

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 135/2014

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **05.03.2015**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Sara Giovannelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: **Arch. Gianluca Boccacci**

Codice fiscale: BCCGLC76P22L117D

Partita IVA: 01339480558

Studio in: Viale C. Dentato 51 - 05100 Terni

Telefono: 3471173499

Fax: 07441921232

Email: arch.baccacci@libero.it

Pec: gianluca.boccacci@archiworldpec.it

Beni in **Piegaro (Perugia)**
Località/Frazione **Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (PG)**
Vocabolo S. Giovanni SNC
Lotto: 001

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:

Quota e tipologia del diritto:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] - di un fabbricato sito in Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (PG) - Vocabolo S. Giovanni SNC
I proprietari sono i [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] con il [REDACTED].
L'immobile è composto di tre piani di cui uno interrato e due fuori terra. A piano interrato sono presenti due garage e spazi di servizio con una superficie utile di mq 66,85 e annesso portico di mq 20.55. Al piano terra è presente il soggiorno, la zona pranzo, con annesso angolo cucina un bagno ed il disimpegno con una superficie utile di mq 73,94 e annesso portico e terrazzo per una superficie utile totale di mq 37.50. Al piano primo sono presenti tre camere ed un bagno con una superficie utile di mq 63,55 e annesso terrazzo di mq 20.55. L'accesso ai vari piani avviene mediante un vano scala interno. E' inoltre oggetto della presente relazione il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato della superficie di mq 851,00 costituito da ulivi.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] IL [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con [REDACTED]
Foglio 56, particella 1080, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO S. GIOVANNI SNC, piano S1-T-1, sezione censuaria G 601, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5, rendita € 921,88;
- Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] IL [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con [REDACTED]
Foglio 56, particella 1080, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO S. GIOVANNI SNC, piano S1, sezione censuaria G 601, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 MQ, rendita € 78,50;
- Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] IL [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con [REDACTED]
Foglio 56, particella 1080, subalterno 1, ente urbano;

2. Descrizione sommaria:

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno
Importanti centri limitrofi: Montegabbione (TR) - Città della Pieve (PG) - Marsciano (PG).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: Lago Trasimeno.
Attrazioni storiche: Museo del vetro, Museo Paleontologico "Luigi Boldrini" di Pietrafitta.
Principali collegamenti pubblici: Stazione di Chiusi-Chianciano Terme 17 km

3. Stato di possesso:

Occupato dall'esecutari in qualità di comproprietari dei beni.

4. Vincoli ed oneri giuridici:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna****4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro i [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted] e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted] a firma del notaio Dott. Filippo Duranti con sede in Perugia in data 03.02.2009 repertorio n.53062/18159 e iscritto in Perugia in data 06.02.2009 al registro particolare n. 621 registro generale n.3642. Importo erogato € 160.000,00 gravante sul fabbricato in corso di costruzione con corte ora sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegara col foglio 56 particella 1080.

Importo ipoteca € 153.490,39

Importo capitale € 143.496,85

-Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro i Sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted] e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted] a firma del notaio Dott. Filippo Duranti con sede in Perugia in data 12.03.2010 repertorio n. 54288/19071 e iscritto in Perugia in data 16.03.2010 al registro particolare n. 1467 registro generale n.6888. Importo erogato € 130.000,00 gravante sul fabbricato in corso di costruzione con corte ora sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegara col foglio 56 particella 1080.

Importo ipoteca € 135.162,81

Importo capitale € 122.865,11

- Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] con sede in [redacted] i Sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted] e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted] a firma del notaio Dott. Canape Alberta con sede in Perugia in data 05.06.2012 repertorio n.3665/2731 e iscritto in Perugia in data 07.06.2012 al registro particolare n. 1603 registro generale n.12691. Importo erogato € 50.000,00 gravante sull'immobile sito in Piegara, Vocabolo San Giovanni, censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Piegara al foglio 56, particella 1080 sub. 2, p.S1, cat. C/6, mq. 40; foglio 56, particella 1080 sub. 3, p.S1-T-1, cat. A/7, vani 8,5; foglio 56, particella 1080 sub. 1 corte esclusiva e foglio 56 particella 1080, ente urbano, 8 are, 51 centiare.

Importo ipoteca € 53.464,87

Importo capitale € €49.856,85

Pignoramenti:

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] [redacted] sede in [redacted] contro i Sig.ri [redacted] nato a P. [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted] e alla [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con C.F. [redacted], a firma del tribunale di Terni, in data 15.05.2014 repertorio n. 6/2014, trascritto in Terni in data 03.06.2014 al registro generale n.11296 e registro particolare n. 8628, gravante sull'immobile sito in Piegaro, Vocabolo San Giovanni, censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Piegaro al foglio 56, particella 1080 sub. 2, p.S1, cat. C/6, mq. 40; foglio 56, particella 1080 sub. 3, p.S1-T-1, cat. A/7, vani 8,5; foglio 56, particella 1080 sub. 1 corte esclusiva e foglio 56 particella 1080, ente urbano, 8 are, 51 centiare.

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: - Permesso di Costruire n.06/2006 del 16/02/2006 – prat. 72/2005 prot. 1610 con cui è stata autorizzata la costruzione del fabbricato in oggetto. - Inizio lavori del 20.05.2006; - Progetto di variante - permesso di costruire 90/2008 in data 22/12/2008 prat. 153/2007 – prot. 0011802 del 24.12.2008; - Fine lavori del 20.01.2011; - Richiesta del Certificato di Agibilità presentata in data 14/04/2011 con prot. n. 0003490-A; - Il certificato di Agibilità non è stato rilasciato in quanto le opere di urbanizzazione non sono state realizzate. Rispetto all'elaborato grafico allegato alla variante prot. 0011802 del 24.12.2008 vi sono difformità con lo stato di fatto.

Queste difformità riguardano le opere interne all'abitazione e precisamente:

- a) Al piano interrato i lavori non risultano ultimati, non sono presenti gli infissi interni ed esterni. Non è stato realizzato il fondello interno che divide il ripostiglio dal locale lavanderia e non è stata realizzata l'apertura di accesso al locale ripostiglio. Il locale garage non è stato suddiviso come nell'elaborato grafico, ma è presente un unico locale. Inoltre è presente un fondello non previsto. Non sono presenti gli intonaci e l'impianto elettrico è realizzato solo in parte. Inoltre il piano interrato è stato dotato di impianto di riscaldamento a pavimento non previsto nella zona garage, inoltre tale locale presenta all'interno un rivestimento in pietra non ancora ultimato, al fine di poter essere adibito ad uso diverso da quello previsto.
- b) Al piano terra è stato realizzato un di camino doppio, nella zona pranzo.
- c) Il vano scala è diverso rispetto a quello autorizzato, con pedate e alzate diversamente ripartite e diverso senso di salita.
- d) All'esterno non è stato realizzato il rivestimento dei muri esterni come da prescrizioni richieste, in pietra locale a vista, inoltre è stato realizzato un muro a monte non previsto da progetto, anch'esso non riportato negli elaborati grafici.
- e) Il portico esterno sul lato nord non è stato rivestito in cortina a mattoni come richiesto.
- f) Non è stata realizzata la tinteggiatura esterna del fabbricato in tinta sulla scala delle "terre naturali" previa predisposizione di apposita campionatura da sottoporre all'esame dell'ufficio tecnico, come da prescrizione del P.C.
- g) Che le finiture dell'immobile non rispettano le prescrizioni indicate nella relazione tecnica allegata al permesso di costruire in particolare gli infissi esterni non presentano le persiane ma bensì degli scuri interni .
- h) E' stato realizzato un deposito GPL a servizio dell'abitazione per cui non viene fornita nessuna documentazione.
- i) Che è stato depositato un progetto delle dispersioni termiche ex L.10/91 i cui elaborati grafici

non corrispondono a ciò che è stato installato, è stato depositato un impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale e radiatori, invece è stato realizzato un impianto di riscaldamento a pavimento alimentato con caldaia a condensazione.

j) Che è stata effettuata una dichiarazione di fine lavori con relativo verbale di conformità degli elaborati progettuali, pur i lavori non essendo completati.

k) Che nel certificato di conformità dell'impianto elettrico negli elaborati grafici sono rappresentati dei punti luce e presa non presenti al piano seminterrato.

l) Che i certificati di conformità, termico, idrico e adduzione gas devono essere integrati con gli schemi tipologici dei materiali e certificato di iscrizione della camera di commercio della ditta esecutrice. Inoltre nel terreno, di pertinenza annesso al fabbricato particella n. 1080 sub.1 del foglio 56, esclusiva dell'abitazione è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno che va o rimossa o sanata.

Non si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante pratiche in sanatoria presso il Comune.

Costo presunto per la regolarizzazione edilizia : € 6.000,00

Oneri totali : € 6.000,00

4.3.2 Conformità catastale:

L'abitazione è attualmente distinta al N.C.E.U. del Comune di Piegaro col Foglio n. 56, Particella n. 1080 sub 1-2-3; Le planimetrie catastali attuali non corrispondono con lo stato di fatto. Nella planimetria del Foglio n. 56, Particella n. 1080 sub 3 la pianta del piano interrato non corrisponde con lo stato di fatto in quanto non sono stati realizzati dei locali e sono presenti delle tramezzature, ed inoltre le scale rappresentate nelle varie planimetrie dei piani terra e primo sono rappresentate in modo difforme. La planimetria del Foglio n. 56, Particella n. 1080 sub 2 non rispetta lo stato di fatto in quanto le scale sono rappresentate in modo difforme ed inoltre non è stato realizzato il vano ingresso. Le particelle individuate al N.C.E.U. del Comune di Piegaro col Foglio n. 56, n. 1080 sub 1-2-3 sono state costituite con prot. n. 4696.1/2010 del 26/10/2010, per realizzazione del fabbricato con tipo mappale del 24/07/2009 n. 270648.1/2009 Prot. n. PG0270648, che deriva dal terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al foglio 56 con la Particella n. 1080. La particella 1080 deriva dalla particella n. 44 al foglio 56 in seguito al Frazionamento n. 205904.1/2005 del 14/09/2005. La particella n. 44 al foglio 56 è esistente dall'impianto meccanografico. Occorre presentare delle nuove variazioni catastali (DOCFA) con allegate delle nuove planimetrie. Inoltre occorre presentare una voltura catastale in quanto non vi è un'esatta corrispondenza degli intestatari precedente all'atto di acquisto dei [REDACTED]. Nella visura storica per immobile se si effettua la visura al terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Piegaro col Foglio n. 56, Particella n. 1080 in data antecedente all'acquisto dei [REDACTED] (nel ventennio), è presente il [REDACTED], come usufruttuario dal 28.01.1988 al 28.11.2005. Lo stesso non compare dalle visure presso la conservatoria di Perugia, né negli atti notarili presenti presso l'archivio notarile di Perugia. Pertanto lo stesso deve essere regolarizzato attraverso aggiornamento catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali.

Occorre presentare una variazione catastale Docfa e voltura.

Costo presunto per la regolarizzazione:

Pratica Catastale Docfa: €800,00

Pratica Catastale Voltura : €300,00

Oneri totali: €1100,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

Ulteriori avvertenze: **nessuna.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di ½ in regime di [REDACTED] con il Sig. [REDACTED]. Dal **08/11/2005 ad oggi attuali proprietari** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Duranti in data 08/11/2005 ai nn. 48157/14903 trascritto a Perugia in data 21/11/2005 ai nn. 39122/22075.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di ½ in regime di [REDACTED] con il [REDACTED]. Dal **28/01/1988 ante ventennio al 08/11/2005** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Briganti in data 28/01/1988 al n. 132902 trascritto a Perugia in data 15/02/1988 ai nn. 3292 2261. Proprietari da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n.06/2006 del 16/02/2006 – prat. 72/2005 prot. 1610 con cui è stata autorizzata la costruzione del fabbricato in oggetto.
- Inizio lavori del 20.05.2006;
- Progetto di variante - permesso di costruire 90/2008 in data 22/12/2008 prat. 153/2007 – prot. 0011802 del 24.12.2008;
- Fine lavori del 20.01.2011;
- Richiesta del Certificato di Agibilità presentata in data 14/04/2011 prot. 0003490 - A;

Descrizione del lotto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] – di un fabbricato sito in Frazione Castiglion Fosco - Piegaro (PG) - Vocabolo S. Giovanni SNC I proprietari sono i [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] con [REDACTED]. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con C.F. [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] con il [REDACTED]. L'immobile è composto di tre piani di cui uno interrato e due fuori terra. A piano interrato sono presenti due garage e spazi di servizio con una superficie utile di mq 66,85 e annesso portico di mq 20.55. Al piano terra è presente il soggiorno, la zona pranzo, con annesso angolo cucina un bagno ed il disimpegno con una superficie utile di mq 73,94 e annesso portico e terrazzo per una superficie utile totale di mq 37.50. Al piano primo sono presenti tre camere ed un bagno con una superficie utile di mq 63,55 e annesso terrazzo di mq 20.55. L'accesso ai vari piani avviene mediante un vano scala interno. E' inoltre oggetto della presente relazione il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato della superficie di mq 851,00 costituito da ulivi.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Intestazione: ██████████ nato a ██████████ IL ██████████ C.F. ██████████
 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con C.F. ██████████
 Foglio 56, particella 1080, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO S. GIOVANNI SNC, piano S1-T-1,
 sezione censuaria G 601, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5, rendita € 921,88;

- Intestazione: ██████████ nato a ██████████ IL ██████████ C.F. ██████████
 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con C.F. ██████████
 Foglio 56, particella 1080, subalterno 2, indirizzo VOCABOLO S. GIOVANNI SNC, piano S1, sezione
 censuaria G 601, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 MQ, rendita € 78,50;

- Intestazione: ██████████ nato a ██████████ IL ██████████ C.F. ██████████
 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con C.F. ██████████
 Foglio 56, particella 1080, subalterno 1, ente urbano di mq 851,00;

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2006-2011.

Destinazione urbanistica:

L'area in cui ricade il fabbricato è censita dal P.R.G. parte operativa in zona residenziale di espansione "C1". Per tale area è stato approvato dal Comune di Piegaro con deliberazione del C.C. n. 69 del 11/10/2004, il piano attuativo per la lottizzazione del comparto di zona "C1", a scopo edificatorio il quale individua il lotto in oggetto con il n. 4 con una cubatura di mc 870 con indice edificabile pari a 1mc/mc ed una superficie coperta di mq. 290 con una superficie residua edificabile pari a 267,00 mc. Per permettere tale intervento è stata stipulata una convenzione con il Comune di Piegaro con atto a rogito del segretario comunale Dott. Vincenzo Gagliosi in data 31.05.2005 rep. n.ro 3039, registrato a Perugia il 20 giugno 2005 al n. 3827, serie 1° e trascritto presso la conservatoria dei RR. II di Perugia in data 30 giugno 2005 ai numeri 13224 e 13225 di formalità. Si precisa che nell'atto di compravendita sono a carico dei venditori dei ██████████ i Sig.ri ██████████ le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che la convenzione deve essere rinnovata in quanto scaduta.

Destinazione	Parametro	Sup.reale/ potenz.	Coeff.	Sup. equiv.
Piano Seminterrato				
Lavanderia-S1	Sup. reale/netta	7,09	0,30	2,13
Ripostiglio -S1	Sup. reale/netta	7,93	0,30	2,38
Disimpegno-S1	Sup. reale/netta	3,78	1,00	3,78
Ingresso-S1	Sup. reale/netta	7,8	0,30	2,34
Garage-S1	Sup. reale/netta	21,6	0,60	12,96
Garage-S1	Sup. reale/netta	18,65	0,60	11,19
Portico-S1	Sup. reale/netta	20,55	0,35	7,19
	Totale S.1	87,4		41,97
Piano Terra				
Cucina- P.T	Sup. reale/netta	7,17	1,00	7,17
Pranzo-P.T	Sup. reale/netta	18,65	1,00	18,65
Soggiorno-P.T.	Sup. reale/netta	30,6	1,00	30,60
Bagno-P.T	Sup. reale/netta	7,65	1,00	7,65
Disimpegno- P.T	Sup. reale/netta	3,78	1,00	3,78
Scala	Sup. reale/netta	6,09	1,00	6,09
Terrazzo - PT	Sup. reale/netta	20,55	0,30	6,17

Portico- P.T	Sup. reale/netta	15,15	0,35	5,30
Totale P.T		109,64		85,41
Piano Primo				
Disimpegno-P1	Sup. reale/netta	8,25	1,00	8,25
Bagno-P1	Sup. reale/netta	8,26	1,00	8,26
Camera-P1	Sup. reale/netta	14,43	1,00	14,43
Camera-P1	Sup. reale/netta	17,8	1,00	17,80
Camera-P1	Sup. reale/netta	14,61	1,00	14,61
Terrazzo-P1	Sup. reale/netta	20,55	0,30	6,17
Totale P1		83,90		69,52
Terreno	Sup. reale/netta	850,00	0,02	12,75
Totale Sup. equivalente				209,64

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: in c.a, condizioni: buone

Strutture verticali:

materiale: in c.a/muratura, condizioni :buone

Travi:

materiale: legno e c.a, condizioni: buone

Solai:

materiale: latero-cemento, condizioni: buone

Solai:

materiale: legno e piastrelle, condizioni: buone

Copertura:

materiale: legno e piastrelle, condizioni: buone

Scale:

materiale: legno e acciaio, condizioni: buone

Balconi:

materiale: in c.a, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione:scuri materiale di protezione: legno condizioni:buone

Infissi interni:

tipologia: doppia anta a battente,materiale: legno, protezione:scuri materiale di protezione: legno condizioni:buone

Manto di copertura:

materiale:laterizio, condizioni:buone

Pareti esterne:

muratura in blocchi,rivestimento:parti in intonaco e parti in pietra

Pavimentazione esterna:

materiale:klinker, condizioni:buone

Pavimentazione interna:

materiale:monocottura, condizioni:buone

Pavimentazione interna:

materiale:parquet, condizioni:buone

Rivestimento:

*ubicazione:bagni,**materiale:piastrelle in monocottura,condizioni:buone*

Rivestimento:

*ubicazione: cucina,**materiale:piastrelle in monocottura,condizioni:buone*

Portone d'ingresso:

tipologia:anta a battente,materiale:portoncino blindato con pannelli in legno, condizioni:buone

Scala:

posizione interna,rivestimento in legno, condizioni:buone

Impianti:

Gas:	<i>tipologia sottotraccia, alimentazione: bombolone gpl, rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone</i>
Elettrico:	<i>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone</i>
Idrico:	<i>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone</i>
Termico	<i>tipologia: autonomo, alimentazione: diretta da bombolone gpl, rete di distribuzione: tubi in polipropilene per riscaldamento a pavimento condizioni: buone</i>

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" riferito al III° trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste nella semiperiferia di Perugia tra € 1.000,00 al mq ed € 1.300,00 al mq di superficie. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I° semestre 2014 propone prezzi di mercato variabili tra € 650,00 ed € 850,00 al mq di superficie.

Dal quadro rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.000,00 al mq ed Euro 1.300,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie utile di 1.100,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OML

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato composto da appartamento, garage's e terreno di pertinenza**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale:1

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Piano Seminterrato			
Lavanderia-S1	2,13	1100,00	2343,0
Ripostiglio -S1	2,38	1100,00	2618,0
Disimpegno-S1	3,78	1100,00	4158,0
Ingresso-S1	2,34	1100,00	2574,0
Garage-S1	12,96	1100,00	14256,0
Garage-S1	11,19	1100,00	12309,0
Portico-S1	7,19	1100,00	7909,0
Piano Terra			
Cucina- P.T	7,17	1100,00	7887,0
Pranzo-P.T	18,65	1100,00	20515,0
Soggiorno-P.T.	30,60	1100,00	33660,0
Bagno-P.T	7,65	1100,00	8415,0
Disimpegno- P.T	3,78	1100,00	4158,0
Scala	6,09	1100,00	6699,0
Terrazzo - PT	6,17	1100,00	6787,0
Portico- P.T	5,30	1100,00	5830,0
Piano Primo			
Disimpegno-P1	8,25	1100,00	9075,0
Bagno-P1	8,26	1100,00	9086,0
Camera-P1	14,43	1100,00	15873,0
Camera-P1	17,80	1100,00	19580,0
Camera-P1	14,61	1100,00	16071,0
Terrazzo-P1	6,17	1100,00	6787,0
Terreno	12,75	1100,00	14025,0
Totale	209,64 mq		€ 230605,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	appartamento/garage's/terreno di pertinenza	209,64 mq	€ 230605,10	€ 230605,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15% 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:

€ 34.590,77

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

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Non rilevati

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

Non rilevate

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 188.914,34

Allegati:

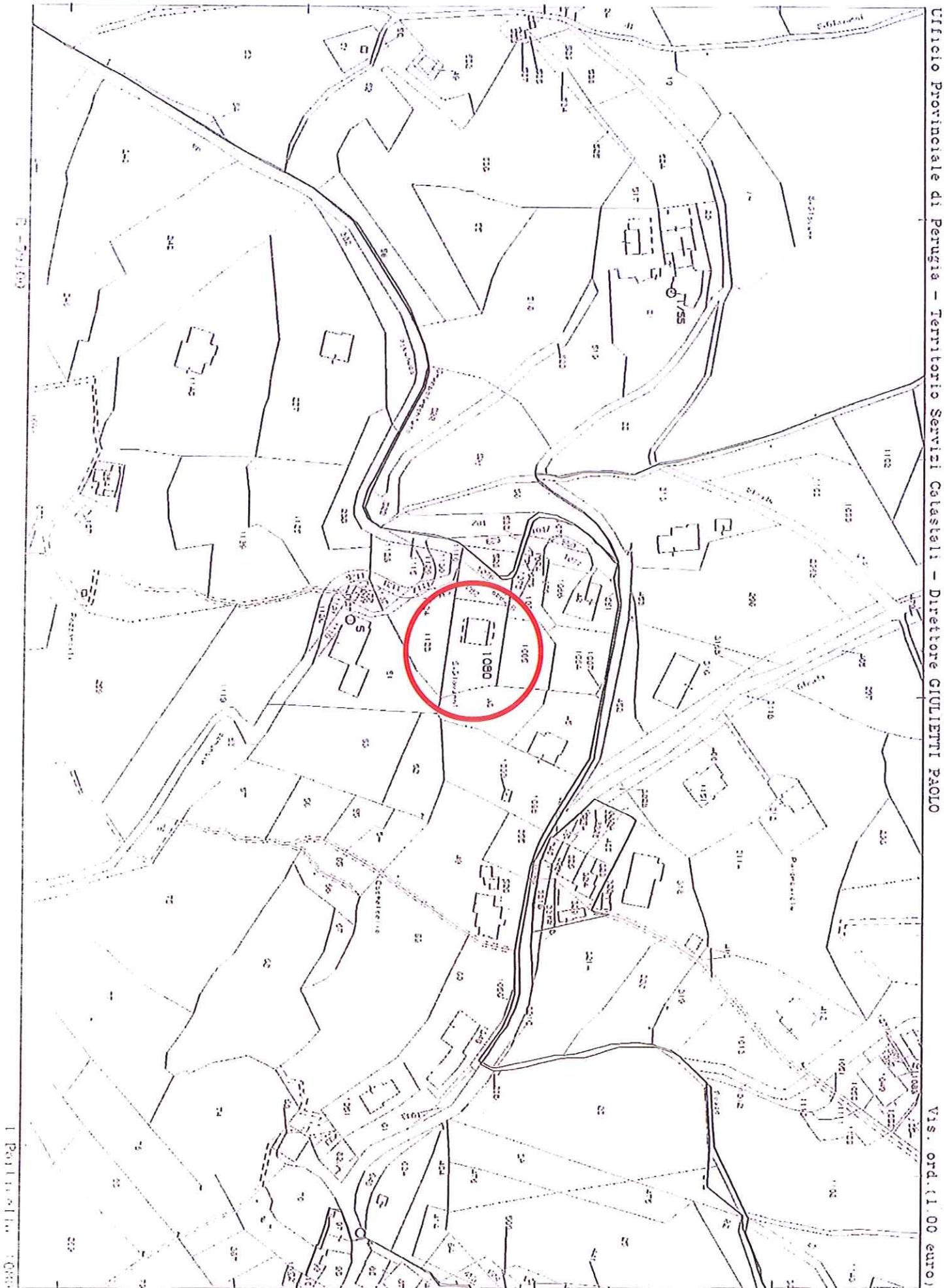
- Allegato 1 _ Estratto di mappa catastale.
- Allegato 2 _ Planimetrie catastali.
- Allegato 3 _ Visure catastali.
- Allegato 4 _ Documentazione fotografica.

Data generazione:
13-01-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluca Boccacci

Allegato 1 - Estratto di mappa catastale.

N= 13100



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIULIETTI PAOLO

Vis. ord. (1 00 euro)

Comune PIEGARÒ
Foglio 56
Richiedente: BOCCACCI GIANLUCA

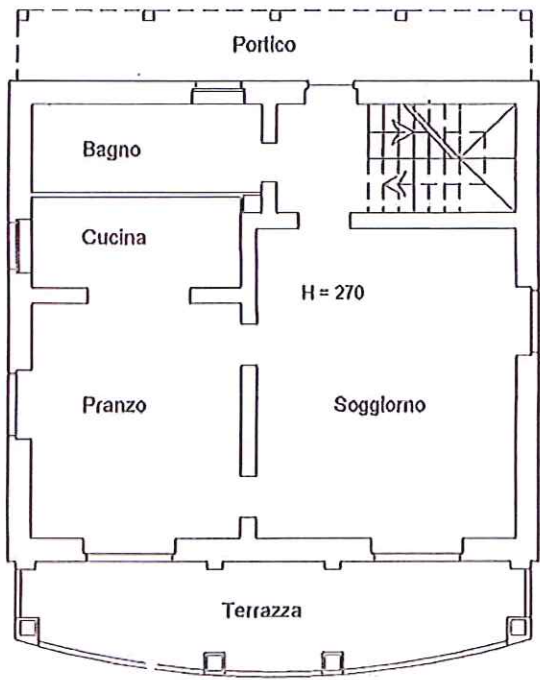
Scala originale: 1/2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

4-Nov 2014 11:53
Prot. n. TR0125588/2014

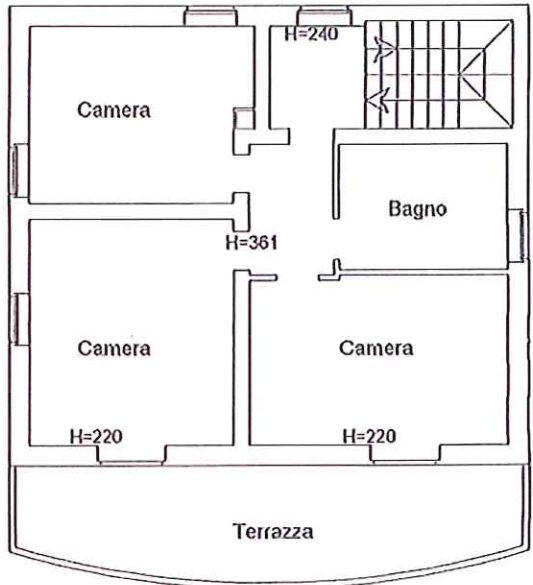
Compilata da:
 Ferruccio Masco
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Perugia
 N. 4894

Dichiarazione protocolla n. PC0360834 del 26/10/2010
 Particella: 1080 - Subalterno 3 >
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Piegara
 Vocabolo San Giovanni (castiglione Tosco)
 circ. SNC

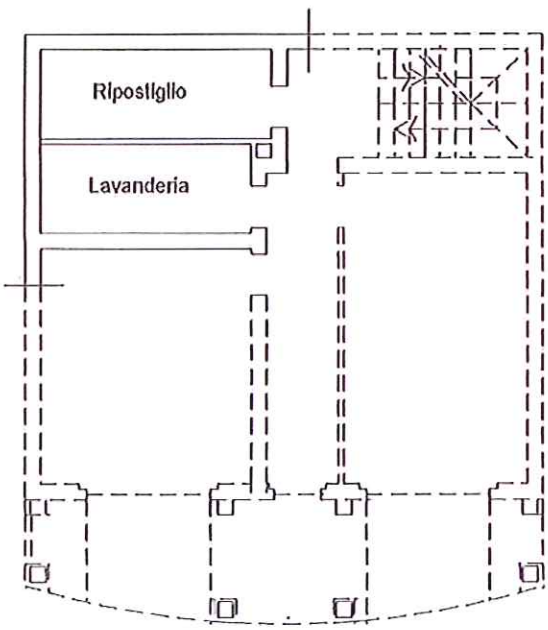
Agenzia del Territorio
CANTIERO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Perugia
 Scala 1:100



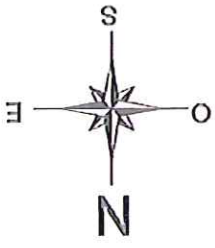
Piano Terra



Piano Primo



Piano Primo Sottostrada



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

Dichiarazione protocollo n. PG0360834 del 26/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegaro

Vocabolo San Giovanni (castiglion Fosco)

oiv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 1080

Subalterno: 2

Compilata da:
Peraio Marco

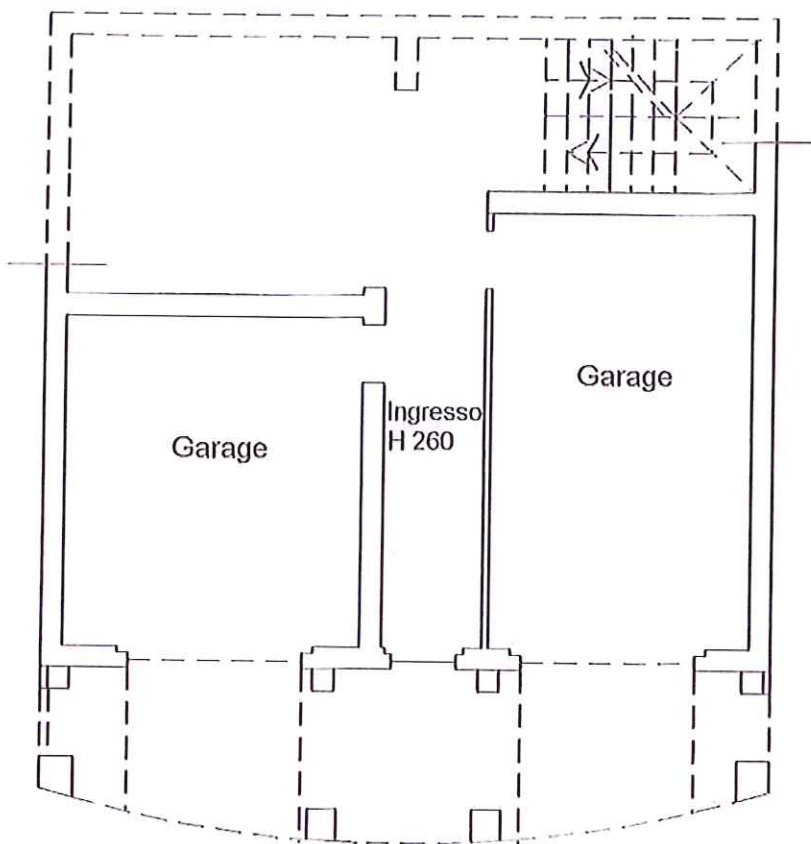
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

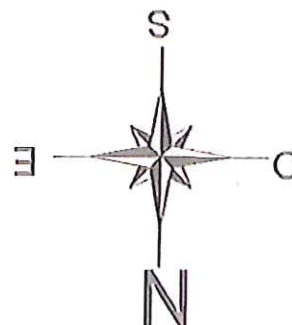
N. 4894

Scheda n. 1

Scala 1:100



**Piano Primo
Sottostrada**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/11/2014 - Comune di Piegaro - Vocabolo San Giovanni - Foglio 56 - Particella 1080 - Subalterno 2

Ultima Planimetria in atti



Fotogramma 1



Fotogramma 2



Fotogramma 3



Fotogramma 4



Fotogramma 5



Fotogramma 6



Fotogramma 7



Fotogramma 8



Fotogramma 9



Fotogramma 10



Fotogramma 11



Fotogramma 12



Fotogramma 13



Fotogramma 14



Fotogramma 15



Fotogramma 16



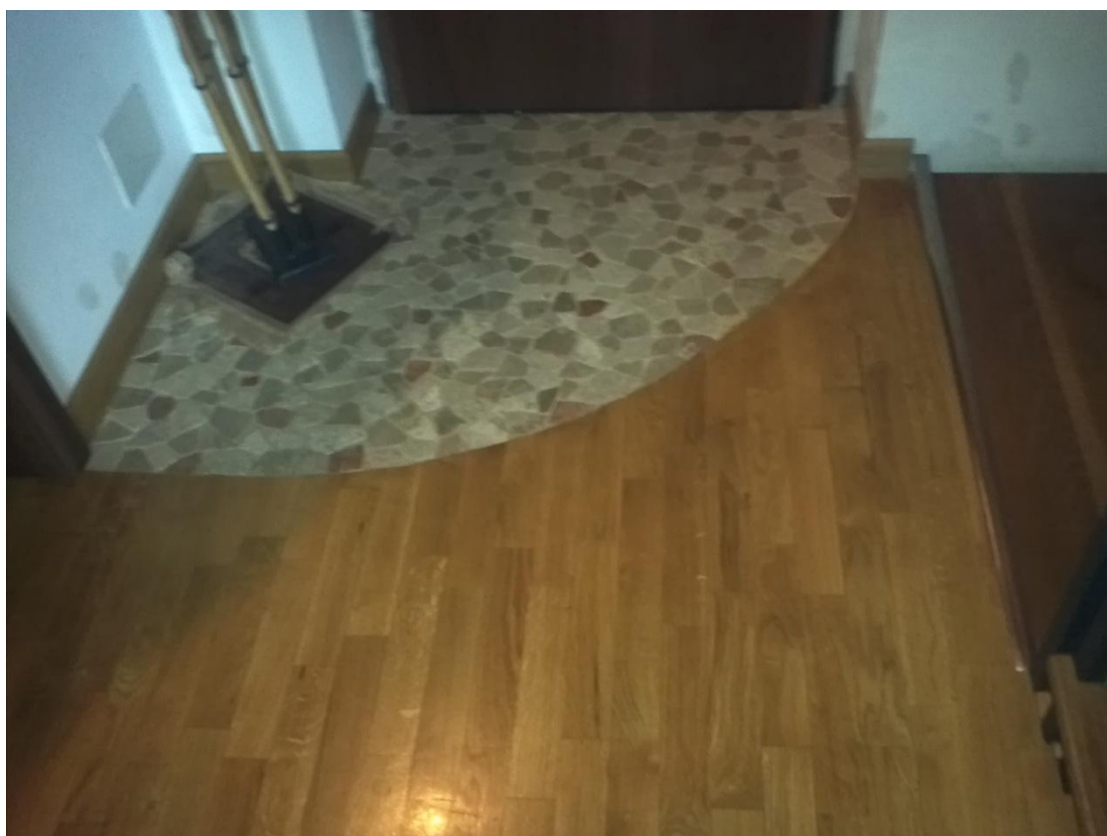
Fotogramma 17



Fotogramma 18



Fotogramma 19



Fotogramma 20



Fotogramma 21



Fotogramma 22



Fotogramma 23



Fotogramma 24



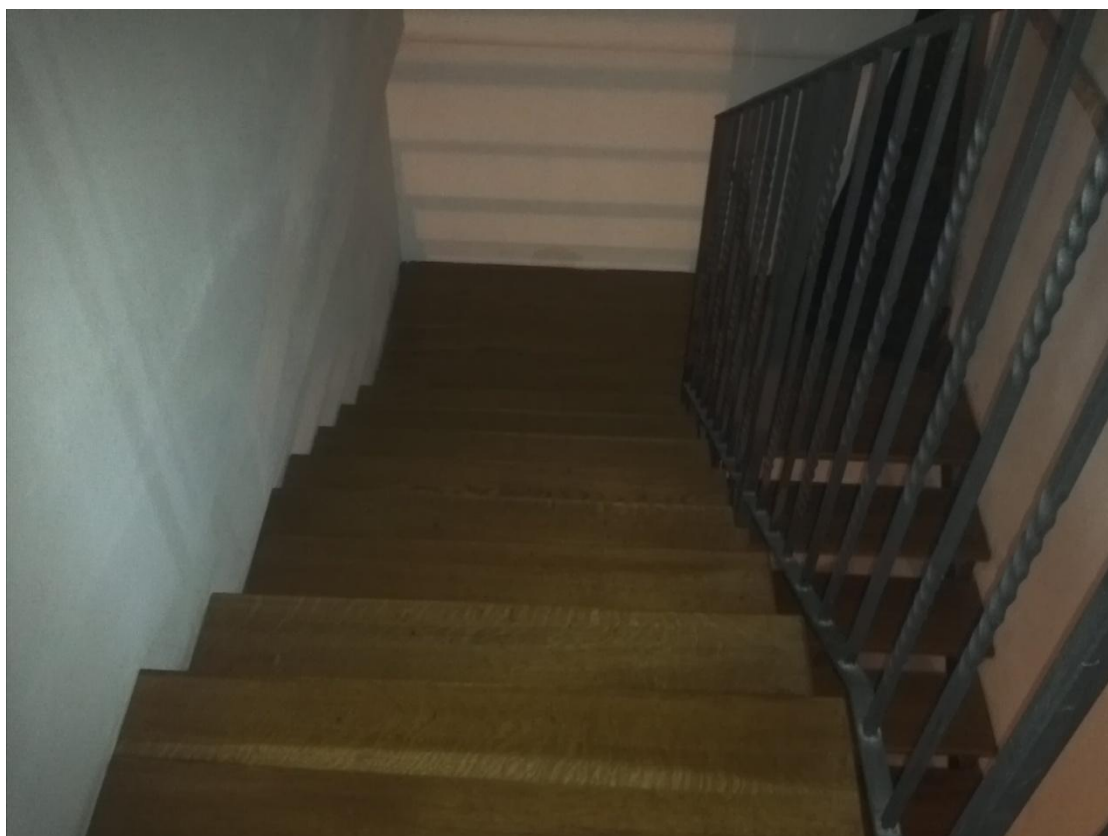
Fotogramma 25



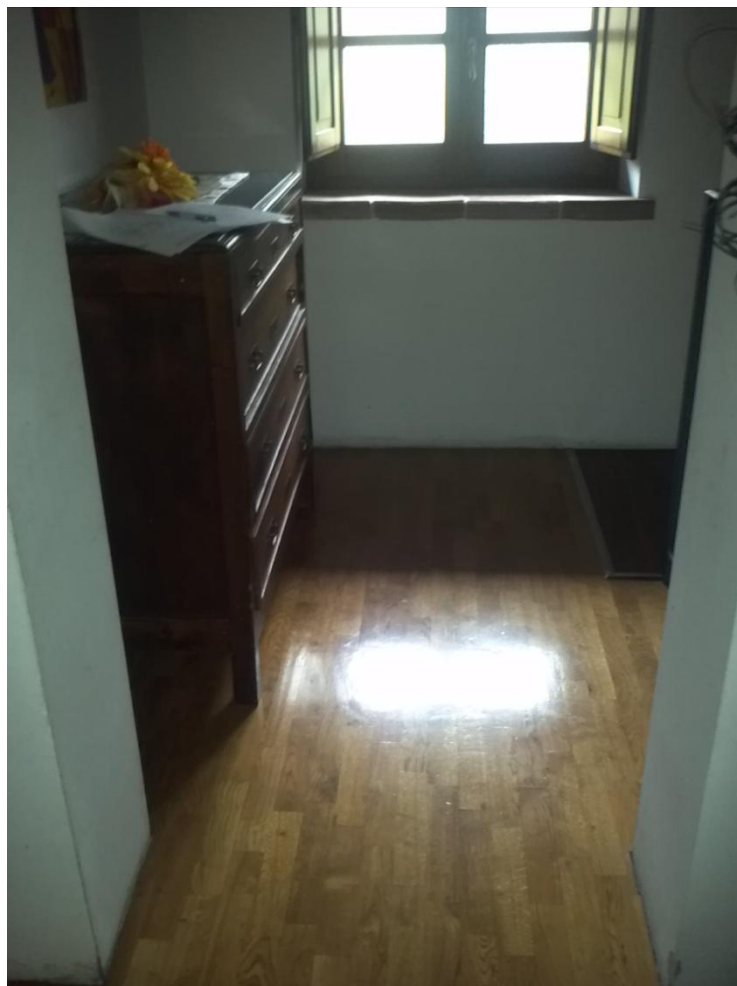
Fotogramma 26



Fotogramma 27



Fotogramma 28



Fotogramma 29



Fotogramma 30



Fotogramma 31



Fotogramma 32



Fotogramma 33



Fotogramma 34



Fotogramma 35



Fotogramma 36



Fotogramma 37



Fotogramma 38



Fotogramma 39



Fotogramma 40



Fotogramma 41



Fotogramma 42