

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **53/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Maria Paola Cupello**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - abitazine**

**Esperto alla stima:** Arch. Marina Formica  
**Codice fiscale:** FRMMRN75P70G148N  
**Studio in:** Voc. Tamburino 4 - 05018 Orvieto  
**Email:** formicamarina@gmail.com  
**Pec:** marina.formica@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - abitazine

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** OMISSIS -OMISSIS, foglio 14, particella 201/208, subalterno 5, indirizzo VOCABOLO VAL DI LUCCIOLE, comune CITTA' DELLA PIEVE, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, superficie 143, rendita € 287,37

### 2. Stato di possesso

**Bene:** località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - abitazine

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - abitazine

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - abitazine

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - abitazine

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** in separazione dei beni Comproprietari: OMISSIS

### 6. Misure Penali

**Beni:** località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - abitazine

**Corpo:** A

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** località Val di Lucciole,2S - Moiano - Città della Pieve - Città' Della Pieve (Perugia) - 06062**Lotto:** 001 - abitazine**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**8. Prezzo****Bene:** località Val di Lucciole,2S - Moiano - Città della Pieve - Città' Della Pieve (Perugia) - 06062**Lotto:** 001 - abitazine**Prezzo da libero:** € 0,00**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Città' Della Pieve (Perugia)**  
 Località/Frazione **Città della Pieve**  
 località Val di Lucciole,2S - Moiano

**Lotto: 001 - abitazine**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Città' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Città della pieve, località val di lucciole,2S frazione Moiano****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: in separazione dei beni- Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra OMISSIS è separata dal sig.re OMISSIS e sta in regime di separazione dei beni.

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La sig.ra OMISSIS è attualmente separata in regime di separazione dei beni dal sig.re OMISSIS.

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS - OMISSIS, foglio 14, particella 201/208, subalterno 5, indirizzo VOCABOLO VAL DI LUCIOLE, comune CITTA' DELLA PIEVE, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, superficie 143, rendita € 287,37**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE DIVISORIE AL PIANO SECONDO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: diversa distribuzione degli spazi interni

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

località Val di Lucciole,25 frazione Moiano

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 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:

Iscrizione del 01/08/2006 – registro particolare 6107 registro Generale 27039  
Pubblico ufficiale Previti Francesco Repertorio 86488/13890 del 18/07/2006. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondario

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 04/04/2017 – Registro particolare 6053 Registro

generale 8786  
Pubblico ufficiale giudiziario repertorio 906 del 23/03/2017 – Atto  
esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Trascrizione del 01/08/2006 – Registro particolare 15999 Registro  
generale 27038  
Pubblico ufficiale Previti Francesco Repertorio 86487/13889 del  
18/07/2006 – Atto tra vivi - compravendita

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:** Nessuna  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita  
- a rogito di , in data 18/07/2006, ai nn. 86487/13889; registrato a AGENZIA DELLE ENTATE, in  
data 01/08/2006, ai nn. 15999/27038..

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non presenti

**7.1 Conformità edilizia:**

Edificio ante 67'

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE DI TRAMEZZI INTERNI ED IIMPIANTO ELETTRICO NON  
A NORMA

**7.2 Conformità urbanistica:**

Edificio ante 67'

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Porzione di immobile sita in comune di Città della Pieve (PG) frazione di Moiano, Località Val di Lucciole, 25 e precisamente: abitazione composta da cucina-soggiorno al piano primo cui si accede da scala esterna e terrazza in comune; due camere, servizio igienico, ripostiglio al piano secondo cui si accede da scala interna e da scala esterna in comune; locale di sgombero e due piccoli vani accessori al piano terra cui si accede da corte comune e da scala interna; con annesso manufatto distaccato ad uso magazzino e diritto alla corte comune.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: in separazione dei beni- Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra OMISSIS è separata dal sig.re OMISSIS è sta in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **76,60**

E' posto al piano: P.T. - P.1 - P.2

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE è SCADENTE.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno**  
condizioni: **scarse**

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**  
coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento**  
condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **legno** condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **scarse****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	PRECEDENTE AL 93
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'IMPIANTO ANDREBBE ADEGUATO A NORMA

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CAMINO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Porzione di immobile sita in comune di Città della Pieve (PG) frazione di Moiano, Località Val di Lucciole, 25 e precisamente: abitazione composta da cucina-soggiorno al piano primo cui si accede da scala esterna e terrazza in comune; due camere, servizio igienico, ripostiglio al piano secondo cui si accede da scala interna e da scala esterna in comune; locale di sgombero e due piccoli vani accessori al piano terra cui si accede da corte comune e da scala interna; con annesso manufatto distaccato ad uso magazzino e diritto alla corte comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sgombero	sup lorda di pavimento	25,00	0,70	17,50
accessorio	sup lorda di pavimento	2,90	0,70	2,03
accessorio	sup lorda di pavimento	2,70	0,70	1,89
camera	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
camera	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
bagno	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
terrazza	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
rip.	sup lorda di pavimento	4,00	0,70	2,80
		<b>76,60</b>		<b>58,22</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**



Periodo: 2017

Zona: città della pieve

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori**

A1. magazzino

posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq  
 Valore a corpo: € 800

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Per il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con verifica analitica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili. Il valore unitario attribuito risulta di poco inferiore alle compravendite immobiliari nella zona causa le attuali condizioni di scarsa manutenzione dell'immobile. Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo, tenuto conto della natura stessa della vendita giuridici, si ritiene di poter operare una riduzione del 5% sul valore di mercato

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Perugia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;Uffici del registro di Perugia;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia del territorio;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): borsino immobiliare..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sgombero	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
accessorio	2,03	€ 900,00	€ 1.827,00
accessorio	1,89	€ 900,00	€ 1.701,00
camera	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
camera	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
bagno	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
terrazza	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00
rip.	2,80	€ 1.100,00	€ 3.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.258,00
Valore corpo			€ 63.258,00

Valore Accessori	€ 800,00
Valore complessivo intero	€ 64.058,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.029,00

**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 di tipo popolare [A4] con annesso magazzino	58,22	€ 64.058,00	€ 32.029,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.058,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 62.058,00

**Allegati**

LOTTO 01

Data generazione:

28-11-2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Marina Formica

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

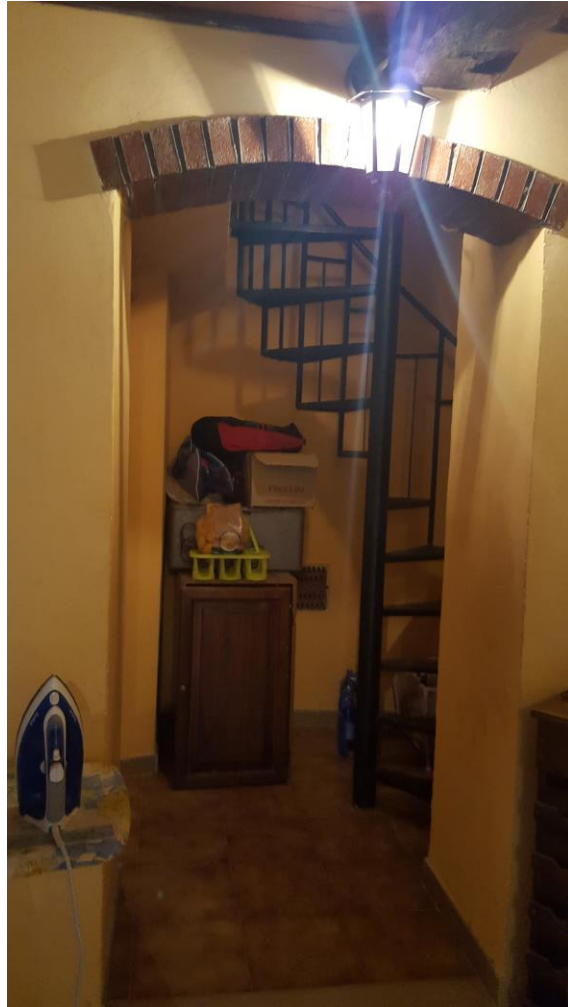


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

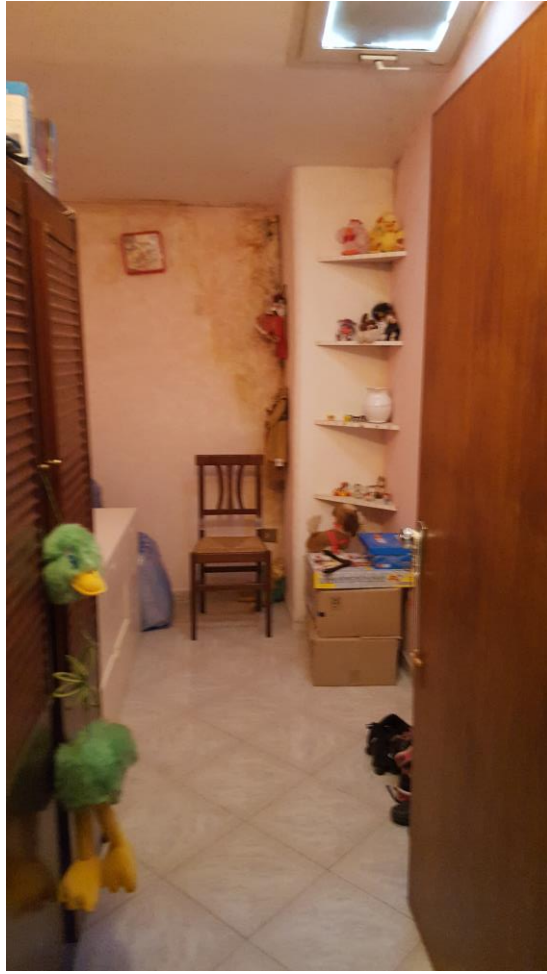


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14



Foto 15



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

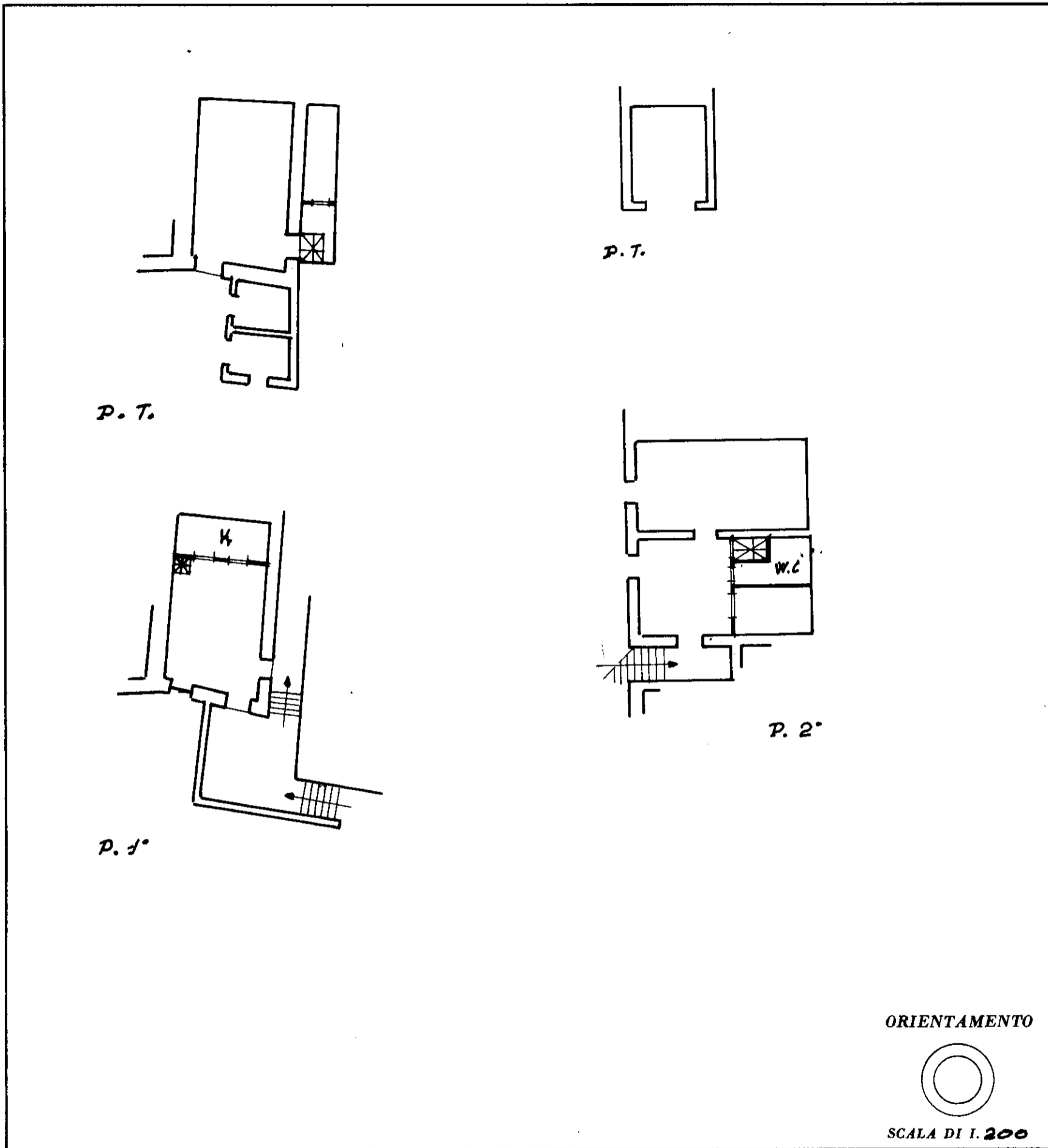
Lire 150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CITTA' DELLA PIEVE Via VAL LUCCIOLE - MOIANO

Ditta BOCCHETTA LEONARDO RIZZO NICOLETTA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13/08/86  
 PROT. N° 3/86

NUOVO CATASTO  
 EDILIZIO URBANO

14  
201 15  
208 -

Compilata dal geometra  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Mauro Berlingieri

Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Perugia

DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: Mauro Berlingieri

