



**TRIBUNALE DI TERNI**  
SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**ESEC. IMM. 41/2022 r.g.**

**PROMOSSA DA:**

**OMISSIS**

**CONTRO:**

**OMISSIS**

**Giudice Dr. Francesco ANGELINI**

Custode Avv. Riccardo CASAVECCHIA

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto n. 1**

*Esperto: **Geom. Marco VERZURELLI***

*Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni al N.661*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134*

*C.F. VRZMR62T27L117V – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A*

*Telefono: 0744303112*

*Cellulare: 3296356974*

*Email: [m.verzurelli@m5studio.it](mailto:m.verzurelli@m5studio.it)*

*Pec: [marco.verzurelli@geopec.it](mailto:marco.verzurelli@geopec.it)*

## **Lotto 001**

### **Compendio immobiliare ad uso residenziale, con annesse rate di terreno circostanti**

il tutto ubicato in Stroncone (TR), Frazione Coppe, Vocabolo Colle Perugino, 56

2

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di un appartamento con cantina in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 292 sub. 2**, ctg. A/3, classe 04, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 4,5, r.c. Euro 278,89.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

L'appartamento è posto al piano primo ed è così internamente distribuito: ingresso/disimpegno, cucina, due camere e bagno, con annessi portico, terrazza e tre cantine al piano terra.

A tutt'oggi la suddetta unità immobiliare risulta unita di fatto con quella censita al sub 3 di cui al punto B della presente relazione, mediante apertura di una porta su muratura portante.

L'accesso alla suddetta unità abitativa avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito annessi e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: L'appartamento confina a nord con l'immobile sub 3, a sud ed ovest con la rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28, ad est con rata di terreno p.lla 378 del predetto foglio.

#### **STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al **Catasto** Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 292 sub. 2**, ctg. A/3, classe 04, piano TE-1°, metri quadri 99, vani 4,5, r.c. Euro 278,89 è derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25.06.2002, Pratica n. 55760 in atti dal 25.06.2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1872.1/2002) e COSTITUZIONE del 24.12.1991 in atti dal 27.12.1991 (n. 4154.1/1991);

B) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di un appartamento con cantina in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 292 sub. 3**, ctg. A/3, classe 04, piano SM-TE-1°, metri quadri 125, vani 5,5, r.c. Euro 340,86.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

L'appartamento è articolato su due livelli, piano terra e piano primo, ed è così internamente distribuito: ingresso/disimpegno vano scala, soggiorno/taverna con angolo cottura, ripostiglio sottoscala e terrazza al piano terra, due camere, disimpegno, bagno e terrazza al piano primo.

I due piani sono collegati mediante agevole vano scala interno.

Sono inoltre parte integrante della suddetta abitazione, due locali soffitta e due sottotetti (non censiti catastralmente), accessibili da botola interna dal disimpegno del piano primo e un locale cantina al piano seminterrato, anch'esso censito con il sub 3.

A tutt'oggi la suddetta unità immobiliare risulta unita di fatto con quella censita al sub 2 di cui al punto A della presente relazione, mediante apertura di una porta su muratura portante.

L'accesso alla suddetta unità abitativa avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito annessi e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: L'appartamento confina a nord con la rata di terreno sub 374 del fg. 28, a sud con l'immobile sub 2, ad ovest con la rata di terreno p.lla 374 e 379 del Fg. 28, ad est con rata di terreno p.lla 374 e 378 del predetto foglio.

#### **STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 292 sub. 3**, ctg. A/3, classe 04, piano SM-TE-1°, metri quadri 125, vani 5,5, r.c. Euro 340,86 è derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25.06.2002, Pratica n. 55760 in atti dal 25.06.2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1872.1/2002) e da COSTITUZIONE del 24.12.1991 in atti dal 27.12.1991 (n. 4154.1/1991).

C) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una autorimessa pertinenziale con annessa corte anch'essa di pertinenza esclusiva in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 377**, ctg. C/6, classe 03, piano TE, metri quadri 31, r.c. Euro 57,64.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di autonoma autorimessa pertinenziale con annessa corte anch'essa di pertinenza esclusiva.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno di pertinenza esclusiva p.la 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: L'area di corte comprensiva del manufatto ad uso autorimessa confina a nord con il fabbricato per civile abitazione p.la 292 sub 2 del fg. 28, a sud/ovest con rata di terreno p.la 371, ad est con rata di terreno p.la 370, a sud est con altre proprietà non oggetto di procedura censite con le p.lle 420, 288, 318, 159 del predetto foglio.

#### **STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 377**, ctg. C/6, classe 03, piano TE, metri quadri 31, r.c. Euro 57,64 è derivante da Fl. 28 p.la 292 sub. 4 in virtù di **AMPLIAMENTO** del 25.06.2002 Pratica n. 55761 in atti dal 25.06.2002 **AMPLIAMENTO** (n. 1873.1/2002) e da **COSTITUZIONE** del 24.12.1991 in atti dal 27.12.1991 (n. 4154.1/1991);

D) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una Corte di pertinenza dei fabbricati in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 378**, ctg. F/1, piano TE, metri quadri 45.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno di corte a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno di pertinenza esclusiva p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 374, a sud con la p.lla 377, ad ovest con il fabbricato p.lla 292, e con le p.lle 374 e 369 ad est.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 378**, ctg. F/1, piano TE, metri quadri 45 è derivante da COSTITUZIONE del 25.06.2002 Pratica n. 55758 in atti dal 25.06.2002 COSTITUZIONE (n. 914.1/2002).

E) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una Corte di pertinenza dei fabbricati in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 379**, ctg. F/1, piano TE, metri quadri 10.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno di corte a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 374, a sud con la p.lla 377, ad ovest con le p.lle 373 e a est con il fabbricato p.lla 292.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 379**, ctg. F/1, piano TE, metri quadri 10 è derivante da COSTITUZIONE del 25.06.2002 Pratica n. 55758 in atti dal 25.06.2002 COSTITUZIONE (n. 914.1/2002)

F) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 369**, classe 02, metri quadrati 1.350, r.d. Euro 6,62 r.a. Euro 3,83.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno agricolo confina a nord con la p.lla 376 e strada, a sud con la p.lla 370, ad ovest con p.lle 377 e 378, e con strada di Colle Perugino ad est.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 369**, classe 02, metri quadrati 1.350, r.d. Euro 6,62 r.a. Euro 3,83, derivante dal già Fl. 28 p.lla 291, così come censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

G) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 370**, classe 02, metri quadrati 410, r.d. Euro 2,01 r.a. Euro 1,16.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno ad uso rampa carrabile a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene direttamente dalla pubblica via Colle Perugino.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 369, a sud con altra proprietà p.lle 284, 286 e 316, ad ovest con p.lle 377, e con strada di Colle Perugino ad est.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 370**, classe 02, metri quadrati 410, r.d. Euro 2,01 r.a. Euro 1,16 già Fl. 28 p.lla 291, così come censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.



H) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 371**, classe 02, metri quadrati 4.012, r.d. Euro 19,68 r.a. Euro 11,40.

Catastralmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 372, a sud con il fosso, ad ovest con p.lle 305 e 337 di altra proprietà, e con p.lle 420 e 421 di altra proprietà ad est.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 371**, classe 02, metri quadrati 4.012, r.d. Euro 19,68 r.a. Euro 11,40 già Fl. 28 p.lla 157, così come censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

I) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 372**, classe 02, metri quadrati 180, r.d. Euro 0,88 r.a. Euro 0,51.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fig. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fig. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con le p.lle 373 e 374, a sud con la p.lla 371, ad ovest con p.lla 374, e con p.lla 377 ad est.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 372**, classe 02, metri quadrati 180, r.d. Euro 0,88 r.a. Euro 0,51 già Fl. 28 p.lla 157, così come censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

J) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 373**, classe 02, metri quadrati 8, r.d. Euro 0,04 r.a. Euro 0,02.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fig. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 del Fig. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con le p.lle 374 e 379 e 377, a sud con la p.lla 372.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 373**, classe 02, metri quadrati 8, r.d. Euro 0,04 r.a. Euro 0,02 già Fl. 28 p.lla 157 , così come censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

K) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di

Stroncone al **Fl. 28 p.lla 374**, classe 02, metri quadrati 580, r.d. Euro 2,85 r.a. Euro 1,65.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 e/o da sud dalla p.lla 378 e/ da nord dalla p.lla 379 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 337 di altra proprietà, a sud/est con rate di terreno p.lle 376-372, 373 e 379.

**STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 374**, classe 02, metri quadrati 580, r.d. Euro 2,85 r.a. Euro 1,65 già Fl. 28 p.lla 290, così come censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

L) **Quota pari a 1/2 (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS** di una rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al **Fl. 28 p.lla 376**, classe 02, metri quadrati 2, r.d. Euro 0,01 r.a. Euro 0,01.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- **OMISSIS**, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

Trattasi di una rata di terreno agricolo a servizio dell'adiacente compendio immobiliare ad uso residenziale di cui alla presente procedura.

L'accesso alla suddetta avviene dalla pubblica via Colle Perugino, mediante passaggio su rata di terreno p.lle 370 del Fg. 28 e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 377 e 371 del Fg. 28.

La suddetta rata di terreno è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare costituito abitazioni con annessi p.lle 292 sub vari e rate di terreno censite con le p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374, 376, 377, 378 e 379 del fg. 28, tutte oggetto della presente procedura esecutiva.

Confini: La rata di terreno confina a nord con la p.lla 374 e a sud con la p.lla 371.

#### **STORICO CATASTALE:**

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) al **Fl. 28 p.lla 376**, classe 02, metri quadrati 2, r.d. Euro 0,01 r.a. Euro 0,01 già Fl. 28 p.lla 290 , così come censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona di frazione, Vocabolo Coppe, raggiungibile dall'abitato di Stroncone (TR) posto a 2 Km e dalla città di Terni che dista circa 12 km.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe agricole.

Collegamenti pubblici (km): L'abitazione dista circa 1000 m dalla fermata bus posta lungo la strada Provinciale 65.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è occupata stabilmente dal debitore esecutato sig. OMISSIS così come verbalizzato in sede di sopralluogo dal Custode.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n. 1822 del 31.07.2008 (Concessione a garanzia di mutuo):** con atto a rogito del Notaio Dott. Cirilli Paolo di Terni, in data 30.07.2008, repertorio n. 35141, per un totale di € 300.000,00, di cui capitale € 150.000,00 per la durata di 30 anni, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà sugli immobili di seguito indicati.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Stroncone (TR) censiti al:

Fl. 28 p.lla 292 sub. 2 cat. A/3 nel C.F.;

Fl. 28 p.lla 292 sub. 3 cat. A/3 nel C.F.;

Fl. 28 p.lla 377 cat. C/6 nel C.F.;

Fl. 28 p.lla 378 Corte;

Fl. 28 p.lla 379 Corte;

Fl. 28 p.lla 369 nel C.T.;

Fl. 28 p.lla 370 nel C.T.;

Fl. 28 p.lla 371 nel C.T.;

Fl. 28 p.lla 372 nel C.T.;

Fl. 28 p.lla 373 nel C.T.;

Fl. 28 p.lla 374 nel C.T.;

Fl. 28 p.lla 376 nel C.T.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 2487 del 29.03.2022:** Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 19.03.2022, repertorio n. 418, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà sugli immobili di seguito indicati.

**IMMOBILI:** Siti in Comune di Stroncone (TR) censiti al:

- Fl. 28 p.la 292 sub. 2 cat. A/3 nel C.F.;
- Fl. 28 p.la 292 sub. 3 cat. A/3 nel C.F.;
- Fl. 28 p.la 377 cat. C/6 nel C.F.;
- Fl. 28 p.la 378 Corte;
- Fl. 28 p.la 379 Corte;
- Fl. 28 p.la 369 nel C.T.;
- Fl. 28 p.la 370 nel C.T.;
- Fl. 28 p.la 371 nel C.T.;
- Fl. 28 p.la 372 nel C.T.;
- Fl. 28 p.la 373 nel C.T.;
- Fl. 28 p.la 374 nel C.T.;
- Fl. 28 p.la 376 nel C.T.

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 11.01.2023

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota antecedente al 01/09/1967 successivamente è stato oggetto di interventi edilizi in forza di:

- Autorizzazione edilizia prot. 3075 del 05/06/1972, a nome OMISSIS per la riparazione del fabbricato rurale danneggiato dal sisma del 1960;
- Concessione Edilizia prot. 4034 del 28/07/1978, a nome OMISSIS, per ampliamento fabbricato di abitazione;
- Concessione Edilizia prot. n. 3 del 17/04/1981 prat. edil. 473/1979, a nome OMISSIS, per variante ampliamento fabbricato di abitazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 3939 del 12/08/2003, a Nome OMISSIS per lavori in difformità alla Concessione Edilizia n. 3 del 17/04/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 prot. 1372 del 22/08/2003, a Nome OMISSIS per la costruzione di un locale ad uso cantina e di un portico in assenza di Concessione Edilizia.

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Stroncone lo stato di fatto rilevato dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi sopra citati e dalle relative tavole grafiche, si evidenziano le seguenti difformità:

**Relativamente al punto A:**

Realizzazione di una apertura su muratura portante nella camera al piano primo, per fusione con l'unità immobiliare sub 3 di cui al punto B;

Realizzazione di una finestra interna su muratura portante tra le due cantine al piano terra.

16

**Relativamente al punto B:**

Realizzazione di una apertura su muratura portante nel vano scala interno al piano primo, per fusione con l'unità immobiliare sub 2 di cui al punto A;

Diversa distribuzione degli spazi interni,

Errata rappresentazione della terrazza, riportata graficamente in planimetria ma insistente su rate di terreno p.lle 374 e 379.

Allo stato di fatto si rileva una soffitta con accesso attraverso una botola posizionata sul soffitto del disimpegno del piano primo, dotata di scala retrattile.

**Relativamente al punto C:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto D:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto E:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto F, H e K:**

Al momento del sopralluogo si rilevano sistemazioni del terreno con salti di quota realizzati con muri di contenimento, dei quali non è stato possibile rilevarne l'epoca di esecuzione. **Non avendo lo scrivente le competenze strutturali per definirne la staticità, nel caso in cui il G.E. ritenga di doverne approfondire le verifiche, si chiede la consulenza di uno strutturista.**

Le suddette sistemazioni non sono state rappresentate graficamente nei progetti allegati ai vari titoli abilitativi. Al momento lo scrivente, evidenzia che per le opere di contenimento del terreno non è possibile accertare la loro realizzazione a regola d'arte.

Sulla p.lla 369 insiste un manufatto realizzato con tubo-giunto e rete a maglie metalliche e lamiera zincata ondulata, invaso dalla vegetazione spontanea presumibilmente utilizzato in passato come voliera o pollaio che considerate le dimensioni ed il pessimo stato di manutenzione, se ne consiglia la rimozione.



**Relativamente al punto G:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto I:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto J:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto L:**

Nessuna difformità.

.....

Relativamente alle aperture eseguite su muratura portante, se ne prevede il ripristino con idonea tecnica costruttiva, per quanto riguarda la soffitta, considerato che non può essere trasformata in abitazione data la modesta altezza, si prevede la rimozione delle opere di finitura e l'utilizzo della stessa come sottotetto. Sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria per le opere che hanno comportato le modifiche delle tramezzature interne. Le opere di sostegno del terreno realizzate nelle aree limitrofe all'edificio qualora fosse dimostrata la loro realizzazione successivamente all'entrata in vigore del R.E.C. dovranno essere adeguate alle norme del suddetto regolamento sia per l'aspetto che per l'altezza oltre ad essere soggette alla presentazione in una pratica di sanatoria edilizia e alla verifica della sicurezza strutturale.

Il costo complessivo per i ripristini, degli adeguamenti, e delle sanatorie edilizie e strutturali, oneri e sanzioni può essere ragionevolmente stimato in **€ 20.000,00.**

**4.3.2. Conformità catastale:**

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, si rilevano le seguenti difformità:

**Relativamente al punto A:**

Realizzazione di una apertura su muratura portante nella camera al piano primo, per fusione con l'unità immobiliare sub 3 di cui al punto B;

Realizzazione di una finestra interna su muratura portante tra le due cantine al piano terra.

**Relativamente al punto B:**

Realizzazione di una apertura su muratura portante nel vano scala interno al piano primo, per fusione con l'unità immobiliare sub 2 di cui al punto A;

Diversa distribuzione degli spazi interni e cambio delle destinazioni di parte dei locali.

L'area di corte del fabbricato interessa anche le p.lle 372/parte, 373, 374/parte, 369/parte, 378, 377/parte e 370 che ad eccezione delle p.lle 379 e 378 che sono censite al catasto fabbricati, le restanti, a tutt'oggi, sono ancora censite al catasto terreni.

Errata rappresentazione della terrazza, riportata graficamente in planimetria ma insistente su rate di terreno p.lle 374 e 379 inoltre,  
Allo stato di fatto si rileva una soffitta.

**Relativamente al punto C:**

Approssimazione nella rappresentazione grafica dell'area di corte dell'autorimessa.

**Relativamente al punto D:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto E:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto F:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto G:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto H:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto I:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto J:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto K:**

Nessuna difformità.

**Relativamente al punto L:**

Nessuna difformità.

.....

Per le difformità sopra dovrà essere presentato al catasto un tipo mappale/frazionamento per la perimetrazione delle aree di corte dei fabbricati e conseguentemente dovranno essere presentate le variazioni catastali con pratica docfa per la ridefinizione delle aree di corte e l'individuazione delle aree di corte comune alle tre u.i.u.

Il costo per il tipo mappale/frazionamento con pratica PREGEO e le variazioni catastali con pratica DOCFA comprensiva di diritti catastali ammonta a complessivi **€. 3.650,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio immobiliare di che trattasi non risulta costituito un condominio.

Gli immobili di cui al punto A e Punto B risultano sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica che dovrà essere redatto al fine del futuro trasferimento.

Il Costo di detta prestazione ammonta a complessivi **€. 600,00**

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 8, nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica ) non si rileva alcun gravame derivante da censo, livello o uso civico.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

***In proprietà di:***

- OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni);
- OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/2 (in regime di comunione legale dei beni).

6.2. Precedenti Proprietari:

### **PROPRIETÀ al VENTENNIO:**

- OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

### **PROVENIENZE:**

**Per formalità n. 5664 del 30.10.1967 (Atto di donazione e vendita):** con atto a rogito del Notaio Dott. Angelo Alcini di Terni, in data 20.09.1967, repertorio n. 18900, la Sig.ra OMISSIS (riservandosi l'usufrutto generale) ha donato ai figli, Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS, che hanno accettato, i diritti di nuda proprietà, sulle unità immobiliari censite al Catasto del Comune di Stroncone alla Part. 73 – porzione di fabbricato rurale (P.T e P1), Fl. 28, p.lle 158/2, 158/b, 157/A, 157/C, e, contestualmente, il Sig. OMISSIS ha venduto alla Sig.ra OMISSIS, che ha comprato, i diritti di nuda proprietà pari a 1/2 sui predetti beni immobili avuti in donazione materna.

**N.B.: OMISSIS è deceduta.**

**Per formalità n. 2206 del 22.04.1968 (Atto di permuta):** con atto a rogito del Notaio Dott. Angelo Alcini di Terni, in data 06.03.1968, repertorio n. 20240, il Sig. OMISSIS ha ceduto a titolo di permuta alla Sig.ra OMISSIS, che a detto titolo ha accettato, i terreni censiti al Catasto del Comune di Stroncone alla Part. 73, fl. 28, p.lle 157/b, 158/c, 158/A/1 (porzione di fabbricato rurale), e,

contestualmente, la Sig.ra OMISSIS ha ceduto a titolo di permuta al Sig. OMISSIS, che a detto titolo ha accettato, i diritti di comproprietà pari a 4/6 dell'intero sulle unità immobiliari censite al Catasto del Comune di Stroncone al Fl. 29, p.lla 27, i diritti di comproprietà pari a 4/9 sui beni immobili censiti al Catasto del Comune di Stroncone alla Part. 923, fl. 29, p.lla 24, nonché i diritti di comproprietà pari a 1/3 dell'intero sugli immobili censiti al Catasto del Comune di Stroncone alla Part. 2954, fl. 29, p.lla 2, sub 1, 2 e 3, e p.lla 174.

**Per formalità n. 4232 del 11.06.2008 (Successione):** Successione legale in morte della Sig.ra OMISSIS, nata a Stroncone (TR) il 26.02.1934 e deceduta a Terni (TR) il 17.07.2007, giusta denuncia del 26.02.2008, den. n. 77, vol. n. 1010/8, a favore del figlio, Sig. OMISSIS, e della figlia, Sig.ra OMISSIS

, per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lle 292 sub. 2 (cat. A/3) e sub 3 (cat. A/3), 377 (cat. C/6), 378 e 379, e al Catasto Terreni del predetto Comune al Fl. 28 p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374 e 376.

**Per formalità n. 5861 del 30.07.2008 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Dott. Cirilli Paolo di Terni, in data 30.07.2008, repertorio n. 35140, il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS vendono ai coniugi, Sig. OMISSIS e Sig.ra OMISSIS, i quali accettano e acquistano diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lle 292 sub. 2 (cat. A/3) e sub 3 (cat. A/3), 377 (cat. C/6), 378 e 379, e al Catasto Terreni del predetto Comune al Fl. 28 p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374 e 376.

**Per formalità n. 7397 del 22.08.2022 (Accettazione tacita di eredità):** con atto a rogito del Notaio Paolo Cirilli di Terni, in data 30.07.2008, repertorio n. 35140, accettazione tacita di eredità in morte della Sig.ra OMISSIS, deceduta a Terni (TR) il 17.07.2007, a favore per legge del Sig. OMISSIS, e della Sig.ra OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lle 292 sub. 2 (cat. A/3) e sub 3 (cat. A/3), 377 (cat. C/6), 378 e 379, e al Catasto Terreni del predetto Comune al Fl. 28 p.lle 369, 370, 371, 372, 373, 374 e 376.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in epoca remota antecedente al 01/09/1967 successivamente è stato oggetto di interventi edilizi in forza di:

- Autorizzazione edilizia prot. 3075 del 05/06/1972, a nome OMISSIS per la riparazione del fabbricato rurale danneggiato dal sisma del 1960;
- Concessione Edilizia prot. 4034 del 28/07/1978, a nome OMISSIS, per ampliamento fabbricato di abitazione;
- Concessione Edilizia prot. n. 3 del 17/04/1981 prat. edil. 473/1979, a nome OMISSIS, per variante ampliamento fabbricato di abitazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 3939 del 12/08/2003, a Nome OMISSIS per lavori in difformità alla Concessione Edilizia n. 3 del 17/04/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 prot. 1372 del 22/08/2003, a Nome OMISSIS per la costruzione di un locale ad uso cantina e di un portico in assenza di Concessione Edilizia.

**Non risulta richiesto e/o rilasciato il Certificato di abitabilità e/o Agibilità ai sensi dell'art. 35 L. 47/85, così come prescritto nelle predette concessioni edilizie in sanatoria.**

**Non risulta richiesto e/o rilasciato l'autorizzazione allo smaltimento degli scarichi ai sensi del Regolamento Comunale, così come prescritto nelle predette concessioni edilizie in sanatoria.**

*Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati dal Comune di Stroncone allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.*

Descrizione Compendio immobiliare ad uso residenziale, con annesse rate di terreno circostanti  
il tutto ubicato in Stroncone (TR), Frazione Coppe, Vocabolo Colle Perugino, 56  
di cui ai Punti A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L.

**Quota pari a ½ (in regime di comunione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS**

**Destinazione urbanistica:**

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 21 presente nel fascicolo della procedura esecutiva, rilasciato in data 10/06/2022 al prot. 6388 a tutt'oggi in corso di validità, il Comune di Stroncone Certifica che le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree suddette sono, per effetto del Piano Regolatore Generale – parte strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 48 del 9 maggio 2011), e parte operativa vigente (approvato con D.C.C. n. 63 del 3 agosto 2012), le seguenti:

**DESTINAZIONE:**

- Foglio 28 P.lle 292, 371, 377 e 378: in parte zona “E1” e in parte zona “E4”;
- Foglio 28 P.lle 372, 373, 374, 376 e 379: in zona “E1”;
- Foglio 28 P.lla 369: in parte zona “E1”, in parte zona “E4” e in parte destinata alla viabilità;
- Foglio 28 P.lla 370: in zona “E4”;

**ZONA:**

“E1” (zona agricola con funzione di Unità di connessione della Rete Ecologica Regionale di cui agli artt. 9 e 10 della l.r. 27/2000)

“E4” (zona boschiva)

**UTILIZZAZIONE:**

non è richiesta, per l'utilizzazione, l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

Si attesta inoltre, ai fini urbanistici, che:

- le aree di cui sopra sono state dichiarate zona sismica e quindi soggette alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n. 64;
- le aree di cui al Foglio 28 P.lle 292/p, 369/p, 370, 371/p, 377/p e 378/p, sono soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

**Relativamente al punto A:**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.1)	Sup. lorda	72,40	1,00	72,40
Portico (P.1)	Sup. lorda	15,80	0,30	4,74
Terrazza (P.1)	Sup. lorda	5,26	0,25	1,31
Cantine (P.T.)	Sup. lorda	74,80	0,40	29,92
<b>Totale</b>		<b>168,26</b>		<b>108,37</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: Muratura portante  
*Strutture verticali:* materiale: Muratura portante mista di pietrame e tufi, condizioni: discrete, per quanto visionabile.  
*Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.  
*Portico:* materiale: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.  
*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete, per quanto visionabile.  
*Pareti esterne:* materiale: tamponature miste in pietrame e tufo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.  
*Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di varia tipologia, condizioni: normali.

Impianti:

- Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
*Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: GPL con caldaia non rilevabile, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

**Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.**

**Relativamente al punto B:**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.1)	Sup. lorda	57,96	1,00	57,96
Terrazza (P.1)	Sup. lorda	22,70	0,25	5,67
Taverna/soggiorno (P.T)	Sup. lorda	54,70	1,00	54,70
Terrazza (P.T.)	Sup. lorda	42,75	0,25	10,68
Cantina (P.S1)	Sup. lorda	35,40	0,40	14,16
Soffitta (P.2.) (non censita catastalmente)	Sup. lorda	56,85	0,55	31,26
<b>Totale</b>		<b>270,36</b>		<b>174,43</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi e plinti in c.a. (vedi C.E. n. 473/79)

*Strutture verticali:* materiale: cemento arato (vedi C.E. n. 473/79): condizioni discrete, per quanto visionabile.

*Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, condizioni: discrete.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.

*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

*Pareti esterne:* materiale: tamponature miste in pietrame e tufo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.

*Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.



*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di varia tipologia, condizioni: normali.

**Impianti:**

*Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: GPL con caldaia non rilevabile, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

**Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.**

**Relativamente al punto C:**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Garage (P.T)	Sup. lorda	38,60	1,00	38,60
Corte Esclusiva scoperta (P.T)	Sup. lorda	551,00	0,05	27,55
<b>Totale</b>		<b>589,60</b>		<b>66,15</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: Muratura portante

*Strutture verticali:* materiale: Muratura portante di tufi, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: laterizio e travi varese, condizioni: buone, per quanto visionabile.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* Assenti.

*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

*Pareti esterne:* materiale: Blocchi di tufo, coibentazione: assente, rivestimento: a vista, condizioni: buone per quanto visionabile.  
*Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.  
*Pavim. Interna:* materiale: cemento al grezzo, condizioni: normali.

Impianti:

*Gas:* Assente  
*Elettrico:* Assente  
*Fognatura:* Assente  
*Idrico:* Assente  
*Termico:* Assente

**Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.**

**Relativamente al punto D:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie commerciale
Area Urbana (P.T)	Sup. catastale	45,00	1,00	45,00
<b>Totale</b>		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

**Relativamente al punto E:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie commerciale
Area Urbana (P.T)	Sup. catastale	10,00	1,00	10,00
<b>Totale</b>		<b>10,00</b>		<b>10,00</b>

**Relativamente al punto F:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno agricolo	Sup. catastale	1.350,00	1,00	1.350,00
<b>Totale</b>		<b>1.350,00</b>		<b>1.350,00</b>

**Relativamente al punto G:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno agricolo	Sup. catastale	410,00	1,00	410,00
<b>Totale</b>		<b>410,00</b>		<b>410,00</b>

27

**Relativamente al punto H:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno agricolo	Sup. catastale	4.012,00	1,00	4.012,00
<b>Totale</b>		<b>4.012,00</b>		<b>4.012,00</b>

**Relativamente al punto I:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno agricolo	Sup. catastale	180,00	1,00	180,00
<b>Totale</b>		<b>180,00</b>		<b>180,00</b>

**Relativamente al punto J:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno agricolo	Sup. catastale	8,00	1,00	8,00
<b>Totale</b>		<b>8,00</b>		<b>8,00</b>

**Relativamente al punto K:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno agricolo	Sup. catastale	580,00	1,00	580,00
<b>Totale</b>		<b>580,00</b>		<b>580,00</b>

**Relativamente al punto L:**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie catastale
Terreno agricolo	Sup. catastale	2,00	1,00	2,00
<b>Totale</b>		<b>2,00</b>		<b>2,00</b>

**8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo

pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

## 8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it,.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella

tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

### 8.3. Valutazione corpi

Compendio immobiliare ad uso residenziale, con annesse rate di terreno circostanti, il tutto ubicato in Stroncone (TR), Frazione Coppe, Vocabolo Colle Perugino, 56 di cui ai Punti A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L.

#### **Immobile ad uso appartamento con cantina in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto**

#### **A. Frazione Coppe, snc) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 292 sub. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1)	72,40	€ 750,00	€ 54.300,00
Portico (P.1)	4,74	€ 750,00	€ 3.555,00
Terrazzo (P.1)	1,31	€ 750,00	€ 982,50
Cantine (P.T.)	29,92	€ 750,00	€ 22.440,00
	<b>108,37</b>		<b>€ 81.277,50</b>

- Valore complessivo intero:	€ 81.277,50
- Quota pari a 1/2 - OMISSIS:	€ 40.638,75
- Quota pari a 1/2 - OMISSIS:	€ 40.638,75

**B. Immobile ad uso appartamento con cantina in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 292 sub. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1)	57,96	€ 800,00	€ 46.368,00
Portico (P.1)	5,67	€ 800,00	€ 4.536,00
Taverna/soggiorno (P.T.)	54,70	€ 800,00	€ 43.760,00
Terrazza (P.T.)	10,68	€ 800,00	€ 8.544,00
Cantina (P.S1.)	14,16	€ 800,00	€ 11.328,00
Soffitta (P.2) (non censita catastalmente) Valore ricompreso nella valutazione dell'immobile	31,26	Non stimata	Non stimata
	<b>174,43</b>		<b>€ 114.536,00</b>

- Valore complessivo intero: € 114.536,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 57.268,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 57.268,00

**C. Immobile ad uso autorimessa pertinenziale con annessa corte anch'essa di pertinenza esclusiva in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 377,**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage (P.T)	38,60	€ 450,00	€ 17.370,00
Corte Esclusiva scoperta (P.T)	27,55	€ 450,00	€ 12.397,50
	<b>66,15</b>		<b>€ 29.767,50</b>

- Valore complessivo intero: € 29.767,50
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 14.883,75
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 14.883,75

**D. Corte di pertinenza dei fabbricati in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 378**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana (P.T)	45,00	€ 20,00	€ 900,00
	<b>45,00</b>		<b>€ 900,00</b>

- Valore complessivo intero: € 900,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 450,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 450,00



E.

**Corte di pertinenza dei fabbricati in Vocabolo Coppe, 56 (in Catasto Frazione Coppe, snc) censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 379**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana (P.T)	10,00	€ 20,00	€ 200,00
	<b>10,00</b>		<b>€ 200,00</b>

- Valore complessivo intero: € 200,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 100,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 100,00

F.

**rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 369**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	1.350,00	€ 1,50	€ 2.025,00
	<b>1.350,00</b>		<b>€ 2.025,00</b>

- Valore complessivo intero: € 2.025,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 1.012,50
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 1.012,50

**G. rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 370**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	410,00	€ 1,50	€ 615,00
	<b>410,00</b>		<b>€ 615,00</b>

- Valore complessivo intero: € 615,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 307,50
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 307,50

**H. rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 371**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	4.012,00	€ 1,50	€ 6.018,00
	<b>4.012,00</b>		<b>€ 6.018,00</b>

- Valore complessivo intero: € 6.018,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 3.009,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 3.009,00

**I. rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 372**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	180,00	€ 1,50	€ 270,00
	<b>180,00</b>		<b>€ 270,00</b>

- Valore complessivo intero: € 270,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 135,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 135,00

**J. rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 373**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	8,00	€ 1,50	€ 12,00
	<b>8,00</b>		<b>€ 12,00</b>

- Valore complessivo intero: € 12,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 6,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 6,00

**K. rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 374**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	580,00	€ 1,50	€ 870,00
	<b>580,00</b>		<b>€ 870,00</b>

- Valore complessivo intero: € 870,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 435,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 435,00

**L. rata di terreno in Vocabolo Coppe censito nel Catasto Terreni del Comune di Stroncone al Fl. 28 p.lla 376**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	2,00	€ 1,50	€ 3,00
	<b>2,00</b>		<b>€ 3,00</b>

- Valore complessivo intero: € 3,00
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 1,50
- Quota pari a ½ - OMISSIS: € 1,50

Riepilogo:

ID	Lotto 1	Valore intero medio ponderale complessivo	Valore diritto e quota 1/2 complessivo ciascuno
A-B-C-D-E-F- G-H-I-J-K-L	<u>Compendio immobiliare ad uso residenziale, con annesse rate di terreno circostanti</u> <u>il tutto ubicato in Stroncone (TR), Frazione Coppe, Vocabolo Colle Perugino, 56</u>	€ 236.494,00	€ 118.247,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 236.494,00</b>	<b>€ 118.247,00</b>

37

#### 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **35.474,10**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:

€ **23.650,00**

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

€ **0,00**

Spese per n. 2 Attestati di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ **600,00**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale a carico della procedura:

€ **201.019,90**

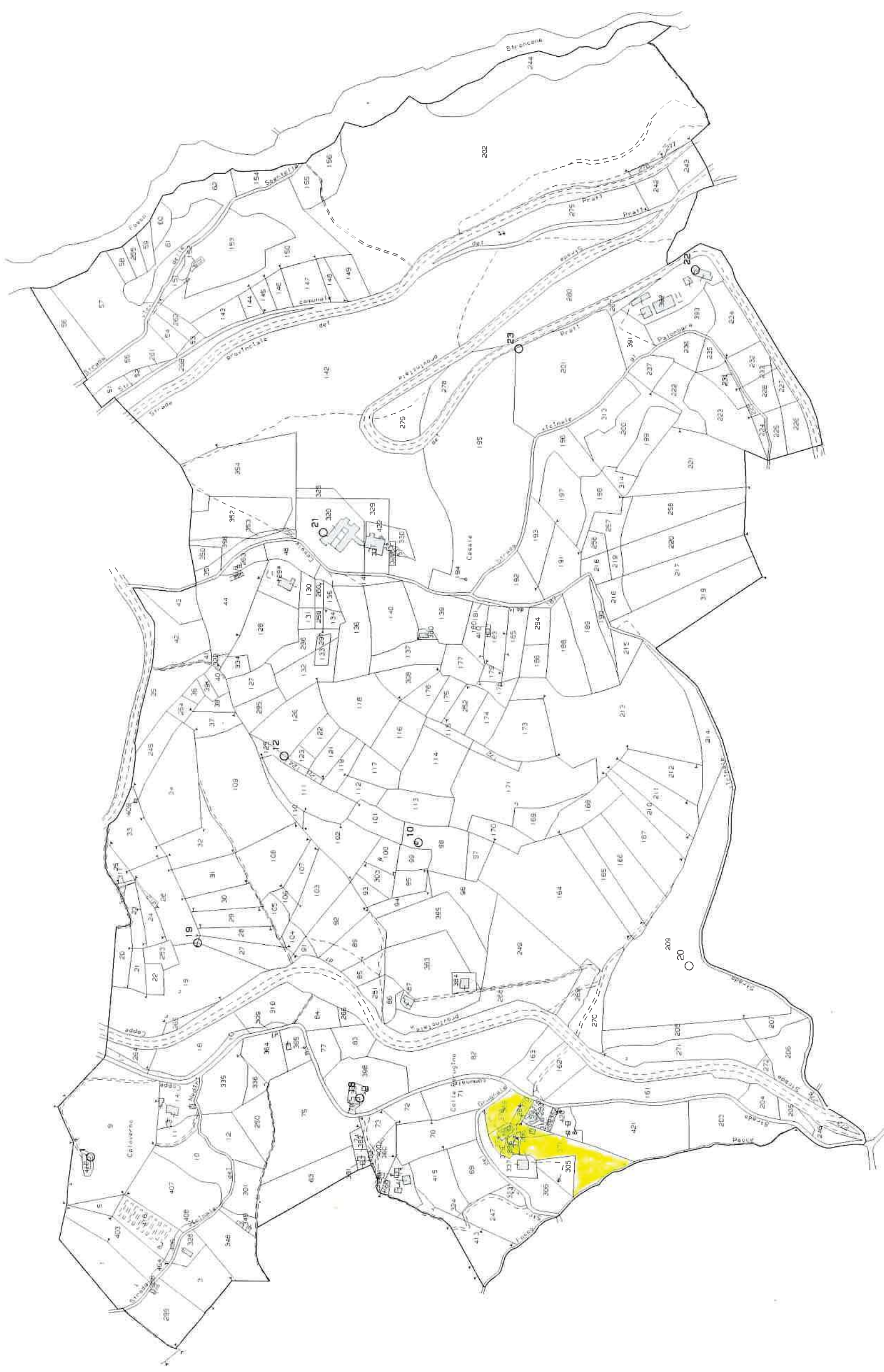
-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale a carico dell'acquirente:

€ **176.769,90**

Relazione lotto 001 creata in data 17/01/2023

Codice documento: E22-000041-001

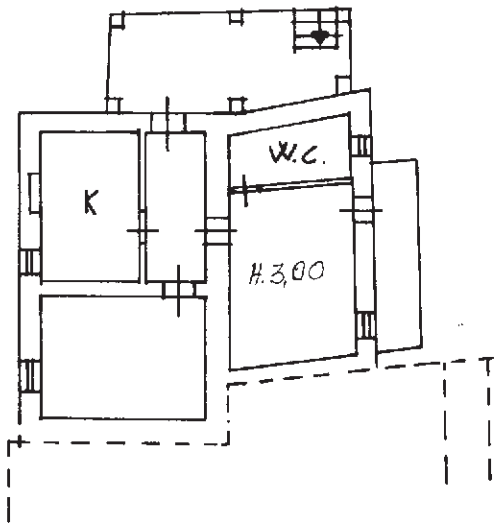
L'esperto  
Geom. Marco Verzurelli



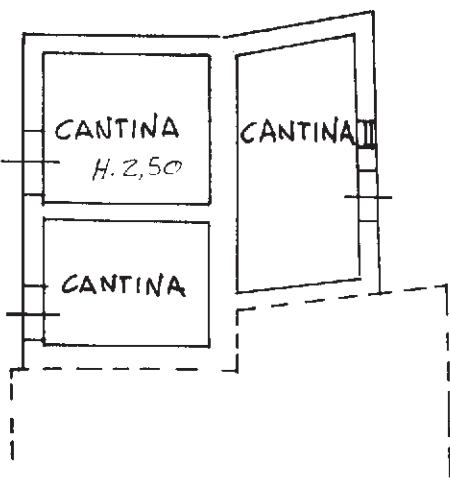
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. <b>000055760</b> del <b>25/06/2002</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone	
Vocabolo Coppe <span style="float: right;">civ.</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Contessa Emanuele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 28	Prov. Terni <span style="float: right;">N. 814</span>
Particella: 292	
Subalterno: 2	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2022 - Comune di STRONCONE(981) - < Foglio 28 - Particella 292 - Subalterno 2 >  
FRAZIONE COPPE Piano T-1

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

Dichiarazione protocollo n. 000055760 del 25/06/2002  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone

Vocabolo Coppe

civ.

Identificativi Catastali:

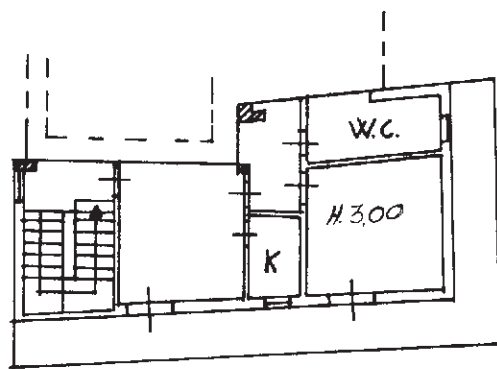
Sezione:  
Foglio: 28  
Particella: 292  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Contessa Emanuele  
Iscritto all'albo:  
Geometri

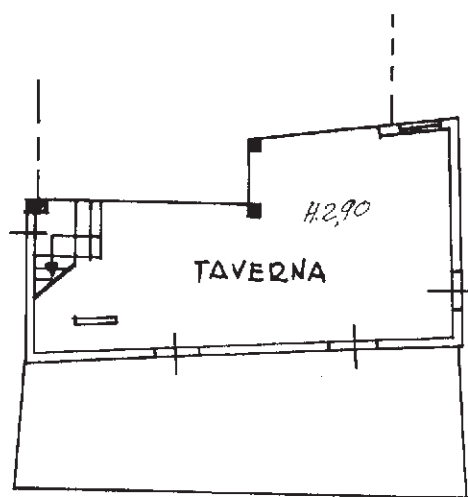
Prov. Terni

N. 814

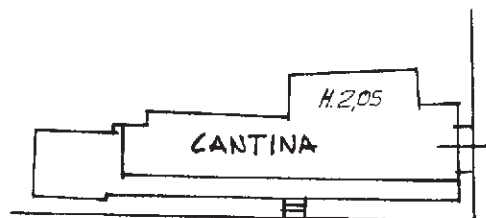
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERATO

ORIENTAMENTO



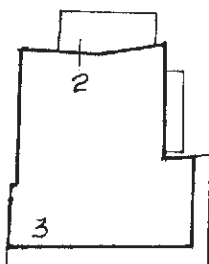


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

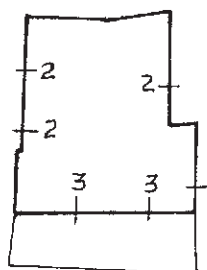
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Contessa Emanuele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 814

Comune di Stroncone	Protocollo n. 000055760 del 25/06/2002
Sezione: Foglio: 28 Particella: 292	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



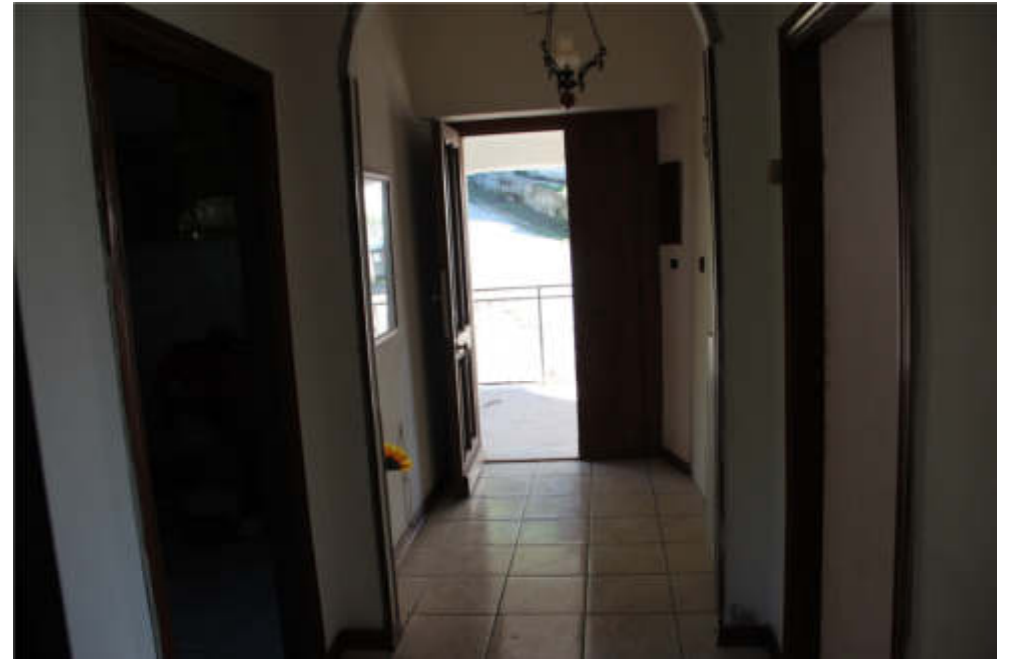
PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti

## ALLEGATO N. 1

















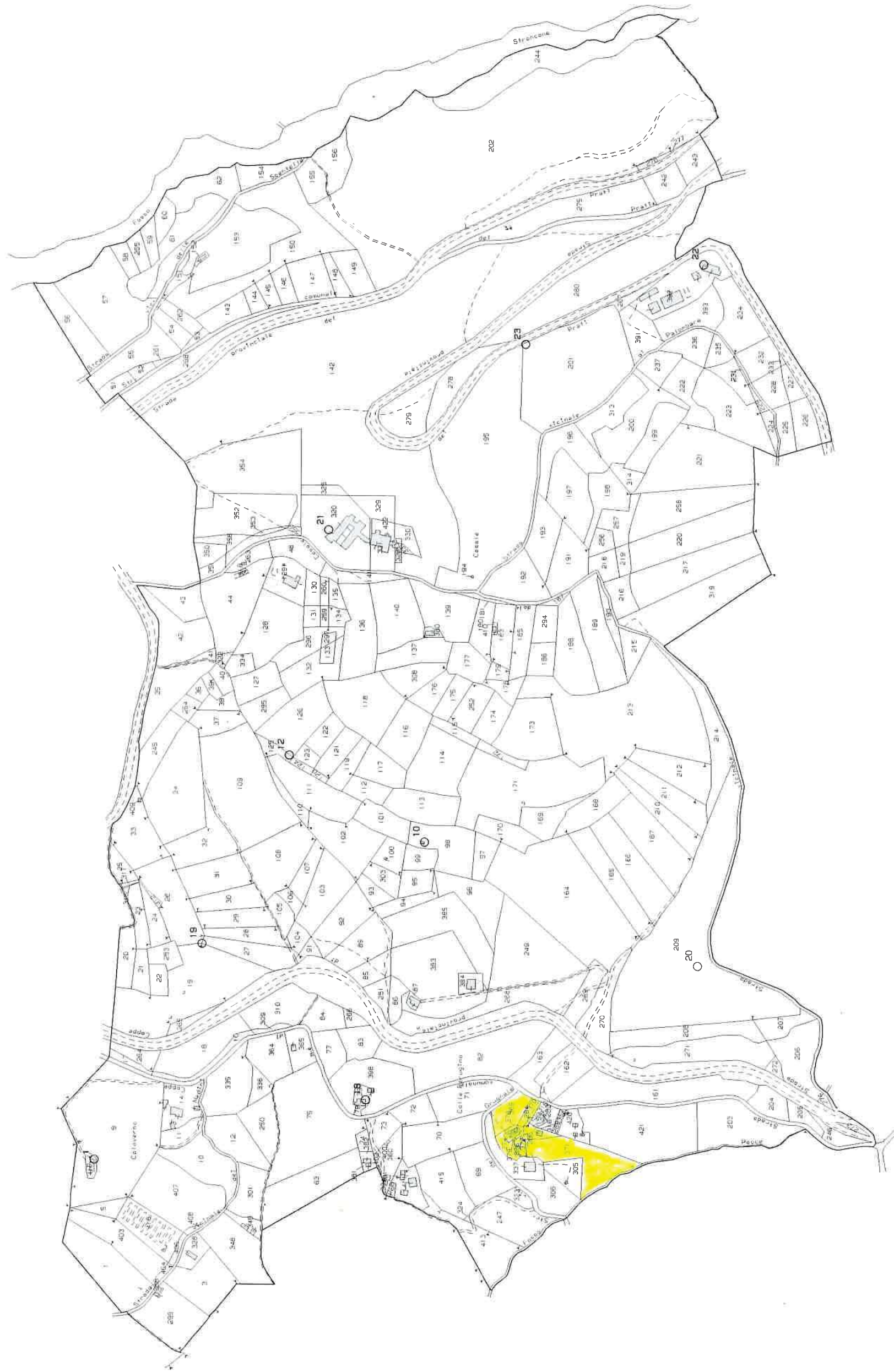








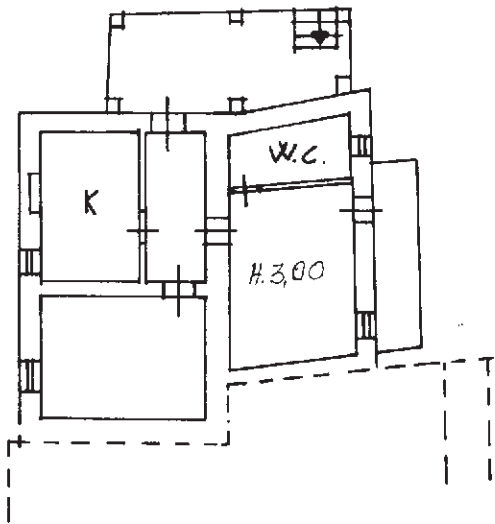




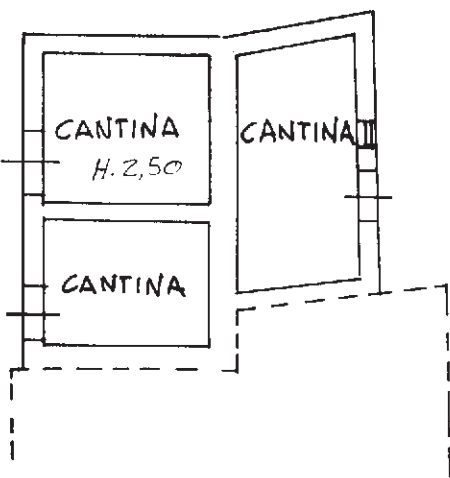
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. <b>000055760</b> del <b>25/06/2002</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone	
Vocabolo Coppe <span style="float: right;">civ.</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Contessa Emanuele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 28	Prov. Terni <span style="float: right;">N. 814</span>
Particella: 292	
Subalterno: 2	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



invar 01

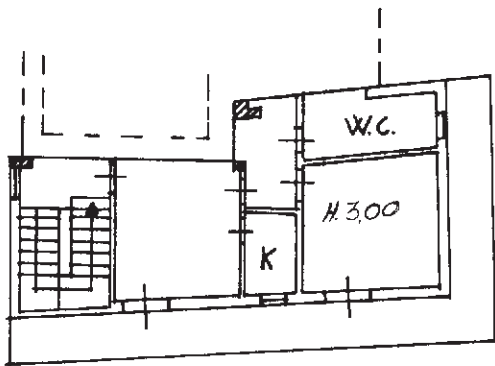
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2022 - Comune di STRONCONE(981) - < Foglio 28 - Particella 292 - Subalterno 2 >  
FRAZIONE COPPE Piano T-1



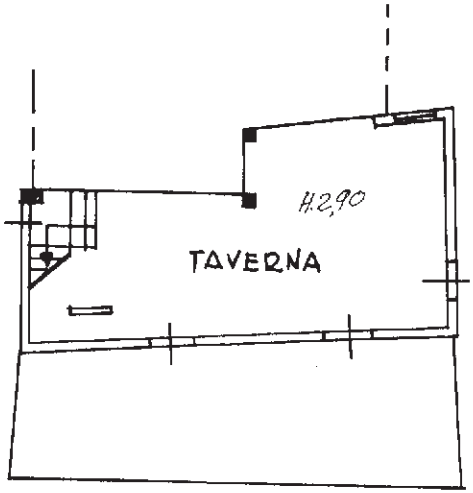
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. 000055760 del 25/06/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone	
Vocabolo Coppe civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Contessa Emanuele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 28	Prov. Terni
Particella: 292	N. 814
Subalterno: 3	

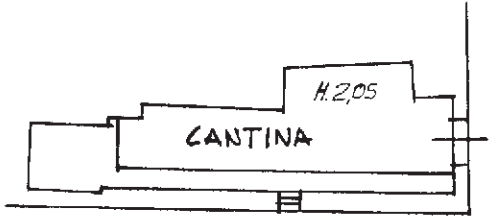
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERATO

ORIENTAMENTO



invar 01

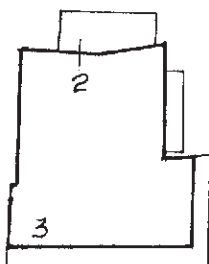
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2022 - Comune di STRONCONE(981) - < Foglio 28 - Particella 292 - Subalterno 3 >  
FRAZIONE COPPE Piano SI - T-1

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

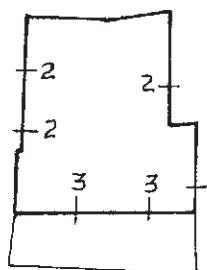
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Contessa Emanuele  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Terni N. 814

Comune di Stroncone	Protocollo n. 000055760 del 25/06/2002
Sezione: Foglio: 28 Particella: 292	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti