

**OGGETTO: Perizia di stima compendio immobiliare ubicato nel  
Comune di Stroncone**

---

La sottoscritta \_\_\_\_\_, iscritta all'Ordine degli Architetti della  
Provincia di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ ed esercente la libera professione di Architetto con  
Studio in \_\_\_\_\_, rimette il seguente perizia di stima.

**Comune di Stroncone, Vocabolo Montemaggio 16**

L'unità immobiliare è così catastalmente identificato:

Comune di Stroncone – Terni

Catasto fabbricati

**Foglio 6 particella 644 subalterno 7**

L'unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato bifamiliare, è ubicata al  
piano terra ed è composta da: disimpegno, cucina, servizio igienico, camera, oltre due  
ripostigli anch'essi al piano terra.

Considerando la localizzazione dell'immobile, la tipologia edilizia, l'anno di  
realizzazione, lo stato conservativo medio, si ritiene di dover applicare un valore  
economico medio basso.

Per quanto riguarda i prezzi unitari a fonte dei quali scaturisce la stima, questi sono  
stati concepiti sulla base di medie ponderate, in virtù di indagini di mercato svolte  
direttamente sul territorio di appartenenza dell'immobile. Occorre ricordare che nel  
momento in cui viene effettuata una stima immobiliare, il perito indica sostanzialmente

una previsione economica di valore contestualizzata ad un preciso ambito temporale e ad un preciso mercato locale.

In definitiva, la stima che la scrivente si accinge ad esporre, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

**Il criterio di stima adoperato è pertanto di tipo comparativo** (stima mono-parametrica), cioè il valore è stato rapportato ad immobili simili aventi fondamentalmente le analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Qui di seguito viene riportata una tabella riassuntiva delle superfici lorde, si sottolinea che il calcolo delle superfici lorde è stato desunto sulle planimetrie catastali rappresentate in scala 1:200, per cui l'indicazione della metratura può non rispecchiare perfettamente la realtà.

**ABITAZIONE**

Quota del piano	Superficie lorda	Valore a mq	Totale
Piano terra ripostigli	mq 10,00	€ 400,00	€ 4.000,00
Piano terra residenziale	mq 55,00	€ 800,00	€ 40.000,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 44.000,00</b>

*1-Estratto di mappa catastale*

*2- Visura catastale*

*3- Planimetria*

*4-Documentazione fotografica*

L'unità immobiliare è così catastalmente identificato:

Comune di Stroncone – Terni

Catasto fabbricati

**Foglio 6 particella 644 subalterno 1**

Autorimessa ubicata al piano terra.

La valutazione dell' unità immobiliare in oggetto, deve necessariamente tenere presente che la destinazione del locale, autorimessa, nella posizione in cui si trova e non ultimo il tipo di immobile in cui è inserito. Il valore del bene risulta penalizzato poiché la sua collocazione all'interno del libero mercato immobiliare è condizionato, limitandone fortemente la richiesta.

AUTORIMESSA

Quota del piano	Superficie lorda	Valore a mq	Totale
Piano terra autorimessa	mq 13	€ 500,00	€ 6.500,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.500,00</b>

*1-Estratto di mappa catastale*

*5- Visura catastale*

*6- Planimetria*

*4-Documentazione fotografica*

L'unità immobiliare è così catastalmente identificato:

Comune di Stroncone – Terni

Catasto fabbricati

**Foglio 6 particella 644 subalterno 6**

Autorimessa ubicata al piano terra.

Valgono le medesime considerazioni espresse per l'unità immobiliare sopra trattata.

AUTORIMESSA

Quota del piano	Superficie lorda	Valore a mq	Totale
Piano terra autorimessa	mq 40	€ 500,00	€ 20.000,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 20.000,00</b>

*1-Estratto di mappa catastale*

*5- Visura catastale*

*7- Planimetria*

*4-Documentazione fotografica*

**Comune di Stroncone, catasto terreni,**

Foglio	P.lla	Qual.	Sup. mq	Reddito domenicale €	Reddito agrario €
5	165	vigneto	3190	16,47	14,00
	174	Bosco misto	280	0,29	0,04

Qui di seguito verrà evidenziato, in una prima tabella i terreni agricoli ai quali verrà attribuito il mero valore OMI.

<b>F.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Qual.</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Totale €</b>
5	165	vigneto	3190	3,109	9.917,71
	174	Bosco misto	280	0,402	112,56
				<b>TOTALE</b>	<b>€ 10.030,27</b>

**QUOTA DI PROPRIETA' : 1/2** , nella quantificazione del valore della quota non può essere applicata una semplice operazione matematica, infatti la non piena disponibilità del bene ne determina un forte deprezzamento. Per cui la scrivente ritiene congruo valutare la quota di proprietà pari ad un mezzo dei terreni agricoli con un valore pari a circa 1/3 del valore dell'intero.

**Di conseguenza il valore della quota è di € 3.343,42.**

*8-Estratto di mappa catastale*

*9- Visura catastale*

Con ossequio.

Arezzo li 15 dicembre 2016

N=64700

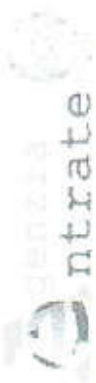
E=16000

Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territoriale - Direttore DOTT SSA LIANA PELOROSSO

Vis. Fel (0 90 euro)



1 Particella 644



# Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Arezzo - Territorio su Altro Ufficio Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2016

Ufficio Provinciale - Territorio

## 5. Unità Immobiliari site nel Comune di STRONCONE(Codice 981) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	644	6	Cens	Zona	C/6	4	37 m <sup>2</sup>	Catastale Totale: 37 m <sup>2</sup>	Euro 82,17	Dati derivanti da VOCABOLO MONTE MAGGIO piano T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

## Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI DERIVANTI DA:	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE REALE
1	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DECURTE del 01/07/2003 protocollo n. 56258 in atti dal 01/07/2003 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DECURTE (m. 903/1/2003)	4	ENZSINISL049814*	(1) Proprietà per 1000/1000

## 6. Unità Immobiliari site nel Comune di STRONCONE(Codice 981) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	644	7	Cens	Zona	A/4	4	3,5 vani	Catastale Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 77 m <sup>2</sup>	Euro 198,84	Dati derivanti da VOCABOLO MONTE MAGGIO piano T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

App. 2

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stroncone

Voc Montemaggio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 644

Subalterno: 7

Compilata da:  
Rionni Roberto

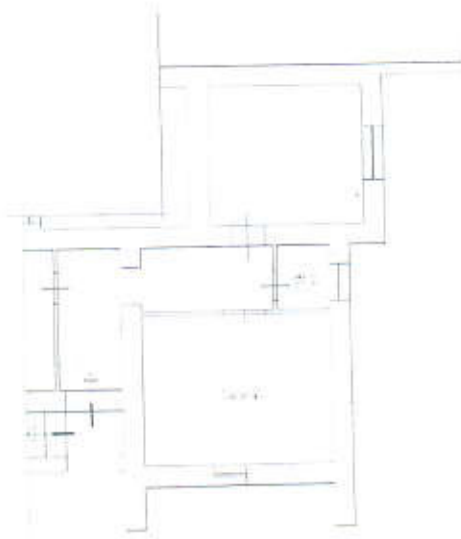
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 789

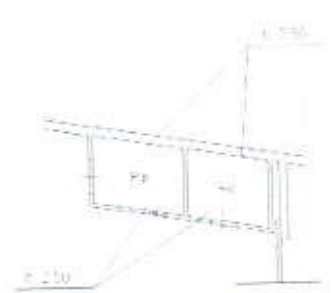
Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra

H.2.90



Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2016 - Comune di STRONCONE (TR) - Foglio: 6 Particella: 644 - Subalterno 7 -  
VOCABOLO MONTENAGGIO piano 1.

Prima Planimetria in atti



ALLEGATO







Data: 07/12/2016 - Ora: 08.48.04  
Visura n.: AR0181106 Pag. 4



**Visura per soggetto**

Ufficio provinciale di Arezzo - Territorio su Altro Ufficio Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2016  
Ufficio Provinciale - Territorio

**5. Unità Immobiliari site nel Comune di STRONCONE (Codice 981) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	644	6	Cens. Zona		C/36	4	37 m <sup>2</sup>	Catastale Totale: 37 m <sup>2</sup>	Euro 82,17	VOCABOLO MONTEMACCLO piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 5**

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Zona	Micro		
1	DAL RIVANTILLO	6	644	7		(1) Proprietà per 1000/1000

UNITA' AFFRENTATE SU AREA DI CORTE del 01/07/2003 protocollo n. 56258 in atti dal 01/07/2003 Registrazione: UNITA' AFFRENTATE SU AREA DI CORTE (01/07/2003)

**6. Unità Immobiliari site nel Comune di STRONCONE (Codice 981) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	644	7	Cens. Zona		A/4	4	3,5 vani	Catastale Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte <sup>15</sup> : 77 m <sup>2</sup>	Euro 198,84	VOCABOLO MONTEMACCLO piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Dichiarazione protocollo n. 56258 del 01/07/2016

Planimetria di s.l.s. in Comune di Stroncone

Vic. Montemaggio

cat.

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

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 644

Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. \_\_\_\_\_

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra

Nord



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/12/2016 - Comune di STRONCONE (AR) - Foglio: 6 Particella: 644 - Subalterno: 6  
VIC. MONTMAGGIO

Planimetria di s.l.s.





**Entrate**

Ufficio provinciale di Arezzo - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio

# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/12/2016

Data: 07/12/2016 - Ora: 08.48.03  
Visura n.: AR0181106 Pag: 1

Segue

### Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI  
nato a STRONCONE il

### Soggetto individuato

### I. Immobili siti nel Comune di STRONCONE(Codice 1981) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Reddito	ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Particella	Sub. Parz.	Quantità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		
1	5	165	-	VIGNETO	3	In are ca 31 90	Dominicale Euro 16,47 1, 31,900	Agrario Euro 14,00 1, 27,115 Impianto meccanografico del 01/10/1970
2	5	174	-	BOSCO MISTO	2	02 80	Euro 0,29 1, 560	Impianto meccanografico del 01/30/1970

Totale: Superficie 34,70 Redditi: Dominicale Euro 16,76 Agrario Euro 14,04

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

ISTRUMENTO CAFFO PUBBLICO del 05/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2009 Repertorio n.:  
Registrazione: Sede DONAZIONE ACCETTATA (n. 4711.2/2009)

Acc. 9