

---

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

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **<omissis> + Altri 1**

N° Gen. Rep. **256/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Alessandro Baiocco  
**Codice fiscale:** BCCLSN76C31C744C  
**Partita IVA:** 00776980559  
**Studio in:** Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto  
**Telefono:** 0763-393170  
**Fax:** 0763-393170  
**Email:** baioccoale@gmail.com  
**Pec:** alessandro.baiocco@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Beni:** Frazione Castiglion Fosco n.11/A - Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile destinato ad autorimessa censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG); immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.lla 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);

Terreno censito al foglio n.56 p.lla 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie 480 mq., reddito agrario €.0,36, reddito dominicale €.0,20 del Comune di Piegaro (PG)

**Categoria:** Abitazione in villini [A7], Rimessa [C/6] e Terreno

**Dati Catastali:** <omissis> nato a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni <omissis> nata a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni , foglio 56, particella 237, subalterno 3, indirizzo Frazione Castiglion Fosco n.11/A, piano S1-T, sezione censuaria Piegaro, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5, rendita € 697.22;

<omissis> nato a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni <omissis> nata a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni , foglio 56, particella 237, subalterno 2, indirizzo Frazione Castiglion Fosco n.11/A, piano S1, sezione censuaria Piegaro, categoria C/6, classe 1, superficie 62, rendita € 102.46;

<omissis> nato a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni <omissis> nata a <omissis> il <omissis> <omissis>B\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Piegaro, foglio 56, particella 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie catastale 780,, reddito dominicale: € €. 0,36,, reddito agrario: € €. 0,20.

### 2. Possesso

**Beni:** Frazione Castiglion Fosco n.11/A - Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile destinato ad autorimessa censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG); immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.lla 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);

**Possesso:** Occupato

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

**Beni:** Frazione Castiglion Fosco n.11/A - Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile destinato a autorimessa censito al foglio n.56 p.IIa 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG);  
immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.IIa 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);  
Terreno censito al foglio n.56 p.IIa 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie 480 mq., reddito agrario €.0,36, reddito domenicale €.0,20 del Comune di Piegaro (PG)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Buona ed adattabile agli abbattimenti delle barriere architettoniche.**

#### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Frazione Castiglion Fosco n.11/A - Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile destinato a autorimessa censito al foglio n.56 p.IIa 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG);  
immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.IIa 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);  
Terreno censito al foglio n.56 p.IIa 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie 480 mq., reddito agrario €.0,36, reddito domenicale €.0,20 del Comune di Piegaro (PG)

**Creditori Iscritti:** CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP., EQUITALIA CENTRO S.P.A., G.M.F. GRANDI MAGAZZINI FIORONO S.P.A.

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Frazione Castiglion Fosco n.11/A - Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile destinato a autorimessa censito al foglio n.56 p.IIa 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG);  
immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.IIa 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);  
Terreno censito al foglio n.56 p.IIa 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie 480 mq., reddito agrario €.0,36, reddito domenicale €.0,20 del Comune di Piegaro (PG)

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Frazione Castiglion Fosco n.11/A - Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile destinato a rimessa censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG);  
immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.lla 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);  
Terreno censito al foglio n.56 p.lla 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie 480 mq., reddito agrario €.0,36, reddito domenicale €.0,20 del Comune di Piegaro (PG).

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Beni:** Frazione Castiglion Fosco n.11/A - Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile destinato a rimessa censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG);  
immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.lla 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);  
Terreno censito al foglio n.56 p.lla 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie 480 mq., reddito agrario €.0,36, reddito domenicale €.0,20 del Comune di Piegaro (PG).

**Lotto:** 001

**Prezzo :** € 229.562,525 Arr. €.230.000,00 (valore comprensivo del B.C.N.C. censito con il sub.1 della p.lla 237 - corte)

**Beni in Piegaro (Perugia)**  
 Località/Frazione **Frazione Castiglion Fosco**  
 Frazione Castiglion Fosco n.11/A

**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?** Si. La p.lla 382 del foglio n.56 del Comune di Piegaro risulta trasferita con rogito del 24/08/2014 rep.46061/13651 del Notaio Duranti Filippo a favore dei sig.ri <omissis> e <omissis> ciascuno per la quota di 1/2 in comunione dei beni contro l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Perugia - Città della Pieve risultando proprietari ante il ventennio.

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

**Identificativo corpo:** immobile destinato a autorimessa censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.2, categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita catastale €.102,46 del Comune di Piegaro (PG);

immobile destinato ad abitazione al foglio n.56 p.lla 237 sub.3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €.697,22 del Comune di Piegaro (PG);

Terreno censito al foglio n.56 p.lla 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2 superficie 480 mq., reddito agrario €.0,36, reddito domenicale €.0,20 del Comune di Piegaro (PG).

**Immobili e terreni siti in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, Frazione Castiglion Fosco n.11/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di <omissis> + altri 1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <omissis> - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: <omissis>, Cod. Fiscale <omissis> - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis> nato a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni <omissis> nata a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni , foglio 56, particella 237, subalterno 3, indirizzo Frazione Castiglion Fosco n.11/A, piano S1-T, sezione censuaria Piegaro, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5, rendita € 697.22

Confini: Confini della p.lla 237: p.lla 242 Giovannoni Cesare e Rocchi Maria, p.lla 1140 e 1139 Rosatini Marco, p.lla 1125-238-382 <omissis> e <omissis> salvo altri

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis> nato a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni <omissis> nata a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni , foglio 56, particella 237, subalterno 2, indirizzo

Frazione Castiglion Fosco n.11/A, piano S1, sezione censuaria Piegaro, categoria C/6, classe 1, superficie 62, rendita € 102.46

Confini: Confini della p.lla 237: p.lla 242 Giovannoni Cesare e Rocchi Maria, p.lla 1140 e 1139 Rosatini Marco, p.lla 1125-238-382 <omissis> e <omissis> salvo altri

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: <omissis> nato a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni <omissis> nata a <omissis> il <omissis> <omissis>\* (1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Piegaro, foglio 56, particella 382, qualità Pascolo Arborato, classe 2, superficie catastale 780,, reddito dominicale: € €. 0,36,, reddito agrario: € €. 0,20

Confini: Confini p.lla 382: Strada comunale, p.lla 237-238 <omissis> e <omissis> salvo altri

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere accatastato seppure in modo non conforme rispetto al reale stato di utilizzazione attuale. Il fabbricato è suddiviso in diverse unità immobiliari. La prima unità immobiliare è censita come autorimessa al N.C.E.U. al Foglio n. 56, Part.lla n 237, Sub. n. 2 al piano seminterrato con categoria C/6, classe 1, consistenza 62 mq, rendita €.102,46, Frazione di Castiglion Fosco n.11/A, la seconda è censita come abitazione con il sub. n. 3 al piano terra e seminterrato con categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita €.697,22, Frazione di Castiglion Fosco n.11/A e la terza è censita con il sub. n. 1 come bene comune non censibile ai sub.2 e 3 corte (Allegato n.3).

Infine è presente una rata di terreno, censita al N.C.T. al Foglio n. 56, Part.lla n. 382 che risulta in stato di abbandono (Allegato n.1 e 7). Come si può notare dalle planimetrie catastali il piano seminterrato del fabbricato è quasi completamente censito come rimessa / garage, al contrario è utilizzato interamente come abitazione (Allegato n.7 - foto da n.19 a n.31), in diretto collegamento con il piano terra. Il piano seminterrato, al fine della vendita dovrà essere o ripristinato come all'origine, o sanato. Unica variazione che si dovrà eseguire a livello catastale riguarda una leggera difformità relativa alla disposizione interna al bagno al piano terra ed il bagno al piano seminterrato del sub.3. Variazione eseguibile con presentazione di pratica DOCFA per un importo complessivo di diritti di segreteria e spese tecniche pari ad € 500,00. Qualora invece si presentino determinate condizioni, (vedi punto conformità urbanistica), secondo le quali si verifichi la possibilità di procedere all'accertamento di conformità delle opere, allora dovrà essere inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della Provincia di Perugia una variazione catastale al fine di censire l'intero immobile in categoria "A", (abitazione). Costo dell'operazione, complessivo di diritti di segreteria e spese tecniche € 800,00. Un'ulteriore inesattezza a livello catastale riguarda il forno posto in adiacenza al fabbricato. Questo non risulta essere riportato in mappa, né risulta essere censito al N.C.E.U.. Tale unità, qualora sussistano determinate condizioni (vedi punto conformità urbanistica) per procedere all'accertamento di conformità, non va censita in maniera autonoma, in quanto non rispetta le caratteristiche di redditività indipendente, pertanto a seguito della redazione di tipo mappale, per riportare in mappa la sagoma del fabbricato, sarà necessario compiere una variazione catastale del fabbricato principale, riportando il forno come pertinenza diretta. Costo presunto dell'operazione € 2.200,00.

**Regolarizzabili mediante:** Variazioni catastali

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale, non soggetta a rilascio da parte del Comune di Piegaro dell'accertamento di conformità, per censimento bagno al piano seminterrato e diversa disposizione interna nel bagno al piano terra del sub.3. Variazione catastale : €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia l'intestazione degli immobili oggetto di esecuzione corrisponde a quella catastale e risulta di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ai sig.ri <omissis> nato a <omissis> il <omissis> e a <omissis> nata a <omissis> il <omissis> a tutto il 10/07/2015.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi su area di corte.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non presenti

**Attrazioni storiche:** Non presenti

**Principali collegamenti pubblici:** Non presenti

**Servizi offerti dalla zona:** Non presenti

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da <omissis> residenza (Allegato n.5) e piena proprietaria per la quota pari ad 1/2.

## 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 cancellata il 07/06/2010 contro - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 03/05/1996 ai nn. 8559 1199**

- Ipoteca volontaria cancellata il 14/05/2010 contro - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 24/10/1998 ai nn. 20709 4274**

- Ipoteca legale cancellata il 12/05/2006 contro - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 31/01/2006 ai nn. 3741 892**

Note: Annotazione presentata il 12/05/2006 registro particolare n.3005 - registro generale n.16258 per Cancellazione Totale.

- Ipoteca volontaria cancellata il data di cancellazione 10/05/2010 contro - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 01/06/2006 ai nn. 18957 4373**

Note: Cancellazione totale eseguita in data 10/05/2010 (Art. 13, comma 8-dieci DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <omissis> + altri 1 - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 320.000,00 - Importo capitale: € 160.000,00

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 23/03/2010 ai nn. 7486 1595**

Note: Immobili oggetto di ipoteca volontaria censiti al foglio n.56 p.IIa 237 sub. 2 C/6 e foglio n.56 p.IIa 237 sub.3 A/7 e terreno foglio n.56 p.IIa 382 del comune di Piegaro.

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro <omissis> - derivante da: Ruolo (Art.77 del D.P.R. N.602 del 1973)

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 23/04/2013 ai nn. 9818 1189**

Note: Ipoteca legale solo contro <omissis> per la quota di 1/2 di proprietà per gli immobili foglio n.56 p.IIa 237 sub. 3 A/7, foglio n.56 p.IIa 237 sub.2 C/6.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <omissis>, <omissis> - derivante da: Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 22.461,00 - Importo capitale: € 11.230,28

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 02/05/2014 ai nn. 8788 1180**

Note: Immobili oggetto di decreto ingiuntivo censiti al foglio n.56 p.IIa 237 sub.2 C/6, foglio n.56 p.IIa 237 sub.3 A/7, terreni foglio n. 56 p.IIa 237 Ente Urbano, p.IIa 382 ed altri beni posti nel Comune di Piegaro e Comune di Panicale.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <omissis>, <omissis> - derivante da: Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 91.571,00 - Importo capitale: € 45.785,37

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 14/04/2014 ai nn. 8789 1181**

Note: Immobili oggetto di decreto ingiuntivo censiti al foglio n.56 p.IIa 237 sub.2 C/6, foglio n.56 p.IIa 237 sub.3 A/7, terreni foglio n. 56 p.IIa 237 Ente Urbano, p.IIa 382 ed altri beni posti nel Comune di Piegaro.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <omissis> per la quota di 1/2 - Importo ipoteca: € 13.543,00 - Importo capitale: € 6.771,13

Rogito: Tribunale di Terni in data 14/04/2014 ai nn. 385/2014

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 02/05/2014 ai nn. 8790 1182**



Note: Unità negoziali Immobili censiti nel Comune di Piegaro al foglio n.56 p.lla 237 sub. 2 - 3, terreno al foglio n.56 p.lla 237, 382 per la quota di 1/2 ed altri beni.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro <omissis>, <omissis> per la quota di 1/2 ciascuno - derivante da: Verbale di Pignoramento immobili

Rogito: Tribunale di Terni in data 21/08/2014 ai nn. 2800

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 29/08/2014 ai nn. 18222 14087**

Immobili oggetto di decreto ingiuntivo censiti al foglio n.56 p.lla 237 sub.2 C/6, foglio n.56 p.lla 237 sub.3 A/7, terreni foglio n. 56 p.lla 237 Ente Urbano, p.lla 238 del Comune di Piegaro.

- Pignoramento a favore di G.M.F. GRANDI MAGAZZINI FIORONO S.P.A. contro <omissis> per la quota di 1/2

Rogito: Tribunale di Terni in data 15/03/2014 ai nn. 729/2014

- **iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/05/2014 ai nn. 10300 7812**

Unità negoziali Immobili censiti nel Comune di Piegaro al foglio n.56 p.lla 237 sub. 1 - 2 - 3, terreno al foglio n.56 p.lla 237, 382 ed altri beni.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della documentazione ipocatastale a tutto il 10/07/2015.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G, tenuto conto del piano seminterrato come autorimessa

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** <omissis> nato a <omissis> (PG) il <omissis>, c.f.<omissis>, proprietario 1/2; <omissis> nata a <omissis> (PG) il <omissis>, c.f.<omissis>, proprietario 1/2 contro patassini matilde, Gemma, Mancini Elisabetta, Paola e Mariotti Aurelio, dal **19/04/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Duranti Filippo in data 19/04/1994 ai nn. 29907

- **trascritto a: Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 11/05/1994 ai nn. 9345 6431**

Note: Immobili oggetto di compravendita terreni censiti al foglio n.56 p.lle 237 di mq.4160, 238 di mq.650 e p.lla 239 di mq.1690 del Comune di Piegaro.

**Titolare/Proprietario:** A favore di <omissis> per 1/2 di proprietà e <omissis> per 1/2 di proprietà contro Blasi Pietro per 1/1 di proprietà dal **24/06/1994 al** - In forza di costituzione vincolo

**A rogito:** Notaio Duranti Filippo in data 24/06/1994 ai nn. 30332

- **trascritto a: Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 13/07/1994 ai nn. 14025 9644**

Note: il signor Pietro Blasi vincolava la cubatura spettante al terreno di sua proprietà posto in Piegaro Loc. Montalbino a favore del terreno di proprietà dei signori <omissis> e <omissis> posto in Piegaro, Loc. Pozzarello e censito al N.C.T. di detto Comune al foglio n.56 p.la 237 di mq.4160, 238 di mq.350 e 239 di mq.1690. Il suddetto vincolo veniva concesso per la somma di lire 100.00.

**Titolare/Proprietario:** A favore del Comune di Piegaro per al quota di 1/1 di proprietà contro <omissis> per la quota di 1/2 di proprietà e <omissis> per la quota di 1/2 di proprietà. dal **07/12/1999 al** - In forza di atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio

**A rogito:** Notaio Duranti Filippo in data 07/12/1999 ai nn. 38353

- **trascritto a: Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 14/12/1999 ai nn. 27304 16780**

Note: IMMOBILI OGGETTO DI ATTO FOGLIO 55 P.LLA 237 SUB.2 C/6 E FOGLIO 55 P.LLA 237 SUB.3 A/3 (LA NOTA PER UN ERRORE DI DIGITAZIONE RIPORTA IL FOGLIO 55 INVECE DEL FOGLIO 56) SI PRECISA CHE I SIGNORI <omissis> E <omissis> CON ATTO A ROGITO NOTAIO FILIPPO DURANTI DI PERUGIA IN DATA 19 APRILE 1994, REP. N.RO 29907/5072, REGISTRATO A PERUGIA IL 6 MAGGIO 1994 AL N.RO 2541 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA IN DATA 11 MAGGIO 1994 AL N.RO 6431 DI FORMALITA, I SIGNORI <omissis> E <omissis> HANNO ACQUISTATO UN TERRENO IN PIEGARO, LOC. CASTIGLION FOSCO; SUL DETTO TERRENO HANNO PROVVEDUTO ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DENUNCIATO ALL'U.T.E. DI PERUGIA IN DATA 16 SETTEMBRE 1999, PROT. N.RO B02214/99 AL FOGLIO 55, PART. 237 SUB. 2, LOC. CASTIGLION FOSCO, PIANO S1., CATEGORIA C/6, CLASSE 1, MQ. 62, R.C. LIRE 198.400, PART. 237 SUB. 3, PIANO T., CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 6,5, R.C. LIRE 585.000; I SIGNORI SOPRA DETTI INTENDEVANO USUFRUIRE DEL CONTRIBUTO ENEL I CASA, STABILITO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE; A TAL FINE OCCORREVA CHE I SIGNORI SOPRA DETTI SI OBBLIGHINO AD OTTEMPERARE AD ALCUNE PRESCRIZIONI; CIO PREMesso, RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, I SIGNORI, ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, SI IMPEGNAVANO A RISIEDERE NELL'ABITAZIONE SOPRA CITATA, PER UN PERIODO NON INFERIORE A CINQUE (5) ANNI; L'ABITAZIONE IN OGGETTO NON POTRA ESSERE LOCATA O ALIENATA PRIMA DI 10 (DIECI) ANNI. ENTRAMBI I SUDDETTI TERMINI DECORRERANNO DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO.

**Titolare/Proprietario:** <omissis> nata a <omissis> (PG) il <omissis> e <omissis> nato a <omissis> (PG) il <omissis> prla quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà in regime di comunione legale contro Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di perugia - Città della Pieve dal **24/08/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Duranti Filippo in data 24/08/2004 ai nn. 46061/13651

- **trascritto a: Conservatoria dei RR. II. di Perugia in data 23/09/2004 ai nn. 29796 18749**

Note: Unità negoziale Terreno nel Comune di Piegaro censito al foglio n.56 p.la 382 della superficie di mq.780.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: <omissis> e <omissis>

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di abitazione in Castiglion Fosco

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/10/1994 al n. di prot. 54

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1999 al n. di prot. 7653

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione, autorimessa e terreno**

##### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La realizzazione del fabbricato è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 54/94 del 26/10/1994 e successiva proroga, C.E. prot. n. 6455 del 28/10/1997 (Allegato n.6); i lavori sono stati terminati nel 1999, successivamente a tale data il direttore dei lavori ha attestato la corretta esecuzione delle opere in conformità ai progetti presentati, dopodiché il Comune di Piegara, una volta analizzata tutta la documentazione presentata, fra cui il nuovo accatastamento, rilasciò regolare certificato di abitabilità con prot. n. 7653 del 12/11/1999 (Allegato n.6). Dopo tale data non risultano agli atti ulteriori permessi o comunicazioni di alcun genere inerenti il fabbricato in questione. Si può stabilire quindi che lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo risulta essere stato abusivamente realizzato. Nel dettaglio, analizzando la documentazione presente presso gli archivi comunali, (Allegato n.6), si può notare che vi sono quattro diverse situazioni da porre all'attenzione. La prima, più evidente, è quella che riguarda la destinazione d'uso del piano seminterrato, questo infatti, nato ed autorizzato come rimessa mezzi agricoli, è in realtà utilizzato come abitazione a tutti gli effetti (Allegato n.7 da foto n.19 a n.31). Tale abuso edilizio ha poi comportato direttamente il secondo. Il fabbricato era previsto con alcuni prospetti seminterrati, questa situazione avrebbe compromesso la vivibilità del piano inferiore, probabilmente per questo motivo la costruzione è stata realizzata con una maggiore superficie dei prospetti fuori terra, comportando così un inevitabile quanto consistente aumento di volumetria, circa mc. 171,86 (Allegato n.8 da foto n.32 a foto n.37 e Allegato n.8). Il terzo ed il quarto abuso sono quelli di minore entità, viste soprattutto le vigenti normative, in quanto trattasi di un'opera pertinenziale (Allegato n.9) realizzata in adiacenza all'abitazione ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Nel dettaglio si tratta di un piccolo forno realizzato in muratura e rivestito in pietra, dotato di piccolo portico adiacente e la realizzazione di un bagno più grande in luogo del ripostiglio previsto in progetto al piano terra, e la realizzazione di un ulteriore bagno al piano seminterrato.

Al fine di interpretare meglio quanto di seguito descritto, va tenuta a mente un'importante data, il 15/12/2005, ovvero il momento in cui venne approvato il P.R.G., con il quale la zona ove è posto il fabbricato passò dalla zona agricola alla zona "B". Tale data fa da ago della bilancia per quanto riguarda l'aumento volumetrico e di conseguenza la diversa utilizzazione del piano seminterrato, ovvero se gli abusi fossero stati compiuti in data posteriore, allora sarebbero sanabili, in quanto si troverebbero nella situazione della "doppia conformità"; in caso contrario risulterebbero non sanabili. Per quanto riguarda invece l'opera pertinenziale, la data importante è quella del 3/11/2008 quando venne approvato il Regolamento Regione Umbria n. 9; per tali abuso vale lo stesso concetto, se posteriore sarebbe sanabile, se anteriore no. Di seguito si chiariranno in maniera esplicativa i suddetti concetti.

Alla data odierna, trovandosi il fabbricato posto in zona B del P.R.G. Vigente, (approvato con

Delibera del Consiglio Comunale N. 92 del 15 Dicembre 2005), tutte le opere abusive risulterebbero sanabili in quanto con una superficie del lotto pari a 1.080,00 mq, ed un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,83 mq/mq si avrebbero 896,40 mc realizzabili, a fronte dei 457,60 mc di progetto, riportati nella pratica edilizia originaria ed autorizzati con C.E., comportando così un surplus di 438,80 mc ancora sfruttabili. Tuttavia il fabbricato potrebbe non rispettare la doppia conformità alla normativa, in quanto seppure sia conforme secondo quella vigente, non lo è rispetto a quella di allora, in quanto la destinazione dell'area negli anni in cui è stato realizzato era agricola, (zona E di P.R.G.), e per tali zone era previsto un indice di utilizzazione paria a 0,009 mc/mq per i terreni a seminativo, ridotta a 0,0045 per i terreni a bosco, quindi di molto inferiore a quello odierno. Analizzando la documentazione è infatti possibile notare che i Signori <omissis> e <omissis>, vincolando alcuni terreni di proprietà per una superficie di 85.750,00 mq al fine di poter edificare 458,72 mc di fabbricato. Il secondo abuso edilizio, la diversa utilizzazione del piano seminterrato, qualora fosse sanabile il primo, potrebbe essere regolarizzato in quanto rispetta le condizioni stabilite dalla Deliberazione della Giunta Regionale Umbra n. 452 del 16/03/2005 secondo la quale è consentito l'utilizzo a fini abitativi dei piani seminterrati soltanto nel caso in cui almeno il 25% della superficie dei prospetti seminterrati risulti fuori terra (Allegato n.8). Anche per il terzo abuso (Allegato n.7 e 9) valgono le medesime condizioni, avendo come data utile il 2005. Sarebbe sanabile mediante la presentazione di accertamento di conformità trattandosi della realizzazione di un'opera pertinenziale.

**Attualmente venendo meno la condizione di doppia conformità, in quanto non è stato possibile datare gli abusi, prima o dopo il 2005, per la stima del valore si dovrà prevedere il ripristino dello stato originario, assentito con Concessione Edilizia del 1994. Il costo necessario per il ripristino si stima in circa € 10.000,00.**

Qualora invece si riuscisse a datare gli abusi a date posteriori al 2005, ed al 2008, questi risulterebbe sanabili mediante la presentazione di un accertamento di conformità a con pagamento di oblazione ed oneri concessori.

Per quanto riguarda la lieve difformità della disposizione interna in corrispondenza di una camera da letto, bagno e ripostiglio al piano terra, (Allegato n.1 - Stato Raffronto), non può essere considerata abuso edilizio, in quanto le modifiche alle disposizioni interne sono liberamente realizzabili, ovvero in assenza di autorizzazioni o comunicazioni verso il Comune, a patto che non comportino aumento della superficie o aumento del numero delle unità immobiliari. In questo caso la superficie dell'unità immobiliare è restata pressoché identica.

**Detto quanto sopra ai fini della stima si considereranno i primi tre abusi non sanabili.**

Regolarizzabili mediante: Ripristino stato originario assentito con Concessione Edilizia n.54/94.

Spese per ripristino stato originario secondo C.E. 54/94 per un importo totale di € 10.000,00:  
€ 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione in villini [A7] Autorimessa [C/6] terreno**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	i mappali 237 e 382 sono censiti parte come ZONA RESIDENZIALE AMMESSA A COMPLETAMENTO - B e parte come AREA A VERDE PRIVATO - EV.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica n.27/2015 allegato alla presente.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,83 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,00

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione in villini di cui al punto immobile destinato ad abitazione censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.3, Autorimessa censita al sub.2 e terreno censito alla p.lla 382 del Comune di Piegaro (PG)**

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è una proprietà posta in ambito "semi rurale" nel Comune di Piegaro, in Frazione Castiglion Fosco. Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione con annesso terreno circostante. La parte di proprietà sottoposta a perizia copre una superficie complessiva di mq. 4.940,00, (compreso l'ingombro del fabbricato), il terreno adiacente all'ingresso e corrispondente al giardino, risulta delimitato con muretti in pietra, (foto n. 44 Allegato n.7), e l'accesso alla proprietà protetto da una cancellata in ferro con ingresso pedonale e carrabile. (foto n. 44 Allegato n.7). Un'altra vasta rata di terreno risulta a tutt'oggi incolta e non in buono stato di manutenzione. (foto n. 45 Allegato n.7). Il fabbricato si sviluppa su due piani, seminterrato e terra, assecondando la differenza di quota del terreno, al piano più alto si trova l'accesso alla parte abitativa, mentre al piano sottostante quello alla zona rimessaggio, con accesso carrabile. Realizzato a metà degli anni novanta, presenta caratteristiche piuttosto moderne, la muratura portante è stata intonacata, conservando a vista alcuni inserti in cotto, come le soglie di porte e finestre e tutti gli angolari. Una parete sul prospetto principale, corrispondente all'ingresso, è stata rivestita in pietra, così come il parapetto del balcone posto su un prospetto laterale. (foto da n.32 a 37 Allegato n.7). Allo stato attuale non risulta alcuna tinteggiatura sulla parte intonacata. Il manto di copertura, a padiglione, è stato realizzato con coppi e sottocoppi anticati. Procedendo all'interno si trova un appartamento al piano terra composto da: ingresso / soggiorno, cucina / pranzo, disimpegno, due camere da letto, una stanza di sgombero e due bagni. (foto da 1 a n.18 Allegato n.7). Il bagno padronale è composto da 4 pezzi, lavandino, bidet, w.c., e vasca da bagno (foto da n.10 a n.12 Allegato n.7), il bagno di servizio è anch'esso dotato di n.4 pezzi, con doccia in luogo della vasca (foto da n.13 a n.14 Allegato n.7) e fornito di lavatrice. Attraverso una scala interna, (foto da n.19 a n.20 Allegato n.7), si raggiunge il piano seminterrato dove si trovano altre stanze adibite ad abitazione. (foto da n.21

a n.31 Allegato n.7). A questo piano, nei progetti ricercati e consultati presso il Comune di Piegaro, trovavano luogo alcuni ambienti adibiti a rimessa mezzi agricoli e magazzini. Le planimetrie allegate all'accatastamento riportano come destinazione d'uso autorimessa, lo stato dei luoghi è invece ancora diverso. Il piano seminterrato è di fatto un'unità immobiliare a se stante, composta da: cucina / pranzo, disimpegno, camera da letto, bagno ed una stanza utilizzata come sgombero (foto da n.21 a n.31 Allegato n.7). Il bagno al piano seminterrato è fornito di n.4 pezzi, lavandino, bidet, w.c. e doccia. In ogni caso sia se si tratti di un'unità autonoma o meno, l'utilizzazione del piano seminterrato risulta essere abusiva, visto che sia i permessi che il certificato di agibilità, rilasciati dal Comune di Piegaro, riguardano un'abitazione al piano terra con rimessaggio mezzi agricoli o autorimessa al piano seminterrato. Le rifiniture ad entrambe i piani risultano di buona fattura, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati al civile in varie tonalità, i pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni, finestre e porte finestre sono in legno con doppio vetro, mentre le persiane sono in alluminio. Gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento, sono tutti sottotraccia, il riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a gas GPL a servizio dell'intero fabbricato ed integrato con stufa a pellet al piano terra e stufa a legna al piano seminterrato. Adiacente a casa vi è un piccolo manufatto adibito a forno-barbecue (Allegato n.9) realizzato con struttura portante in muratura con pietra a faccia vista, ricorsi in mattoni e solaio di copertura in legno con soprastanti coppi e sottocoppi anticati (foto da n.38 a n.43 Allegato n.7). Il piccolo manufatto risulta essere stato realizzato sulla corte comune, (sub. 1 della p.lla 237 del foglio n.56), censita come bene comune non censibile ai sub.2 e 3.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di <omissis> + altri 1 <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <omissis> - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: <omissis> - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie lorda complessiva di circa mq **275.44**

è posto al piano: Seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 3, ha un'altezza interna di circa: 270 è composta da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1;

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 2, ha un'altezza interna di circa: 250 è composta da n. 1 piano complessivo interrato;

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Buone condizioni di manutenzione e conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>solaio in latero cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

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

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Plafoni condizioni: **buone**

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

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in gress porcellanato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in gress porcellanato** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle in gress** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **stufa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra censita come sub.3	sup reale lorda	121,00	1,00	121,00
Magazzini piano seminterrato facente parte del sub.3	sup reale lorda	54,30	1,00	54,30
Portico piano terra appartenente al sub.3	sup reale lorda	10,71	0,50	5,36
Balcone piano terra appartenente al sub.3	sup reale lorda	11,35	0,25	2,84
Autorimessa censita come sub.2	sup reale lorda	78,08	0,75	58,56
		<b>275,44</b>		<b>242,05</b>



## Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2014

Zona: Suburbana/PIETRAFITTA

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 620

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 810

### Accessori:

Terreni identificati al n. foglio n.56 p.lle 237 sub.1 (Bene Comune Non Censibile Corte Allegato n.3) e 382 posti al piano terra utilizzati come corte esclusiva, camminamenti pedonali e carrabili - Sviluppano una superficie complessiva di 4940 - Destinazione urbanistica: B e EV

Valore a corpo: € **44.000,00**

Note: Terreni al foglio n.56 p.lle 237 e 382 censite parte come "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO - B" e parte come "AREA A VERDE PRIVATO - EV". La superficie complessiva ricadente in zona "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO - B" è pari a circa mq.1080 e non tiene conto delle superfici coperte e volumi già presenti sul lotto mentre i rimanenti mq.3860 sono a "AREA A VERDE PRIVATO - EV" (Allegato n.4).

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nella stima il fabbricato viene considerato come riportato nelle autorizzazioni comunali C.E. 54/94 e negli atti catastali (Abitazione piano terra e rimesse piano seminterrato) sottraendo al valore finale le spese necessarie per il ripristino.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Uffici del registro di di Perugia, Ufficio tecnico di Comune di Piegaro

## 8.3 Valutazione corpi:

**La stima riguarda un immobile destinato ad abitazione censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.3 piano S1-T, un immobile destinato ad Autorimessa censito al foglio n.56 p.lla 237 sub.2 piano S1, bene comune non censibile ai sub.2-3 corte censito come sub.1 e un terreno censito al foglio n.56 p.lla 382 del Comune di Piegaro (PG).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra censito come sub.3	121,00	€ 810,00	€ 98.010,00
Abitazione piano seminterrato facente parte del sub.3	54,30	€ 810,00	€ 43.983,00
Portico piano terra appartenente al sub.3	5,36	€ 810,00	€ 4.337,55
Balcone piano terra appartenente al sub.3	2,84	€ 810,00	€ 2.298,38
Autorimessa censita come sub.2	58,56	€ 810,00	€ 47.433,60

Valore corpo	€ 196.062,53
Valore accessori terreno p.lla 382 e sub.1 p.lla 237 del foglio n.56	€ 44.000,00
Valore complessivo intero	€ 240.062,53

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobili destinati ad abitazione e autorimessa censiti al foglio n.56 p.lla 237 sub.2-3 e terreno censito al foglio n.56 p.lla 382 del Comune di Piegara (PG)	Abitazione, Autorimessa e terreno.	242,05	€ 240.062,53	€ 120.031,26

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e ripristino dell'immobile rispetto alla C.E. 54/94:	€ 10.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 229.562,53</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Allegati**

- Allegato n.1 - Estratti di mappa, Planimetrie di rilievo;
- Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati servizio pubblicità immobiliare;
- Allegato n.3 - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- Allegato n.4 - Certificato di destinazione d'uso del 13/07/2014 rilasciato dal Comune di Piegaro;
- Allegato n.5 - Certificato di residenza <omissis> e <omissis>;
- Allegato n.6 - Copia Concessione edilizia n.54/94 e Certificato di agibilità prot. 7653 del 12/11/1999;
- Allegato n.7 - Rilievo fotografico;
- Allegato n.8 - Verifiche secondo la deliberazione della Giunta Regionale Umbra n.452 del 16/03/2005 e Verifiche volumetriche;
- Allegato n.9 - Planimetria di rilievo della pertinenza adibita a forno.

Data generazione:  
24-08-2015 12:08:11

L'Esperto alla stima  
**Geom. Alessandro Baiocco**

**ALLEGATO N.7**

*Rilievo fotografico*



*Foto n.1 Soggiorno*



*Foto n.2 Soggiorno - ingresso*



*Foto n.3 Soggiorno - ingresso*



*Foto n.4 Cucina*



*Foto n.5 Caldaia*



*Foto n.6 Disimpegno*





*Foto n.7 Disimpegno*



*Foto n.8 Letto 1*



*Foto n.9 Letto 1*



*Foto n.10 Bagno principale piano terra*



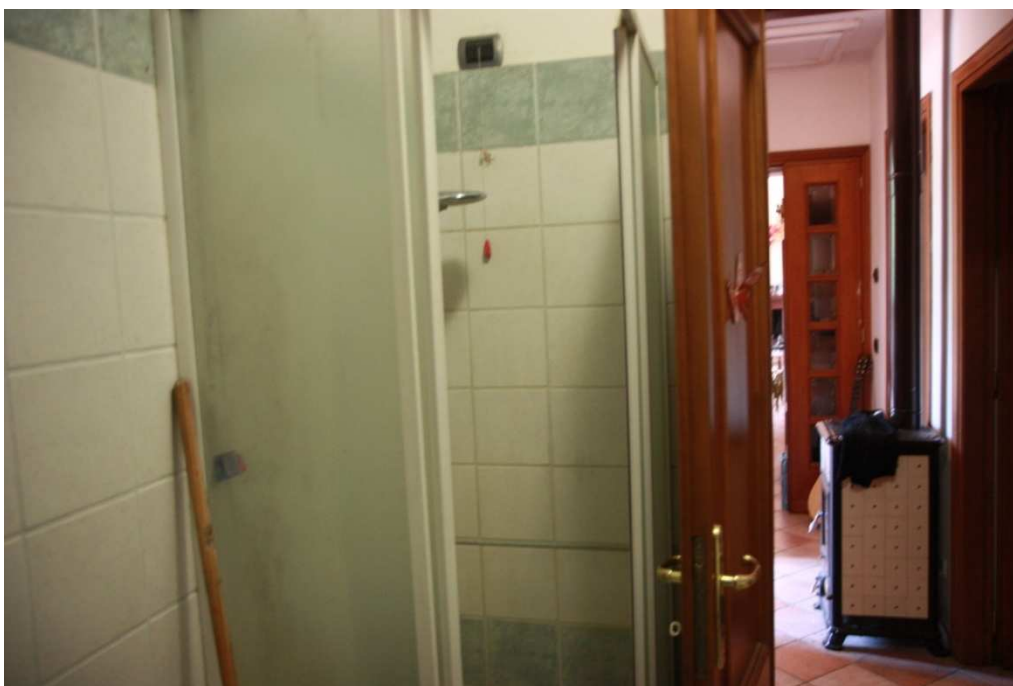
*Foto n.11 Bagno principale piano terra*



*Foto n.12 Bagno principale piano terra*



*Foto n.13 Bagno di servizio piano terra*



*Foto n.14 Bagno di servizio piano terra*



*Foto n.15 Letto 2*



*Foto n.16 Letto 2*



*Foto n.17 Letto 3*



*Foto n.18 Ingresso per soffitta non praticabile*



*Foto n.19 Scala interna Piano Terra*



*Foto n.20 Scala interna Piano Seminterrato*



*Foto n.21 Disimpegno Piano Seminterrato*



*Foto n.22 Magazzino Piano Seminterrato*





*Foto n.23 ingresso Magazzino Piano Seminterrato*



*Foto n.24 Letto 4 Piano Seminterrato*



*Foto n.25 Letto 4 Piano Seminterrato*



*Foto n.26 Bagno Piano Seminterrato*



*Foto n.27 Bagno Piano Seminterrato*



*Foto n.28 Pranzo Piano Seminterrato*



*Foto n.29 Pranzo Piano Seminterrato*



*Foto n.30 Cucina Piano Seminterrato*



*Foto n.31 Cucina Piano Seminterrato*



*Foto n.32 Prospetto principale*



*Foto n.33 Prospetto principale*



*Foto n.34 Prospetto laterale sinistro*



*Foto n.35 Retrospetto*



*Foto n.36 Retrospetto e laterale sinistro*



*Foto n.37 Prospetto laterale destro*



*Foto n.38 Forno opera pertinenziale*





*Foto n.39 Forno opera pertinenziale*



*Foto n.40 Forno opera pertinenziale*



*Foto n.41 Forno opera pertinenziale*



*Foto n.42 Forno opera pertinenziale*



*Foto n.43 Forno opera pertinenziale*



*Foto n.44 Cannello ingresso principale*



*Foto n.45 particella n.382 foglio n.56*