezzi degli Immobili" sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 3° Trimestre 2017 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - "Osservatorio del Mercato Immobiliare", Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 1° semestre 2017; "Borsino Immobiliare" - quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del mese di Novembre 2017.

Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Castel Viscardo che nelle Frazioni e Comuni limitrofi, su immobili della tipologia simile di quello oggetto di causa. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi**A. Immobile indipendente cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due piani, con Corte/Giardino di pertinenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano rialzato	130,00	€ 800,00	€ 104.000,00
Locali Taverna, Sgombero, Lavanderia e Bagno al piano seminterrato	65,00	€ 800,00	€ 52.000,00
Balcone vano Sala e Ballatoio di ingresso al piano rialzato	6,30	€ 800,00	€ 5.040,00
Corte di pertinenza del fabbricato interamente delimitata e recintata	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
	210,90		€ 168.720,00

- Valore corpo:	€ 168.720,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 168.720,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 168.720,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	immobile indipendente cielo-terra ad uso civile abitazione che si sviluppa su due piani, con corte/giardino di pertinenza			
A		211	€ 168.720,00	€ 168.720,00 (quota 1/1)
				€ 84.360,00 (quota 1/2)

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 25.308,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 143.412,00

Valore della quota di proprietà pari a 1/2 di spettanza di ciascuno dei proprietari, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 71.706,00

Relazione lotto 001 creata in data 13/11/2017
Codice documento: C141-16-002716-001

il Perito
Geometra PAOLO CASALI

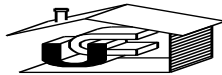
ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Allegato “A” - Estratto di Mappa Catastale con indicati gli immobili oggetto di procedura e Planimetrie Catastali

Allegato “B” - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di causa e stima

Terni lì, 16/12/2017

Il C.T.U.
Geom. Paolo Casali



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

Giudice - Dott.ssa Ilaria PALMERI

Causa Civile iscritta al N. **2716/2016** R.G.

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Allegato "A"

**Estratto di Mappa e Planimetria Catastale
degli immobili oggetto di causa**



N=90800

E=-36300

1 Particella: 699

Comune: CASTEL VISCARDO
Foglio: 27
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
23-Mag-2017 12:26:2
Prot. n. T199295/2017

MODULARIO
F rig rend 486



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

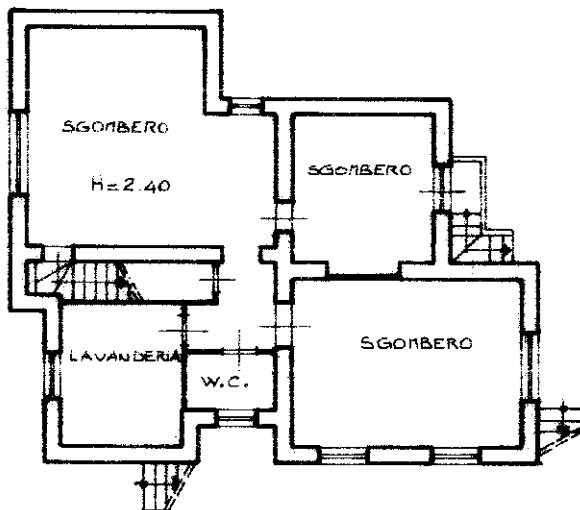
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

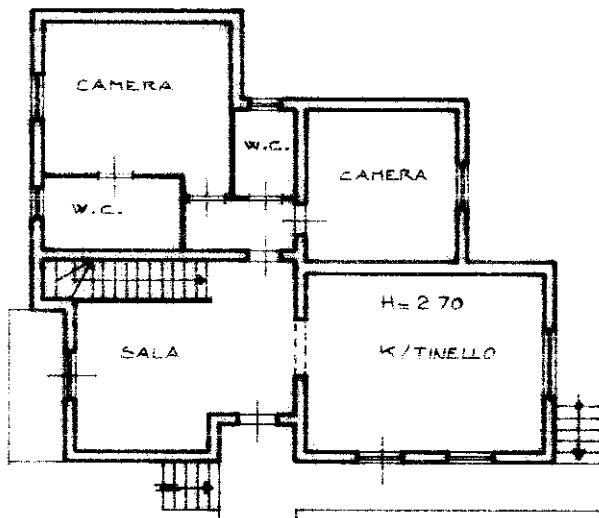
LIRE
700

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASTEL VISCARDO** via **COL DI LANA** civ.

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00082552

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. PAIOLETTI ANNO**
(Titolo, cognome e nome)

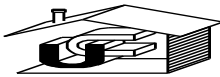
RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

Data presentazione: 09/03/1995 - Data: 23/05/2017 - n. T203573 - Richiedente: CSLPLA70P24L117C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa del testo: A4(210x297)
data 21/03/1995 Firma:

map 01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 23/05/2017 - Comune di CASTEL VISCARDO (C289) - Foglio: 27 - Particella: 699 - Subalterno: 0 >
VIA COL DI LANA piano: S-T



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

Giudice - Dott.ssa Ilaria PALMERI

Causa Civile iscritta al N. 2716/2016 R.G.

Promossa da:

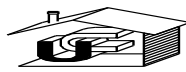
...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

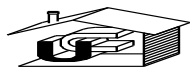
Allegato "B"

**Documentazione Fotografica degli Immobili oggetto di
causa rilevata dal C.T.U. durante il sopralluogo
e le Operazioni Peritali del 20.06.2017**



Fabbricato con annessa corte di pertinenza sito in Comune di Castel Viscardo (TR) - Frazione Viceno, Strada della Fontana n. 8





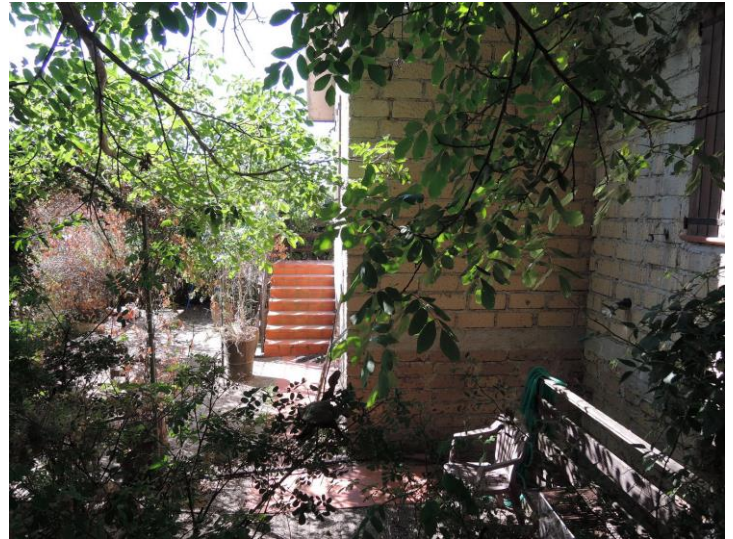
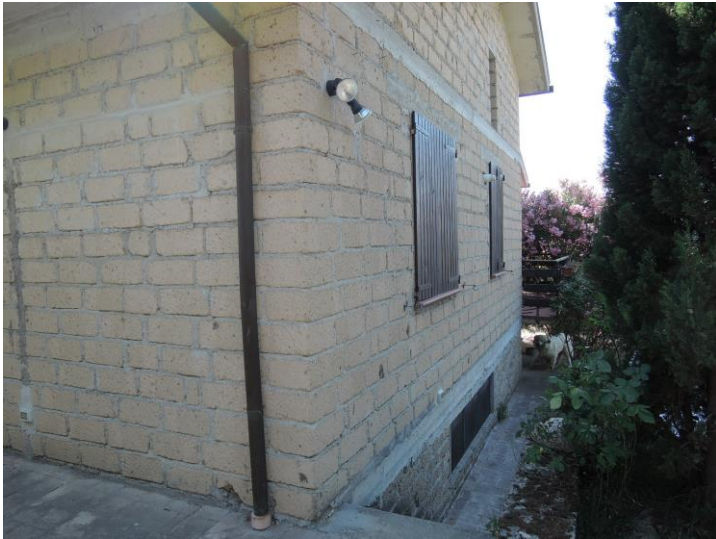
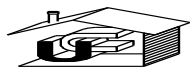
Fabbricato ad uso abitazione con annessa corte di pertinenza sito in Comune di Castel Viscardo (TR) - Frazione Viceno, Strada della Fontana n. 8



Esterni



Esterni



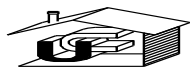
Esterni



Esterni



Esterni



Ballatoio dell'ingresso principale al piano rialzato



Portone di ingresso principale al piano rialzato



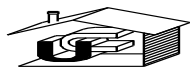
vano ingresso/soggiorno al piano rialzato



vano ingresso/soggiorno al piano rialzato



vano ingresso/soggiorno al piano rialzato



vano cucina abitabile con camino al piano rialzato



vano cucina abitabile con camino al piano rialzato



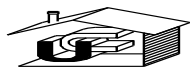
disimpegno per la zona notte al piano rialzato



vano camera da letto singola al piano rialzato



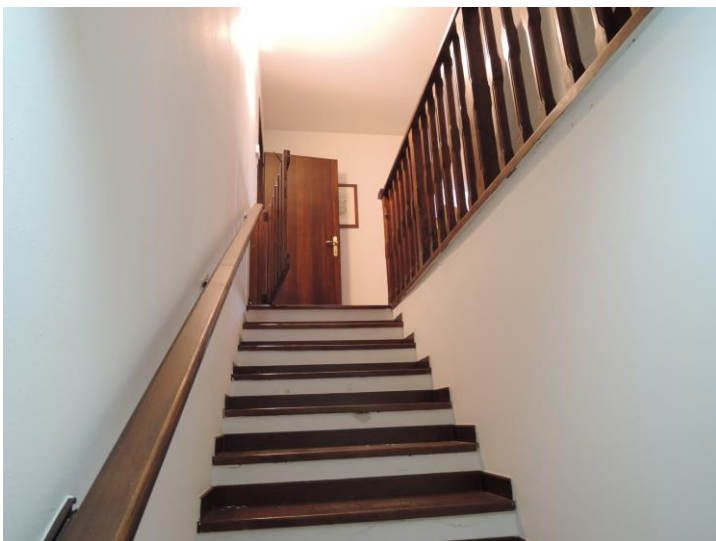
vano bagno con accesso dal disimpegno al piano rialzato



vano camera da letto matrimoniale al piano rialzato con bagno esclusivo interno

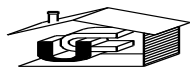


vano bagno esclusivo della camera da letto matrimoniale al piano rialzato

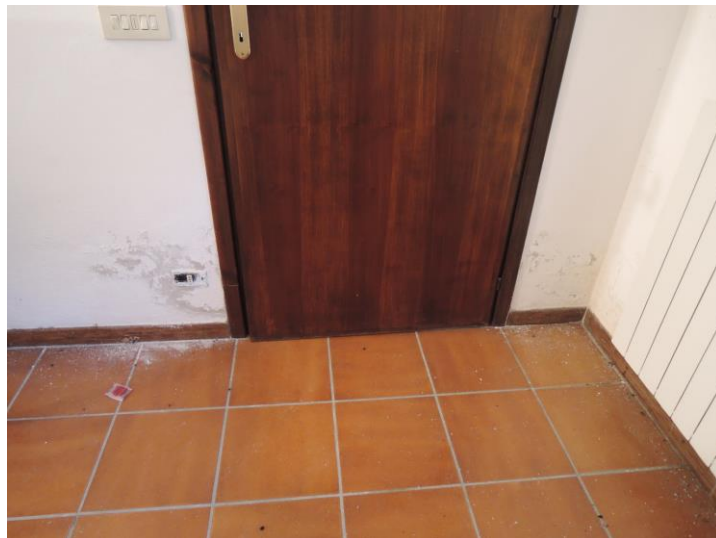


scale interne di collegamento tra il piano rialzato e il piano seminterrato

vano principale al piano seminterrato dotato di camino e adibito a taverna



vano principale al piano seminterrato dotato di camino e adibito a taverna



Particolare infiltrazioni di umidità sulle pareti del piano seminterrato



Particolare infiltrazioni di umidità sulle pareti del piano seminterrato

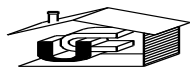


vano principale al piano seminterrato dotato di camino e adibito a taverna



Particolare infiltrazioni di umidità sulle pareti del piano seminterrato





vano principale al piano seminterrato dotato di camino e adibito a taverna



disimpegno del piano seminterrato



vano ripostiglio sottoscale del piano seminterrato



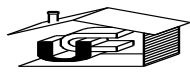
vano bagno del piano seminterrato



Particolare infiltrazioni di umidità sulle pareti del piano seminterrato



altro vano principale del piano seminterrato autorizzato come Sgombero



altro vano principale del piano seminterrato autorizzato come Sgombero



particolare infiltrazioni di umidità sulle pareti del piano seminterrato



altro vano principale del piano seminterrato adibito a cameretta e autorizzato come Sgombero



Vano Lavanderia al piano seminterrato



particolare impianto elettrico e di riscaldamento