

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **228/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Tatta**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Valentino Cipriani**

Codice fiscale: CPRVNT79H04G148N

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: valentinocipriani@gmail.com

Pec: valentino.cipriani@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

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

**Dati Catastali:** OMISSIS nato a OMISSIS il 30MISSIS, Proprieta` per 1/1., foglio 20, particella 469, indirizzo Vocabolo Ginestreto, piano S1-t, comune Piegaro, categoria C/2, classe 2, consistenza 26,00, superficie 33,00, rendita € €28,20 foglio 20, particella 191, subalterno 3, indirizzo Vocabolo Ginestreto, piano S1-T-1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 170, rendita € €406,71

foglio 20, particella 191, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Ginestreto, piano T, comune Piegaro, categoria C/2, classe 3, consistenza 74,00, superficie 81,00, rendita € €95,54

sezione censuaria Piegarofoglio 20, particella 269, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 450,00, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00, sezione censuaria Piegarofoglio 20, particella 296, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1300,00, reddito dominicale: € €6,04, reddito agrario: € €6,04,

sezione censuaria Piegarofoglio 20, particella 365, qualità Area urbana, superficie catastale 314,00, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00, sezione censuaria Piegarofoglio 20, particella 175, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 840,00, reddito dominicale: € €3,90, reddito agrario: € €3,90,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Loc. Vincenze n.77 - Voc. Ginestreto - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 92.084,55

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Piegaro (Perugia)**  
Località/Frazione **Voc. Ginestreto**  
Loc. Vincenze n.77

**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

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

**Identificativo corpo: 001.**

**Abitazione di tipo Economica con annessi magazzini e terreni siti in Piegaro (Perugia) CAP: 06066 frazione: Voc. Ginestreto, Loc. Vincenze n.77**

Note: Abitazione di tipo economico censita al foglio n.20 p.lla 191 sub.3 con annessi magazzini censiti al foglio n.20 p.lla 191 sub.4 graffato con il sub.3 p.lla 193, magazzino foglio n.20 p.lla 469, terreni foglio n.20 p.lle 269, 296, 175, 365 e bene comune non censibile al foglio n.20 p.lla 364 graffato con il sub.5 della p.lla 191. Confini catastali: Strada vicinale del Ginestreto, altre u.i. p.lle 284, 192, 297, 133, 366, fosso del Pietreto, p.lla 174.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta` per 1/1., foglio 20, particella 469, indirizzo Vocabolo Ginestreto, piano S1-t, comune Piegara, categoria C/2, classe 2, consistenza 26,00, superficie 33,00, rendita € €28,20  
Confini: Confini: residua proprieta` di OMISSIS OMISSIS.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Proprieta` per 1/1., foglio 20, particella 191, subalterno 3, indirizzo Vocabolo Ginestreto, piano S1-T-1, comune Piegara, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 170, rendita € €406,71

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Proprieta` per 1/1., foglio 20, particella 191, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Ginestreto, piano T, comune Piegara, categoria C/2, classe 3, consistenza 74,00, superficie 81,00, rendita € €95,54  
Note: Immobile graffato con la particella 193 sub.3 del foglio 20.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Proprieta` per 1/1. , sezione censuaria Piegara, foglio 20, particella 269, qualita` Fabbricato Rurale, superficie catastale 450,00, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta` per 1/1. , sezione censuaria Piegara, foglio 20, particella 296, qualita` Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1300,00, reddito dominicale: € €6,04, reddito agrario: € €6,04

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta` per 1/1. , sezione censuaria Piegara, foglio 20, particella 365, qualita` Area urbana, superficie catastale 314,00, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta` per 1/1. , sezione censuaria Piegara, foglio 20, particella 175, qualita` Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 840,00, reddito dominicale: € €3,90, reddito agrario: € €3,90

**Conformita` catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarita`: Per quanto riguarda la particella 364 una porzione dell'immobile non risulta ne riportato nelle mappe catastali e ne censito al catasto fabbricati (vedi relazione descrittiva).

Regolarizzabili mediante: Redazione tipo mappale per aggiornamento mappe catastali e successivo censimento al catasto fabbricati

Note: Per tale regolarizzazione viene prevista una spesa di €1.200,00.

**Conformita` catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarita`: Per quanto riguarda la particella 469 l'immobile risulta censito al catasto fabbricato suddiviso in due piani, piano terra e seminterrato. Vista la difformita` dello stato attuale rispetto alla Concessione edilizia agli

atti, con successiva variazione catastale dovrà essere aggiornata la planimetria catastale rappresentando solo il piano terra (vedi relazione descrittiva).  
Regolarizzabili mediante: Redazione variazione catastale al catasto fabbricati.

Note: Per tale regolarizzazione viene prevista una spesa di €.500,00.

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

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

Gli immobili sono situati in una frazione del Comune di Piegara denominata voc. Ginestreto. Il paese è situato a 276 m s.l.m., sul pendio di un colle che domina la vasta zona della pianura di Tavernelle (Panicale) di pochi abitanti. Ai piedi della collina su cui si adagia il nucleo abitato, è collocata una potente centrale Enel per la produzione di energia elettrica. Essendo la valle ricca di lignite in un primo momento la centrale era alimentata dal carbone ma una volta esaurito fu convertita a ciclo combinato alimentata a metano. Sempre nella valle dove una volta avveniva l'estrazione della lignite è stato realizzato un lago artificiale dalla quale depressione sono stati rinvenuti molti resti fossili che per la loro conservazione e valorizzazione sono stati riposti in un museo paleontologico appositamente realizzato sempre il Loc. Pietrafitta. Purtroppo la frazione per la sua posizione risulta infelice rispetto ai collegamenti esterni sia per quanto riguarda il casello dell'autostrada di Fabriano o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centrale elettrica.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Perugia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di U.N.E.P. TRIBUNALE DI TERNI in data 13/10/2016 ai nn. 3197 iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 27/10/2016 ai nn. 25449/17978; Immobili nel Comune di Piegara al foglio 20 p.lla 191 sub.3, foglio 20 p.lla 191 sub.4, foglio 20 p.lla 193 sub.3, foglio 20 p.lla 469 e terreni al foglio 20 p.lle 175, 269, 296, 365.

#### 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 attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 90000,00 ; A rogito di Duranti Filippo in data 04/11/2005 ai nn. 48143; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 09/11/2005 ai nn. 37495/9853 ; Note: Immobili nel Comune di Piegara al foglio 20 p.lla 191 sub.2, foglio 20 p.lla 469, terreni al foglio 20 p.lla 269, p.lla 296, p.lla 365, p.lla 175 e immobile graffato al foglio 20 p.lla 191 sub.1 con p.lla 193 sub.1 e p.lla 364.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

**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:

**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 **proprietario/i ante ventennio al 19/11/1988**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Leonardo Pecchioli, in data 19/04/1977, ai nn. 168655/6901; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 06/05/1977, ai nn. /5257.

Note: Immobili nel Comune di Piegaro al Catasto Terreni al foglio n.20 p.lla 191 sub.1, 193 sub.1 e particella 364 (ex.191/a). Rimane a comune la corte adiacente al fabbricato, della superficie di circa mq.100,00 riportato in catasto al foglio 20 p.la 191 (già 191/c) di mq. 230 comprensiva della superficie occupata dallo stabile. Il rogito cita: Si dà atto che Tomassoni Quintilio e Tomassoni Sestilio erano comproprietari per eguali diritti pro indiviso dei suddetti beni per averli acquistati parte con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia in data 30/12/1954, registrato il 19/01/1955 al n.2804 da Cherubini Ottavio e Marcella e parte con atto di compravendita, dagli stessi, ai rogiti del Notaio Filippo Blavati di Perugia in data 13/02/1963, registrato il 02/03/1963 al n.4025. Servitù di passaggio reciproco costituita sui terreni attribuiti a Tomassoni Quintilio e Tomassoni Sestilio e risultante nell'atto di divisione ai rogiti del Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia del 19/04/1977 repertorio 168655 raccolta 6901, trascritto a Perugia il 16/05/1977 al n.5257, non trascritta.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/09/2002**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Leonardo Pecchioli, in data 19/04/1977, ai nn. 168655/6901; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 06/05/1977, ai nn. /5257.

Note: Immobili nel Comune di Piegaro al Catasto Terreni al foglio n.20 p.lla 191 sub.2, 296, 365, 269. Rimane a comune la corte adiacente al fabbricato, della superficie di circa mq.100,00 riportato in catasto al foglio 20 p.la 191 (già 191/c) di mq. 230 comprensiva della superficie occupata dallo stabile. Il rogito cita: Si dà atto che Tomassoni Quintilio e Tomassoni Sestilio erano comproprietari per eguali diritti pro indiviso dei suddetti beni per averli acquistati parte con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia in data 30/12/1954, registrato il 19/01/1955 al n.2804 da Cherubini Ottavio e Marcella e parte con atto di compravendita, dagli stessi, ai rogiti del Notaio Filippo Blavati di Perugia in data 13/02/1963, registrato il 02/03/1963 al n.4025. Servitù di passaggio reciproco costituita sui terreni attribuiti a Tomassoni Quintilio e Tomassoni Sestilio e risultante nell'atto di divisione ai rogiti del Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia del 19/04/1977 repertorio 168655 raccolta 6901, trascritto a Perugia il 16/05/1977 al n.5257, non trascritta.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/05/1986 al. In forza di permuta - a rogito di Leonardo Picchioli, in data 07/05/1986, ai nn. 223941/17871; registrato a Perugia, in data 27/05/1986, ai nn. 4120; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 06/06/1986, ai nn. 9667/6713.

Note: Atto di permuta dove la sig.ra Rina Ciucci in comunione dei beni cede a titolo di permuta al sig. Tomassoni Sestilio in comunione dei beni con Ceccarelli Anna un piccolo terreno in Comune di Piegaro, fraz. Castiglion Fosco, al voc. Ginestreto, della superficie catastale di are 8.40 in catasto al foglio 20 p.lla 175, seminativo arborato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/11/1988 al 27/02/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Donati Guerrieri, in data 19/11/1988, ai nn. 216256; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 15/12/1988, ai nn. 23059/16066.

Note: Acquistano in Comune di Piegaro loc. Castiglion Fosco Voc. Ginestreto, una porzione di fabbricato rurale comprendente: piano terra: tre locali con adiacente cantina - piano primo: tre locali con ingresso autonomo sa scala esterna - rata di orto adiacente a tale porzione di casa di mq. 520 il tutto al CT di Piegaro il descritto immobile è rappresentato al foglio 20 p.la 191 sub.1 e 193 sub.1 senza superficie né redditi e mappale 364 (già 191/a) di are 5,20. Inoltre terreni in catasto al foglio 20 p.lle 362, 363, 190, 366, 367. Precedente proprietario Tomassoni Quintilio.



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Biavati Mario, in data 27/02/2001, ai nn. 1139; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 08/03/2001, ai nn. 5514/3925.

Note: Immobili nel Comune di Piegara censiti al NCEU al foglio n.20 p.lla 191 sub.1 graffata con il foglio 20 p.lla 193 sub.1 e con il foglio 20 p.lla 364. Immobile acquistato da Albertini Adalberto per la quota di 1/2 e Cirimele Giuseppina per la quota di 1/2.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/09/2002 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Perugia, in data 22/01/2003, ai nn. 50/1029; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 16/07/2005, ai nn. 24217/14346.

Note: A favore di Tomassoni Antonietta e Ceccarelli Anna per la quota di 1000/2000 per gli immobili nel Comune di Piegara foglio 20 p.lla 191 sub.2, foglio 20 p.lla 469, terreni foglio 20 p.lle 269, 296, 365 e a favore di Tomassoni Antonietta e Ceccarelli Anna per la quota di 500/2000 per il terreno foglio 20 p.lla 175 contro Tomassoni Sestilio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Duranti Filippo, in data 04/11/2005, ai nn. 48142/14894; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 09/11/2005, ai nn. 37493/21284.

Note: Immobile nel Comune di Piegara e censiti al NCEU al foglio 20 p.lla 191 sub.2, al foglio 20 p.lla 469 e al NCT al foglio 20 p.lla 269, p.lla 296, p.lla 365 e p.lla 175. Precedenti proprietari Tomassoni Antonietta per la quota di 1/2 e Ceccarelli Anna per la quota di 1/2 per gli immobili al NCEU al foglio 20 p.lla 191 sub.2, al foglio 20 p.lla 469 e al NCT al foglio 20 p.lla 269, p.lla 296, p.lla 365 e Tomassoni Antonietta per la quota di 1/4 e Ceccarelli Anna per la quota di 3/4 al NCT al foglio 20 p.lla 175.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS . In forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità' - a rogito di Duranti Filippo, in data 04/11/2005, ai nn. 48142/14894; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 21/11/2017, ai nn. 28986/20332.

Note: Accettazione tacita di eredità con atto del 04/11/2005 rep.48142/14894 del Notaio Duranti Filippo trascritta dal creditore precedente dell'esecuzione immobiliare 228/2016.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia 79/76

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di una scala esterna, chiudere due porte ed aprirne un'altra, sul fabbricato civile

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 29/10/1976 al n. di prot. 79

NOTE: La scala esterna non oggetto di Concessione Edilizia risulta non realizzata

Numero pratica: Concessione Edilizia 94/78

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di magazzini per uso legnaia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/05/1978 al n. di prot. 94

NOTE: La Concessione Edilizia prevedeva la realizzazione di un piccolo magazzino su di un piano a cavallo delle particelle 364 e 365. Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile risulta totalmente difforme da quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia

n.94/77 in quanto realizzato su due livelli, piano seminterrato e piano terra, così come riportato anche sulla planimetria catastale. Inoltre una parte del magazzino risulta censita sia al catasto terreni che fabbricati con il nuovo identificativo catastale n.469 mentre il rimanente che ricade sulla p.lla 364.....

### 7.1 Conformità edilizia:

#### 1. Abitazione di tipo Economica con annessi magazzini e terreni

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda gli immobili attualmente censiti al foglio n.20 p.lla 191 sub.3 e al foglio n.20 p.lla 191 sub.4 graffiato con il sub. 3 della p.lla 193 del foglio n.20 interessati dalla variazione catastale in atti dal 18/04/2006 con protocollo n.PG0088428 per frazionamento e fusione la stessa non è stata legittimata da alcun titolo edilizio rilasciato dal Comune di Piegaro (vedi relazione descrittiva).  
Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria, attestazione di agibilità

Note: Per tale regolarizzazione si stima una spesa pari ad €3.500,00 Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda gli immobili censiti al foglio n.20 p.lle 364 e 469 dovrà essere redatta pratica edilizia in sanatoria per la tombatura del piano seminterrato (vedi relazione descrittiva).

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Note: Per tale regolarizzazione si stima una spesa pari ad €2.500,00.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda gli immobili ricadenti nelle particelle 191 e 193 risultano essere stati edificati in data anteriore al 1942 (vedi relazione descrittiva).**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Piegaro (Perugia) CAP: 06066 frazione: Voc. Ginestreto, Loc. Vincenze n.77**

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo Economica con annessi magazzini e terreni** di cui al punto **001**

Gli immobili sono situati in una frazione del Comune di Piegaro denominata Loc. Ginestreto. La località di dista 6,85 chilometri dal medesimo comune di cui essa fa parte e sorge a 285 metri sul livello del mare, qui risiedono circa settanta abitanti. Purtroppo la frazione per la sua posizione risulta infelice rispetto ai collegamenti esterni sia per quanto riguarda il casello dell'autostrada di Fabro o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia. Il compendio immobiliare soggetto ad esecuzione immobiliare, e che costituirà unico lotto, riguarda un'abitazione, due magazzini ed alcuni terreni, di cui una parte posti in area edificabile. L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Perugia, Comune di Piegaro, al foglio n. 20, Part.lla n. 191, Sub. n. 3; il primo magazzino, facente parte del medesimo corpo di fabbrica dell'abitazione, è censito al Foglio n. 20, Part.lla n. 191, Sub. n. 4,

graffato con la Part.IIIa n. 193, Sub. n. 3, il Subalterno n. 5, graffato con la particella n. 364, risulta censito come bene comune non censibile (BCNC) alle due precedenti unità immobiliari. Il secondo magazzino, posto vicino all'abitazione è censito al Foglio n. 20, Part.IIIa n. 469, mentre i terreni sono censiti al Foglio n. 20, Part.IIIe n. 269, 296, 365 e n. 175. L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla famiglia del Sig. OMISSIS, dove risulta residente, come dimostrato dalla certificazione rilasciata dal Comune di Piegara, il Signor OMISSIS era presente al momento del sopralluogo di primo accesso. L'appartamento, raggiungibile da una scala esterna che poi continua all'interno del fabbricato, si sviluppa ai piani terra e primo. La parte realmente adibita ad abitazione è quella al piano primo, ed è composta da ingresso, soggiorno / cucina, due bagni e tre camere da letto. Il piano terra, collegato direttamente dall'interno, è allo stato "semi rustico" e non viene utilizzato come abitazione vera e propria, ma come ripostiglio e sgombero. Il piano primo risulta essere stato completamente ristrutturato, le rifiniture sono abbastanza buone, gli impianti idrico, elettrico e riscaldamento sono tutti sottotraccia, gli infissi interni ed esterni sono in legno di pregevole fattura, i pavimenti sono in gres porcellanato "tipo cotto", e tutte le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate al civile. Uno dei due servizi igienici presenta finiture buone, ed è stato evidentemente oggetto di ristrutturazione insieme al resto dell'appartamento, mentre l'altro viene utilizzato come lavanderia e non presenta le medesime caratteristiche del primo. Questo piano si completa con due piccoli balconi. L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq. 121,70, oltre a mq. 8,50 di balconi. Il magazzino al piano terra, posto all'interno del fabbricato principale, è raggiungibile dal pianerottolo interno della scala che porta all'appartamento al piano primo. Questi locali si trovano allo stato rustico e sono stati oggetto di modifiche o ristrutturazione soltanto in parte, (realizzazione parziale di un w.c.), vengono utilizzati dal proprietario come sgomberi / ripostigli. Gli impianti, laddove presenti, sono fuori traccia e di certo non a norma. Gli infissi, sia interni che esterni sono in cattivo stato; le rifiniture sono presenti soltanto in alcuni locali ed in maniera parziale, per il resto i pavimenti sono costituiti da battuto in cemento e le pareti sono soltanto intonacate. Questa unità immobiliare ha una superficie utile complessiva di mq. 55,53.

Queste prime due unità immobiliari godono dei diritti comuni sulla scala esterna, sul pianerottolo interno al piano terra e sull'area circostante. Infatti la Part.IIIa n. 191, Sub. n. 5, graffata con la Part.IIIa n. 364, censita come bene comune non censibile, (BCNC), è costituita da un'ampia area posta in adiacenza al fabbricato, la quale in parte è pavimentata e sistemata a terrazza, mentre in parte è costituita da terreno sul quale sono presenti sistemazioni esterne ormai vetuste e degradate. Tale area ricade all'interno della perimetrazione di P.R.G. del Comune di Piegara, sotto diverse zonizzazioni: il fabbricato, limitatamente alla propria sagoma ed una piccola area circostante, si trova in zona A1 "Centro di valore storico ed ambientale"; una parte del terreno ricade in zona EV "Area a Verde privato", ed una parte in zona B "Zona residenziale ammessa di completamento". Trattandosi in parte di area edificabile ne verrà tenuto conto nella stima, aumentando i valori degli immobili di cui ai Sub. n. 3 e n. 4, in maniera proporzionale. Non è possibile infatti, a parere dello scrivente, scindere le due cose, innanzi tutto perchè trattasi di un BCNC, secondo poi non sarebbe possibile sfruttare l'area edificabile se non per ampliare il fabbricato esistente, viste soprattutto le esigue distanze dai confini. Il fabbricato principale è stato realizzato in data antecedente al 1942, data in cui iniziarono a comparire nella legislazione italiana le prime regole riguardanti l'edificazione nei centri storici, venne poi modificato nel tempo. La unità immobiliari fino qui descritte presentano alcuni problemi di carattere urbanistico, in quanto da una ricerca presso gli archivi comunali non sono state reperite pratiche edilizie risalenti agli ultimi anni, comunque dalla data in cui il Signor OMISSIS è divenuto proprietario del compendio. Nonostante questo lo stesso OMISSIS ha dichiarato di aver eseguito opere di ristrutturazione all'interno dell'immobile, ciò è dimostrato anche dal fatto che il fabbricato è stato frazionato e fuso catastalmente nel 2006 quando il Signor OMISSIS era già proprietario da tempo. Inoltre presso l'archivio comunale è stato possibile visionare una pratica edilizia del 1976 con la quale i vecchi proprietari, Tomassoni Quintilio e Sestilio, chiedevano la realizzazione di una scala esterna al fabbricato. La presenza della scala è dimostrata da tracce imprescindibili sul prospetto laterale del fabbricato, proprio laddove oggi è presente un balcone. Il fabbricato si trova sotto vincolo ambientale, pertanto la demolizione della

scala o comunque qualsiasi tipo di modifica esterna, sarebbero dovute esser state oggetto di autorizzazione da parte del Comune di Piegara, nonché da parte della Soprintendenza per i beni architettonici. Pertanto dal valore verrà decurtata una somma necessaria per la sanatoria degli abusi edilizi.

Il magazzino, posto a poca distanza dal fabbricato principale, fa parte del lotto di proprietà che si andrà a stimare, questo è stato realizzato dai precedenti proprietari con Concessione Edilizia n. 94/77 del 15/05/1978, trattasi di un piccolo fabbricato ad uso agricolo, realizzato con struttura in tufo, solai in latero cemento e copertura con tegola marsigliesi. Le finiture sono molto scarse, ed anche lo stato conservativo lascia molto a desiderare, infatti ha contribuito ad un deperimento delle strutture anche se non in maniera che possa destare preoccupazione. L'immobile è composto da due piani, uno seminterrato ed un piano terra. Non sono presenti impianti di alcun tipo. Il fabbricato è posto su due diverse particelle, la parte censita in catasto è la particella n. 469, mentre la parte che non risulta censita ricade sulla particella n. 364.

Questa unità immobiliare presenta innumerevoli problemi sotto l'aspetto delle regolarità sia urbanistiche che catastali. La concessione edilizia prevedeva ed autorizzava la costruzione di un manufatto ad unico piano, con una superficie complessiva di circa 40,00 mq., il piano seminterrato infatti non era previsto, né autorizzato. Anche catastalmente sono presenti inesattezze, infatti soltanto una metà del fabbricato risulta essere censita, inoltre tale rata di fabbricato è composta da due piani. Sarà necessario in questo caso sanare urbanisticamente l'abuso, mediante tombatura del piano seminterrato, dopodiché procedere alla redazione di tipo mappale e docfa per il corretto censimento. Gli oneri per tali operazioni verranno detratte del valore dell'immobile. I terreni soggetti ad esecuzione sono posti nelle vicinanze degli altri fabbricati, questi al momento sopralluogo risultavano utilizzati, trattasi di terreno agricolo con medie pendenze, sul posto non sono presenti pozzi o altri fonti di approvvigionamento acqua, pertanto il valore agricolo di tale appezzamento è relativo. Soltanto una piccola parte della particella n. 365 ricade in zona edificabile, anche se non con una superficie apprezzabile. Sia sul terreno agricolo, che sulla particella n. 364 (BCNC), sono presenti ulteriori due piccoli abusi edilizi, costituiti da due tettoie posticce che dovranno essere demolite. Inoltre uno dei terreni, la particella n. 269, è censita in qualità "fabbricato rurale", dovrà quindi essere predisposta idonea pratica catastale per modificare la qualità in terreno. Anche questi ulteriori costi dovranno essere presi in considerazione al momento della valutazione del compendio immobiliare.

Le parti comuni. L'unica parte comune fra gli immobili che compongono il lotto è il subalterno n. 5 della particella n. 191, graffiato con la particella n. 364, questo come si può notare dall'elaborato planimetrico, costituito dal terreno e dalle scale, risulta essere comune ai subalterni n. 3 e n. 4 della particella n. 191. Il subalterno n. 5 non risulta essere compreso nell'atto di pignoramento, ma trattandosi di un bene comune, dovrà necessariamente "seguire" le unità immobiliari a cui è legato inscindibilmente, pertanto dovrà essere considerato indirettamente oggetto di pignoramento. Il valore di tale unità immobiliare, visto soprattutto che il terreno in parte risulta essere edificabile, verrà attribuito in proporzione alle unità immobiliari alle quali è comune. Confini catastali: Strada vicinale del Ginestreto, altre u.i. p.lle 284, 192, 297, 133, 366, fosso del Pietreto, p.lla 174.

Ricerca in Conservatoria di Perugia con aggiornamento a tutto il 05/04/2018 con i seguenti nominativi:

OMISSIS	OMISSIS	nato a	OMISSIS	il	OMISSIS,	c.f.	OMISSIS;
Tomassoni	Antonietta	nata a	Piegara (PG)	il	13/06/1946,	c.f.	TMSNNT46H53G601Z;
Ceccarelli	Anna	nata a	Panicale (PG)	il	27/08/1921,	c.f.	CCCNNA21M67G308U;
Ceccarelli	Anna	nata a	Panicale (PG)	il	27/08/1921,	c.f.	CCCNNA21M67G308J;
Tomassoni	Quintilio	nato a	Panicale (PG)	il	15/06/1913,	c.f.	--;
Tomassoni	Quintilio	nato a	Panicale (PG)	il	15/06/1913,	c.f.	TMSQTL13H15G308P;
Tomassoni	Quintilio	nato a	Panicale (PG)	il	15/06/1913,	c.f.	TMSQTL13H15G308T;
Tomassoni	Sestilio	nato a	Magione (PG)	il	25/09/1917,	c.f.	--;
Tomassoni	Sestilio	nato a	Magione (PG)	il	25/09/1917,	c.f.	TMSSTL17P25E805M;
Albertini	Adalberto	nato a	Perugia (PG)	il	17/05/1932,	c.f.	--;
Albertini	Adalberto	nato a	Perugia (PG)	il	17/05/1932,	c.f.	LBRDBR32E17G478G;

Cirimele Giuseppina nata a Orsomarso (CS) il 14/03/1938, c.f. --;  
 Cirimele Giuseppina nata a Orsomarso (CS) il 14/03/1938, c.f. CRMGPP38C54G129X.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.175,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1939

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non pervenuta
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'immobile adibito a civile abitazione ha subito una ristrutturazione nel 2006 ma senza atti autorizzativi perciò risulta difficile capire se l'impianto elettrico è stato adeguato o no.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gpl
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	Non pervenuta
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'immobile adibito a civile abitazione ha subito una

	ristrutturazione nel 2006 ma senza atti autorizzativi perciò risulta difficile capire se l'impianto di riscaldamento è stato adeguato o no.
--	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione economica sub. 3 p.lla 191	sup reale lorda	113,00	1,00	113,00
Ripostigli piano terra sub. 3 p.lla 191	sup reale lorda	48,00	0,50	24,00
Fondi sub. 4 p.lla 191 graffato con il sub. 3 p.lla 193	sup reale lorda	78,00	0,40	31,20
Sgombero p.lla 469	sup reale lorda	16,00	0,30	4,80
Sgombero p.lla 364	sup reale lorda	16,00	0,30	4,80

Terreni p.lle 296 e 175 seminativi arborati	sup reale netta	2.140,00	1,00	2.140,00
Terreni p.lle 269 e 365 paragonati a terreni incolti produttivi	sup reale netta	764,00	1,00	764,00
		<b>3.175,00</b>		<b>3.081,80</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e VAM (Valori Agricoli Medi)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 2 - 2017

Zona: Piegaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 620

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:**

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobili descritti, 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 oggettivamente il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso, censiti nell'elaborato planimetrico come sub.5 della p.lla 191 graffato con la p.lla 364 (terreno e scale).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Piegara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia.

## 8.3 Valutazione corpi:

### 001. Abitazione di tipo Economica con annessi magazzini e terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione economica sub. 3 p.lla 191	113,00	€ 550,00	€ 62.150,00
Ripostigli piano terra sub. 3 p.lla 191	24,00	€ 550,00	€ 13.200,00
Fondi sub. 4 p.lla 191 graffato con il sub. 3 p.lla 193	31,20	€ 550,00	€ 17.160,00
Sgombero p.lla 469	4,80	€ 550,00	€ 2.640,00
Sgombero p.lla 364	4,80	€ 550,00	€ 2.640,00
Terreni p.lle 296 e 175 seminativi arborati	2.140,00	€ 0,90	€ 1.933,28



Terreni p.lle 269 e 365 paragonati a terreni incolti produttivi	764,00	€ 0,08	€ 61,27
--	--------	--------	---------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 99.784,55
Valore Corpo	€ 99.784,55
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 99.784,55
Valore complessivo diritto e quota	€ 99.784,55

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
001	Abitazione di tipo civile con annessi	3.081,80	€ 99.784,55	€ 99.784,55

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Regolarizzazioni catastali	€ -1.700,00
Regolarizzazioni urbanistiche	€ -6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 92.084,55</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

**Allegati**

Allegato n.1 Estratti di mappa, Ortofoto, Estratto di P.R.G.;

Allegato n.2 Certificati Catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato n.3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;

Allegato n.4 Atti Autorizzativi depositati presso il Comune di Piegaro;

Allegato n.5 Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n.6 Atti di provenienza rep. 1139 del 27/02/2001 e rep. 48142 del 04/11/2005;

Allegato n.7 Rilievo fotografico p.lla 469 del foglio n.20;

Allegato n.8 Rilievo fotografico sub.3 p.lla 191 foglio n.20;

Allegato n.9 Rilievo fotografico sub.4 p.lla 191 graffiato con il sub.3 della p.lla 193 del foglio

n.20;

Allegato n.10 Rilievo fotografico p.lle 269, 296, 365 e 175;

Allegato n.11 Rilievo fotografico sub.5 p.lla 191 e p.lla 364 del foglio n.20, parti comuni.

Data generazione:

09-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Valentino Cipriani**



Foto n.1 - Prospetto



Foto n.2 - Prospetto





Foto n.1 – P.lle 175 e 296



Foto n.2 – P.lle 175 e 296