

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **32/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/01/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Riccardo Barbieri**

Codice fiscale: BRBR59M16L117L

Studio in: via del Tordo 10 - 05100 Terni

Email: [riccardobarbieri2@gmail.com](mailto:riccardobarbieri2@gmail.com)

Pec: [riccardo.barbieri2@archiworldpec.it](mailto:riccardo.barbieri2@archiworldpec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS, foglio 21, particella 1035, subalterno 20, indirizzo vocabolo Piciolo, 27, piano 1, comune Stroncone, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte: 54 m2, rendita € Euro 340,86

**Corpo:** B - garage

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS, foglio 21, particella 1035, subalterno 42, indirizzo vocabolo Piciolo, 27, piano S1, comune Stroncone, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 m2, superficie Totale: 47 m2, rendita € Euro 104,38

### 2. Stato di possesso

**Bene:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - garage

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### **5. Comproprietari**

**Beni:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - garage

Comproprietari: Nessuno

#### **6. Misure Penali**

**Beni:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - garage

**Misure Penali:** Non specificato

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** ALTRO - Il notaio Niccolò Tiecco, nella certificazione notarile art. 567 c.p.c. del 28/05/2020, non cita alcun atto di compravendita ante

ventennio. Pertanto il sottoscritto CTU ha operato una ricerca negli archivi dell'Ufficio del Territorio, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e di Spoleto alla ricerca della nota di trascrizione. Tale ricerca non ha dato esito in quanto l'atto risale a una data indefinita degli archivi cartacei. Ciò nonostante è da considerare che nell'atto di compravendita del 24/02/2003, il più antico, a rogito del notaio Luciano Clericò rep. n. 125317, alla pagina n. 5, è scritto che la parte venditrice, **Malvetani Terenzio**, "**dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di questo atto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza di legittimi titoli anteriori al 1 gennaio 1963**".

## 8. Prezzo

**Bene:** indirizzo vocabolo Piciolo, 27 - vocabolo Piciolo - Stroncone (TR) - 05039

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 61.687,02

Beni in **Stroncone (TR)**  
Località/Frazione **vocabolo Piciolo**  
indirizzo vocabolo Piciolo, 27

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Nonostante le ricerche effettuate dal sottoscritto non risultano dati che possono identificare un atto precedente al ventennio (vedi nota specifica nella sezione continuità delle trascrizioni).

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncone (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data OMISSIS n° OMISSIS repertorio a rogito del notaio Fulvio Sbroli del distretto di OMISSIS e OMISSIS gli sposi OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di OMISSIS n°OMISSIS in data OMISSIS è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS, foglio 21, particella 1035, subalterno 20, indirizzo vocabolo Piciolo, 27, piano 1, comune Stroncone, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte: 54 m2, rendita € Euro 340,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 40,24

Confini: OMISSIS, parti condominiali, salvo altri

Note: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B - garage.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stroncone (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data OMISSIS n° OMISSIS repertorio a rogito del notaio Fulvio Sbroli del distretto di OMISSIS e OMISSIS gli sposi OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con sentenza del

Tribunale di OMISSIS n°OMISSIS in data OMISSIS è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS, foglio 21, particella 1035, subalterno 42, indirizzo vocabolo Piciolo, 27, piano S1, comune Stroncone, categoria C/6, classe 4, consistenza 47 m2, superficie Totale: 47 m2, rendita € Euro 104,38

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12,26

Confini: OMISSIS, OMISSIS, parti condominiali, salvo altri.

Note: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta il soppalco abusivo

Regolarizzabili mediante: demolizione del soppalco

Descrizione delle opere da sanare: la planimetria catastale non necessita di modifiche in quanto il soppalco dovrà essere eliminato come specificato nella scheda della conformità edilizia.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La zona in cui sono gli immobili oggetto di stima è residenziale e dista circa 1,5 km dal centro storico di Stroncone. Il quartiere è periferico inserito in zone agricole e residenziali che presentano alcuni servizi destinati ai residenti. La zona è servita dal servizio autobus con la fermata più vicina posta a circa 350 metri dall'abitazione. Il traffico è sostanzialmente generato da residenti. L'abitazione è distante dalle strade carrabili e vi si accede dalla zona garage e da un percorso pedonale.

**Caratteristiche zona:** B di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Bar (buona), parrucchiere (buona), negozio alimentari (buona), macelleria norcineria (buona), hotel (buona), ufficio postale (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni, Amelia.

**Attrazioni paesaggistiche:** I Prati di Stroncone, Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Francesco e Santuario Beato Antonio Vici.

**Principali collegamenti pubblici:** bus 350 m, treno (stazione di Terni) 9 km, superstrada 9 km, autostrada 32, aeroporto 110 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncone (TR), vocabolo Piciolo, 27**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

**Identificativo corpo: B - garage**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stroncone (TR), vocabolo Piciolo, 27**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 05/07/2006 ai nn. 157173/27893; Iscritto/trascritto a Terni in data 06/07/2006 ai nn. 8929/1962 ; Note: La Cassa di Risparmio di Terni e Narni è nata nel 1988 dall'unione delle Casse di Risparmio di Terni e Narni. Dal novembre 2012 è confluita nelle Casse di Risparmio dell'Umbria e oggi fa parte del Gruppo bancario Intesa Sanpaolo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 75000,00; Importo capitale: € 150000,00 ; A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 18/03/2008 ai nn. 166632/31232; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/04/2008 ai nn. 4818/952 ; Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 1962 del 06/07/2006.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/02/2020 ai nn. 280/2002 iscritto/trascritto a Terni in data 22/05/2020 ai nn. 3674/2578;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A - abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncone (TR), vocabolo Piccolo, 27**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 300 euro

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 490 euro. In riferimento alla sola abitazione le spese condominiali scadute non pagate sono circa 1200 euro; negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia tali spese ammontano a circa 490 euro (salvo conguaglio a consuntivo)

**Millesimi di proprietà:** 40,24 millesimi sulle parti comuni

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per i vincoli e per le dotazioni condominiali si veda la nota del sottoscritto CTU all'atto di compravendita del notaio Fulvio Sbrolli del 17/04/2008 rep. 167074/31384.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice F ipotizzato ma non certificato. L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Dal certificato degli Affari Civili Contenziosi rilasciato dal Tribunale di Terni risultano iscritti i seguenti procedimenti civili a nome di OMISSIS: OMISSIS.

#### Identificativo corpo: B - garage

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stroncone (TR), vocabolo Piccolo, 27**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 70 euro

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 150 euro. In riferimento al solo garage le spese condominiali scadute non pagate sono circa 300 euro e negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia tali spese ammontano a circa 150 euro (salvo conguaglio a consuntivo)

**Millesimi di proprietà:** 12,26 millesimi sulle parti comuni

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Per i vincoli e per le dotazioni condominiali si veda la nota del sottoscritto CTU all'atto di compravendita del notaio Fulvio Sbrolli del 17/04/2008 rep. 167074/31384.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non necessario

**Note Indice di prestazione energetica:** Non necessario

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Dal certificato degli Affari Civili Contenziosi rilasciato dal Tribunale di Terni risultano iscritti i seguenti procedimenti civili a nome di OMISSIS: OMISSIS.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/09/2006 al 17/04/2008. In forza di altre cause di variazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il 18/03/2008 si ha un'annotazione di frazionamento in quota con atto notarile pubblico del notaio Fulvio Sbrolli rep. 166632/31232 trascritto il 18/04/2008 R.G. 4818 R.P. 952

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Di seguito si riportano alcuni stralci rilevanti dell'atto. "Nella vendita devono intendersi altresì compresi proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone al foglio 21, particella 1035/1 (area bcnc a tutti i subb); particella 1035/2 (parcheggi pubblici - bcnc a tutti i subb.); particella 1035/3 (rampa e corsia



garages - bcnc ai subb. 36 al 52 ed ai subb. 23 e 24); particella 1035/4 (passaggio pedonale - bcnc ai subb. dal 18 al 27); particella 1035/6 (vano scale - bcnc ai subb. dal 18 al 21); particella 1035/13 (locale quadri elettrici - bcnc ai subb. dal 18 al 27 e dal 36 al 52); particella 1035/14 (locale quadri elettrici - bcnc ai subb. dal 18 al 27 e dal 36 al 52); particella 1035/15 (locale quadri elettrici - bcnc ai subb. dal 18 al 27 e dal 36 al 52) e particella 1035/16 (cabina elettrica - bcnc ai subb. dal 18 al 35)." Inoltre "La società venditrice, come in atto rappresentata, si riserva, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ed a tale scopo la parte acquirente le conferisce mandato irrevocabile con rappresentanza per la stipula dei relativi atti: - il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche, di luce e di vedute nelle zone condominiali; - il diritto di rilasciare autorizzazioni; - il diritto di installare macchinari atti al condizionamento e/o al riscaldamento o apparecchiature di altro genere sulle pareti condominiali esterne dell'edificio o in adiacenza alle stesse e comunque sulla proprietà comune; - il diritto di allaccio sulle fognature esistenti; - il diritto di allaccio su tutti gli impianti comuni di ogni genere; - i diritti di affissione di insegne, di installazione di canne fumarie, nonché prese d'aria e canalizzazioni di scarichi sempre riferite alle parti condominiali; - il diritto di stipulare convenzioni di confine, di distanza, nonché di apportare modifiche all'edificio ai fini della sua regolarità per ottemperare ad ingiunzioni comunali e convenzioni con i vicini; - il diritto di apportare modifiche nell'interno degli immobili eventualmente rimasti di sua proprietà anche dopo aver ultimato il fabbricato; - il diritto di uso promiscuo con edifici nella zona, anche da costruire in tempi successivi, di tutte le parti e impianti condominiali comuni. Le parti autorizzano la trascrizione di quanto sopra convenuto, con esonero per il funzionario responsabile dei servizi di pubblicità immobiliare presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni da ogni sua personale responsabilità al riguardo."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/02/2003 al 11/02/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Precedente proprietario OMISSIS C.F. OMISSIS (non è stato rinvenuto l'atto di passaggio di proprietà ma nell'atto del notaio Luciano Clericò rep. n. 125317, alla pagina n. 5, si riporta che la parte venditrice "dichiara e garantisce che quanto forma oggetto di questo atto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza di legittimi titoli anteriori al 1 gennaio 1963").

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/2005 al 29/09/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncane (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

Numero pratica: 06/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale per n. 17 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/02/2006 al n. di prot. 001273

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncane (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

Numero pratica: 47/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante a permesso di costruire n.06/2006  
 Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale per n. 18 unità abitative  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 31/10/2007 al n. di prot. 0010146  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncone (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

Numero pratica: 90/2008  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Note tipo pratica: variante a permesso di costruire n.047/2007  
 Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale per n. 18 unità abitative  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 10/10/2008 al n. di prot. 10159  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stroncone (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

Numero pratica: 191/2009  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Note tipo pratica: in sanatoria  
 Per lavori: opere interne in sanatoria  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 02/11/2009 al n. di prot. 10625  
 Abitabilità/agibilità in data 19/05/2011 al n. di prot. 4569  
 NOTE: L'agibilità riguarda, oltre alla presente DIA, i seguenti titoli: permesso di costruire 06/2006, varianti 47/2007 e 90/2008.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione e B - garage

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Soppalco in ferro e laterizio, ancorato alle pareti laterali, esteso per circa metà della superficie del garage. L'opera è da considerare abusiva in quanto non sono stati reperiti documenti attestanti il titolo e gli adempimenti antisismici. Inoltre l'altezza della zona sottostante è 1,90 m quindi inferiore al minimo consentito per le autorimesse. Regularizzabili mediante: demolizione  
 Descrizione delle opere da sanare: soppalco in ferro e laterizio  
 Demolizione soppalco: € 500,00  
 Oneri Totali: **€ 500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - garage

#### 7.2 Conformità urbanistica:

**Stroncone (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	n. 63 del 03/08/2012 (PRG parte operativa)
Zona omogenea:	B1 zone di mantenimento e trasformazione
Norme tecniche di attuazione:	<p>NTA PRG parte operativa TITOLO II CAPO I INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Art.13 ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO 1.Le zone B – Zone residenziali di conservazione, mantenimento e completamento sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre alla residenza sono compatibili, nei limiti del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso di seguito elencate: - Direzionale; - Ricettivo; - Esercizi commerciali, con esclusione di quelli classificabili come media e grande struttura di vendita, dei mercati, degli esercizi commerciali all'ingrosso e dei depositi; - Attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici; - Laboratori artigianali; - Residenze protette; - Residenze per anziani. Per tali destinazioni d'uso si applicano le quantità di standard previste dal R.R. 25 marzo 2010 n. 7 e s.m.i. 2.Nell'eventualità che le destinazioni d'uso compatibili di cui al precedente comma 1 superino il 25% della volumetria ammissibile, l'intervento deve essere attuato con Piano Attuativo e relativa convenzione che dimostri il rispetto degli standard. 3.Nelle zone B il P.R.G. si attua, di norma, tramite intervento edilizio diretto. Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone: ... omissis ... Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione 7.Sono le aree e gli immobili caratterizzati da una necessità di riqualificazione funzionale, formale e tipologica. 8. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009. 9.Le Zone B –Zone di mantenimento e trasformazione a loro volta si suddividono ulteriormente nelle sottozone di seguito elencate, caratterizzate dai parametri edilizi e urbanistici sotto riportati: Zone B1 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario <math>I_f = 1,0</math> mc/mq Altezza massima <math>H = 7,50</math> ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. ... omissis ... 10. In tutte le zone B sopra riportate in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere prevista una superficie permeabile minima pari al 60% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni, in aderenza al disposto dell'art.10 della L.R. 17/2008; in caso di lotto già parzialmente edificato la superficie permeabile minima deve essere pari al 50% della superficie fondiaria.</p>

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	H = 7,50 ml
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Stroncone (TR) CAP: 05039 frazione: vocabolo Piciolo, vocabolo Piciolo, 27**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 63 del 03/08/2012 (PRG parte operativa)
Zona omogenea:	B1 zone di mantenimento e trasformazione
Norme tecniche di attuazione:	NTA PRG parte operativa TITOLO II CAPO I INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Art.13 ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO 1.Le zone B – Zone residenziali di conservazione, mantenimento e completamento sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre alla residenza sono compatibili, nei limiti del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso di seguito elencate: - Direzionale; - Ricettivo; - Esercizi commerciali, con esclusione di quelli classificabili come media e grande struttura di vendita, dei mercati, degli esercizi commerciali all'ingrosso e dei depositi; - Attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici; - Laboratori artigianali; - Residenze protette; - Residenze per anziani. Per tali destinazioni d'uso si applicano le quantità di standard previste dal R.R. 25 marzo 2010 n. 7 e s.m.i. 2.Nell'eventualità che le destinazioni d'uso compatibili di cui al precedente comma 1 superino il 25% della volumetria ammissibile, l'intervento deve essere attuato con Piano Attuativo e relativa convenzione che dimostri il rispetto degli standard. 3.Nelle zone B il P.R.G. si attua, di norma, tramite intervento edilizio diretto. Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone: ... omissis ... Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione 7.Sono le aree e gli immobili caratterizzati da una necessità di

	<p>riqualificazione funzionale, formale e tipologica.</p> <p>8. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009.</p> <p>9. Le Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione a loro volta si suddividono ulteriormente nelle sottozone di seguito elencate, caratterizzate dai parametri edilizi e urbanistici sotto riportati: Zone B1 Lotto minimo mq. 500 Indice di fabbricabilità fondiario <math>I_f = 1,0</math> mc/mq Altezza massima <math>H = 7,50</math> ml. Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml. Distanza dai confini = 5,00 ml. Distanza dalle strade = 5,00 ml. ... omissis ...</p> <p>10. In tutte le zone B sopra riportate in caso di interventi edilizi di nuova costruzione deve essere prevista una superficie permeabile minima pari al 60% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni, in aderenza al disposto dell'art.10 della L.R. 17/2008; in caso di lotto già parzialmente edificato la superficie permeabile minima deve essere pari al 50% della superficie fondiaria.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	$H = 7,50$ ml
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** B - garageDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - abitazione**

L'appartamento oggetto della presente stima fa parte di un complesso residenziale composto da due edifici di due piani di tipo "in linea" di 18 unità abitative complessive. Nel livello seminterrato si trovano i garage accessibili da una rampa comune. I corpi scala, coperti ma aperti su più lati, servono il ballatoio di accesso alle unità immobiliari e vi si accede dal piano garage e dai percorsi pedonali presenti tra gli edifici. L'abitazione in questione è al primo piano ed è composta da un soggiorno con terrazza coperta abitabile, un cucinino, una camera e un bagno. Dalla terrazza, esposta a sud, si gode il panorama della collina di fronte. La superficie utile calpestabile è circa 43 mq oltre alla terrazza di circa 9 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data OMISSIS n° OMISSIS repertorio a rogito del notaio Fulvio Sbroli del distretto di OMISSIS e OMISSIS gli sposi OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di OMISSIS n°OMISSIS in data OMISSIS è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,11**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 (altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio, per quanto è stato possibile accertare a vista, si presenta in discrete condizioni generali ma, nelle parti basse dei paramenti esterni, si notano dei distacchi d'intonaco dovuti a infiltrazioni d'acqua. Le pavimentazioni piastrellate dei percorsi pedonali condominiali e dei contigui lastrici solari necessitano di manutenzione. L'alloggio di cui si tratta si presenta in buono stato; finiture, serramenti, porte interne, pavimentazioni, rivestimenti e tinteggiature sono di buona qualità. Nel bagno e nel disimpegno sono visibili annerimenti dell'intonaco dovuti a muffe, probabilmente a causa della condensa in corrispondenza delle travi in c.a. che favoriscono i ponti termici tra interno ed esterno.

### Caratteristiche descrittive e Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>mista c.a. laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione:
-----------------	--

**persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Scale posizione: **esterna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: scala condominiale

#### **Impianti:**

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **impossibile verificare** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori con caldaia a metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	non è stato fornito il libretto d'impianto - caldaia Ferroli Divaproject 24kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione).

La superficie utile calpestabile dei vari ambienti è la seguente:

- soggiorno 19,3 mq
  - cucina 4,2 mq
  - disimpegno 2,1 mq
  - camera 14,1 mq
  - bagno 3,8 mq
- per un totale di 43,5 mq
- terrazza 9 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup reale lorda	22,43	1,00	22,43
cucina	sup reale lorda	5,79	1,00	5,79
disimpegno	sup reale lorda	3,39	1,00	3,39
camera	sup reale lorda	17,30	1,00	17,30
bagno	sup reale lorda	5,50	1,00	5,50
terrazza	sup reale lorda	9,70	0,35	3,40

64,11

57,81

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - garage**

Questo garage, come gli altri dell'edificio, è posto nel seminterrato del complesso edilizio e si raggiunge tramite un'agevole rampa esterna. L'apertura d'ingresso è di tipo basculante in metallo. Gli ambienti interni sono: un ampio locale lungo quasi 10 m, largo oltre 4 m, in parte alto 3,90 m e un ripostiglio di circa 5 mq al quale si accede tramite una porta posta sulla parete di fondo dell'ambiente principale. Le finiture sono semplici ma in buono stato: pareti di blocchetti di cemento al rustico, pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico con canaline a vista. Il locale garage è soppalcato per circa metà della sua superficie con un solaio in laterizio e travetti di acciaio realizzato a soli 1,90 m dal pavimento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 07-08-1982 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data OMISSIS n° OMISSIS repertorio a rogito del notaio Fulvio Sbroli del distretto di OMISSIS e OMISSIS gli sposi OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di OMISSIS n°OMISSIS in data OMISSIS è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,74**

E' posto al piano: primo sotterraneo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza utile interna di circa m. in parte 3,90 m e in parte 1,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sopralluogo effettuato, le condizioni di manutenzione appaiono buone e non si notano anomalie evidenti ad eccezione di un'ampia fascia bassa della parete contro terra del ripostiglio che denota efflorescenze dovute all'umidità.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con canaline a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **impossibile verificare**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione).

La superficie utile calpestabile dei vari ambienti è la seguente:

- garage 42,46 mq
- ripostiglio 5,36 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup reale lorda	45,80	1,00	45,80
ripostiglio	sup reale lorda	6,94	1,00	6,94
		<b>52,74</b>		<b>52,74</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Criteri e fonti: La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di pignoramento, costituito da due corpi consistenti in un appartamento (A/2) e garage (C/6) censiti al N.C.E.U. nel comune di Stroncone al foglio 21 particella 1035 sub. 20 (appartamento) e particella 1035 sub. 42 (garage). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq e in €/ha che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per l'appartamento e il garage, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che

in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione. Le indicazioni di mercato per l'edificio di civile abitazione ed il garage sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 650,00 e 1000,00 €/mq per l'appartamento e quotazioni comprese tra 300,00 e 600,00 €/mq per il garage. - listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni riferito al terzo trimestre 2021, che segnala per immobili simili valori compresi tra 750,00 e 1000,00 €/mq per l'abitazione e quotazioni comprese tra 250,00 e 450,00 €/mq per il garage. Dato che tale fonte non stima il valore dei garage ma indica quella dei capannoni industriali, tali quotazioni sono state ritenute assimilabili tra loro.

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 750,00 e 1375,00 €/mq per l'appartamento; non sono state reperite quotazioni per il garage. In considerazione del fatto che l'appartamento e il garage si presentano in condizioni di ordinarietà senza quindi manifestare peculiarità positive o negative né evidenti comodi o scomodi, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici di valore sopra riportate. Il valore ottenuto per l'appartamento risulta essere di 920,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore ottenuto per il garage risulta essere di 400,00 €/mq di superficie commerciale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e di Spoleto;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Stroncone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni.

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2021.

Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria III trimestre 2021 pubblicato dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia;

Altre fonti di informazione: Tribunale di Terni, Comune di Tavernole sul Mella (Brescia) Ufficio dello Stato Civile

.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.185,20.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
soggiorno	22,43	€ 920,00	€ 20.635,60
cucina	5,79	€ 920,00	€ 5.326,80

disimpegno	3,39	€ 920,00	€ 3.118,80
camera	17,30	€ 920,00	€ 15.916,00
bagno	5,50	€ 920,00	€ 5.060,00
terrazza	3,40	€ 920,00	€ 3.128,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.185,20
Valore Corpo	€ 53.185,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.185,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.185,20

**B - garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.096,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	45,80	€ 400,00	€ 18.320,00
ripostiglio	6,94	€ 400,00	€ 2.776,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.096,00
Valore Corpo	€ 21.096,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.096,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.096,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	57,81	€ 53.185,20	€ 53.185,20
B - garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	52,74	€ 21.096,00	€ 21.096,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita  
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.  
( min. 15% )

€ 11.142,18

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel  
biennio anteriore alla vendita:

€ 640,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Attestato di prestazione energetica	€ -300,00
Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90)	€ -500,00
Dichiarazione di rispondenza impianto termico e gas ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90)	€ -600,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 60.599,02</b>

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta a imposte di registro, tributi ipotecari, catastali e eventuali agevolazioni.

Data generazione:  
22-12-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Barbieri**