

---

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

**Esecuzione Forzata**  
Promossa da:  
**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

Contro:  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Lotto UNICO**

**N. Gen. Rep. 41/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/11/2015  
Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**  
Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Salvini**

**RAPPORTO DI STIMA**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Email:  
Pec:

**Ing. Roberto Sinibaldi**  
SNBRR73L07L117J  
01293100556  
Via Bramante 103 - 05100 Terni  
+39 3474686690  
r.sinibaldi@eccube.it  
r.sinibaldi@cert.eccube.it

Beni in Piegaro (PG)  
Località/Frazione Pietrafitta  
Via Roma n.18

**Lotto: Unico**

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**

**Intero fabbricato sito in Piegaro (PG) CAP: 06066 - Frazione: Pietrafitta, Via Roma n.18**

Identificato al catasto fabbricati (NCEU):

- Foglio 29 particella 83, sub 5, p. T., cat. C/2, mq. 17
- Foglio 29 particella 83, sub 6, p. T., 1, 2, 3 cat. A/2, vani 7.5
- Foglio 29 particella 83, sub 7, p. T., cat. C/6, mq. 23
- Foglio 29 particella 83, sub 3, p. T., ente comune (corte)

**Area di sedime sita in Piegaro (PG) CAP: 06066 - Frazione: Pietrafitta, Via Roma n.18**

Identificato al catasto terreni (NCT):

- Foglio 29 particella 83, mq.180

**Quota e tipologia del diritto**

**17/36 di \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

nato a Perugia il 10/02/1957 e residente in \*\*\*\*\* , Frazione \*\*\*\*\* Via G. Lorca n.11, CF: \*\*\*\*\* , coniugato con \*\*\*\*\* dal 28/10/1990, in regime di comunione dei beni.

**19/36 di \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

nato a Perugia il 10/12/1964 e residente in \*\*\*\*\* , Frazione \*\*\*\*\* , Via G. Lorca n.11, CF: : \*\*\*\*\* , libero di stato.

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

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** centro di valore storico ed ambientale, con parcheggio pubblico entro 50 m dagli immobili.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro di valore storico ed ambientale, residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** Città della Pieve, Castiglione del Lago, Panicale.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago Trasimeno.

**Attrazioni storiche:** Museo del vetro, Museo Paleontologico "Luigi Boldrin" di Pietrafitta.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Chiusi-Chianciano Terme 26 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

Libero

## 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 n.4570 del 09/06/2006 a favore della Banca Trasimeno Orvietano – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede Città della Pieve (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di Città della Pieve, in Fraz. Moiano , Via Stradone n. 49) ed a carico dei signori \*\*\*\*\* nato a Perugia il 10/02/1957, \*\*\*\*\* nato a Perugia il 10/12/1964, \*\*\*\*\* nata a Piegaro il 22/10/1910 e \*\*\*\*\* nato a Fabriano l'11/12/1927, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Filippo Duranti, Notaio in Perugia, del 01/06/2006 rep.49329.

Importo ipoteca: € 80.000,00

Importo capitale: € 40.000,00

Ipoteca Legale n.6527 dell' 8/11/2010 a favore di Equitalia Umbria S.p.a. con sede in Foligno (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede di Foligno, Via Daniele Manin n. 22) ed a carico del signor \*\*\*\*\* nato a Perugia il 10/02/1957; atto emesso da Equitalia Umbria S.p.a. in data

04/11/2010 rep.67105.

Importo ipoteca: € 41.164,12

Importo capitale: € 20.582,06

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento Immobiliare n.4705 del 24/03/2014 a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Città della Pieve (domicilio ipotecario eletto in Terni, Via Barbarasa n.23, presso lo studio dell'Avv. Marco Franceschini, rappresentata e difesa dall'Avv. Lanfranco Bricca) ed a carico dei signori \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Perugia il 10/02/1957 e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a Perugia il 10/12/1964; atto giudiziario degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Terni del 20/02/2014, rep. 566.

Si segnala che nell'atto di pignoramento ai signori \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* sono erroneamente attribuiti diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno, cosa che non corrispondente alla reale ripartizione delle quote di diritto, come riportata al paragrafo 1.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A**

**Intero fabbricato sito in Piegaro (PG) CAP: 06066 - Frazione: Pietrafitta, Via Roma n.18**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile identificato con il sub. 6 ha un ingresso ubicato al piano terra, con accesso mediante 2 gradini direttamente da via Roma, analogamente al sub. 7; la corte comune è accessibile attraverso vialetto terminante sul retro, dal quale è anche possibile accedere ai sub. 6 (locale cucina) ed ai sub. 5-7.

Nel suo complesso, quindi, il fabbricato non è immediatamente accessibile a persone diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Gli immobili identificati dai sub. 5-6-7 si affacciano sull'ente comune identificato al sub. 3.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

Da un punto di vista energetico, l'immobile, in considerazione dell'anno di costruzione, della tipologia strutturale ed impiantistica, non può che risultare di classe G.

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato – vedi punto precedente

**Avvertenze ulteriori:**

Il fabbricato appare in sufficienti condizioni da un punto di vista strutturale, anche se sono necessari lavori di rifacimento/ristrutturazione della copertura, attraverso la quale si ha evidenza di infiltrazioni di acqua. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni ed esterni, l'immobile principale (sub. 6) è,

secondo il giudizio dello scrivente, ampiamente da ristrutturare. In particolare si segnala che il locale indicato quale studio nella planimetria catastale del sub. 6, e, probabilmente realizzato in un secondo momento rispetto al corpo principale, al momento del sopralluogo, è risultato essere non più esistente, a causa dell'evidente crollo della copertura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Identificativo corpo: A

L'attuale situazione del catasto fabbricati è derivata dalle seguenti note (si veda anche il relativo allegato):

- a) dall' impianto meccanografico del 30/06/1987, si originavano le unità immobiliari censite al catasto fabbricati al Foglio 29 particella 83 sub. 1e particelle 83 sub. 2 - 135 (graffate);
- b) con denuncia di variazione n.6313.1/2009 del 02/04/2009 l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 29 particelle 83 sub 2 135 (graffate) veniva soppressa, originando le unità immobiliari censiti al Foglio 29 particella 83 sub. 3 e particella 83 sub. 4;
- c) con denuncia di variazione n.2255.1/2009 del 02/04/2009 veniva originata l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 29 particella 83 sub. 5;
- d) con denuncia di variazione n.7234.1/2009 del 17/04/2009 veniva soppressa l'unità immobiliare censita al Foglio 29 particella 83 sub. 4 originando l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 29 particella 83 sub. 6;
- e) con denuncia di variazione n.9922.1/2009, del 15/05/2009 veniva soppressa l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 29 particella 83 sub. 1 originando l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 29 particella 83 sub. 7.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, dal 06/06/1979 al 15/02/1994. In forza della scrittura privata di Divisione con sottoscrizione autenticata dal Dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 09/06/1979 rep. 147302, registrata a Perugia il 29/06/1979 al n. 8349; trascritta a Perugia in data 07/07/1979 al n. 8381 di formalità. Tale atto assegnava al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* la piena proprietà della casa posta in Comune di Piegaro, Fraz. Pietrafitta, censita al catasto fabbricati al Foglio 29 particella 83 sub 1 e particelle 83 sub 2 - 135 (graffate).

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/2) e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/2), dal 15/05/1994 al 27/09/2005. In forza denuncia di successione, devoluta per legge, in morte del signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 25/03/1995 n. 21 vol. 852, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 18/12/1996 al n. 16282 di formalità.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (3/6), \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/6), \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/6) e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1/6), dal 27/09/2005 al 09/06/2006. In forza denuncia di successione, devoluta per legge, in morte della signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 27/09/2006 n. 74 vol. 1114, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 03/02/2007 al n. 2433 di formalità; (in sostituzione della precedente denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 19/05/2006 n. 70 vol. 1104, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24/06/2006 al n. 12937 di formalità.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\* (2/12), \*\*\*\*\* (5/12) e \*\*\*\*\* (5/12), dal 09/06/2006 al 18/05/2009. In forza denuncia di successione, devoluta per legge, in morte della signora \*\*\*\*\* , presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 12/05/2009 n. 86 vol. 1191/9, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 05/11/2009 al n. 18386 di formalità.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\* (17/36) e \*\*\*\*\* (19/36), dal 18/05/2009 ad oggi. In forza di denuncia di successione, devoluta per testamento olografo pubblicato dal Dott. Filippo Duranti, Notaio in Perugia, del 18/06/2009, registrato a Perugia il 22/06/2009 al n. 10030, in morte del signor \*\*\*\*\* , denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 09/03/2011 n. 541 vol. 9990/11, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27/05/2011 al n. 9516 di formalità. I diritti di 1/6 di piena proprietà spettanti al signor \*\*\*\*\* furono devoluti al figlio \*\*\*\*\* in ragione di 1/18 ed al figlio \*\*\*\*\* in ragione di 2/18.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e prima anche del 1942 (Legge Urbanistica Statale n. 1150 del 17 agosto 1942).

Le indagini espletate a seguito della richiesta di accesso agli atti trasmessa dallo scrivente all'Ufficio Edilizia del Comune di Piegaro in data 04/06/2015, si sono concluse senza che fossero reperite informazioni di natura urbanistico-edilizia relative agli immobili oggetto della procedura, compreso il certificato di abitabilità.

### 7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto prima asserito, gli immobili oggetto della procedura sono da considerarsi tacitamente legittimati da un punto di vista urbanistico a seguito di sentenze del Consiglio di Stato, essendo ad esempio stabilito che la data di entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942 rappresenti il limite temporale oltre il quale non sussiste l'obbligo di presentare domanda di condono edilizio.

### 7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano Regolatore Generale Comune di Piegaro  
 In forza della delibera: n.92 del 15/12/2005  
 Zona omogenea: Macro area 29, Tipologia: Ma, Zona: A1

#### **Estratto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PRG PARTE OPERATIVA – Comune di Piegaro Art. 30 – Zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico**

*Le zone omogenee A del territorio comunale così come definite dal precedente art. 28, sono distinte nelle seguenti sottozone: A ed A1.*

*Per le aree di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 44 delle presenti norme relativo alle "Aree sensibili".*

### 30.2 Zona A1 - centri di valore storico e ambientale

Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo A1 e delimitate da apposito retino grafico. Le zone A1 interessano agglomerati urbani che rivestono valore storico ed ambientale. In tali zone le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme; le destinazioni sono ammissibili purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili e purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quelle d'origine, nel rispetto di quanto consentito dalle presenti Norme. Nelle zone A1, oltre alle prescrizioni degli eventuali decreti di vincolo, sono consentiti i seguenti interventi:

\* *Interventi edilizi ad attuazione diretta previo rilascio di titolo abilitativo, ove richiesto, nello specifico:*

- *Manutenzione ordinaria – MO;*
- *Manutenzione straordinaria – MS;*
- *Restauro e risanamento conservativo – RC;*
- *ristrutturazione edilizia RE limitatamente alle opere interne di singoli edifici o parti di esso;*
- *opere interne – OI;*
- *mutamento delle destinazioni d'uso – DS con o senza opere all'interno della stessa categoria d'uso funzionale, o che integrino la categoria d'uso prevalente, come esplicitata dall'art. 33 della L.R. 1/04;*
- *eliminazione di barriere architettoniche – BA senza variazione di tipologia e di sagoma;*
- *opere pertinenziali - OP;*

\* *Interventi diversi di cui ai commi precedenti possono essere attuati previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, mista o privata di cui alla L.R. 11/05, nello specifico:*

- *Interventi di ristrutturazione edilizia RE, con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, a meno delle eventuali demolizioni di superfetazioni presenti o di parti aggiunte non coerenti con le caratteristiche tipologiche e storiche degli edifici esistenti;*
- *Interventi di cambio di destinazione d'uso DS con o senza opere tra diverse categorie funzionali nel rispetto delle destinazioni ammesse di cui al presente articolo;*
- *Ristrutturazione urbanistica – RU, limitatamente ai casi di edifici ritenuti estranei al tessuto storico presente della Zona A1.*

*Negli interventi previsti debbono essere mantenute la consistenze edilizie esistenti, oltre alle altezze e alle distanze preesistenti. Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 34 della L.R. 1/2004 ferma restando la non variazione delle altezze dei fabbricati, a meno degli interventi strutturali di prevenzione sismica di cui all'art. 41, lettera b) della L.R. 1/2004.*

*Per tali interventi è consentita l'apertura di nuove finestre e/o di lucernai, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica degli edifici. Gli interventi di cui al presente punto sono consentiti a condizione che i medesimi siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici, nonché con le limitazioni imposte da eventuali decreti di vincolo monumentale e/o paesistico. Gli interventi ammessi nelle zone A1*

dovranno essere eseguiti, per materiali e tecniche costruttive, tenendo conto dei valori esistenti ed operando la conservazione degli elementi strutturali, tipologici e architettonici presenti; eventuali interventi di rinnovamento e/o sostituzione di elementi strutturali e di opere di finitura debbono essere realizzati con forme, e tecniche costruttive artigianali derivanti dalla tradizione locale, utilizzando materiali e cromie proprie degli edifici oggetto di intervento e tipiche dei luoghi. Gli interventi attuabili con strumento attuativo, possono essere assentiti previa approvazione dei seguenti Piani Attuativi:

- Piani particolareggiati di cui alla Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni

- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n. 167/1962

- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 Legge n. 457/1978.

Oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, previa approvazione di Piano Attuativo, possono essere assentiti i seguenti interventi:

- il restauro ed il consolidamento di interi complessi edilizi;

- la ristrutturazione, in casi eccezionali, di interi complessi edilizi per migliorare la staticità e le condizioni igienico sanitarie, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;

- il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale, urbanistico;

- il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati;

I Piani Attuativi possono altresì individuare i volumi o gli elementi architettonici storici dalle quali si possano desumere le caratteristiche e la consistenza originaria, per i quali è possibile il loro ripristino. L'originaria esistenza di tali elementi dovrà essere dimostrata mediante appropriata e documentata ricerca storica.

*Disposizioni particolari:*

Al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività economiche pertinenti ai luoghi, in particolare per quelle che riguardano attività turistico-ricettive e ricreative, purché trattasi di attività non moleste e nocive; tali interventi dovranno tenere conto dello stato dei luoghi, e le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche.

- Nella zona A1 individuata in località Piegaro, oltre a quanto già previsto nelle presenti Norme, gli interventi ammissibili dovranno tenere conto della morfologia e dell'assetto dell'edificazione presente nel tessuto storico; pertanto i progetti proposti dovranno tenere conto del contesto circostante l'edificio oggetto di intervento, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali ed alle tecniche costruttive tipiche dei tessuti storici; anche negli interventi sia di manutenzione che di trasformazione su edifici di recente costruzione, dovranno prevedersi l'uso di materiali e tecniche costruttive consone con il tessuto storico e con l'ambiente circostante. Eventuali interventi che prevedano l'inserimento di nuovi elementi, e sia per interventi di nuova edificazione che demolizione e ricostruzione di edifici, qualora consentiti, il progetto dovrà contenere la lettura delle facciate e degli elementi esterni di rifinitura quali: ringhiere, infissi, serrande, ecc... degli edifici circostanti.



*Standard urbanistici:*

All'interno delle Zone A1 gli interventi che attuano nuove destinazioni, e/o ampliamenti di quelle esistenti, sono ammissibili solo nel rispetto degli standard di cui alla L.R. n. 27/2000. Qualora le suddette aree per standard non fosse possibile reperirle all'interno del centro storico, potranno essere individuate anche all'esterno in prossimità agli stessi. Resta ferma la possibilità della loro monetizzazione, stabilendone il valore e le modalità di pagamento, o della loro sostituzione con adeguati servizi ed infrastrutture che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.

Per i soli esercizi di vicinato è prevista la possibilità di esenzione totale degli standard di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli oneri derivanti dalla monetizzazione andranno a costituire un "fondo comunale" da destinare alla realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché al miglioramento e all'adeguamento di quelle esistenti.

**Art. 31 - Edifici vincolati e loro pertinenze**

All'interno delle zonizzazioni di PRG Parte Operativa ricadono dei beni culturali denominati "Edifici vincolati e loro pertinenze", individuati nel PRG Parte Strutturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004. Tali edifici e le aree di pertinenza agli stessi, oltre alle norme della zonizzazione di PRG Parte Operativa in cui ricadono, sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 41 delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale.

**7.3 Conformità catastale:**

La planimetria catastale dell'immobile al sub.6 risulta essere aggiornata rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo.

Si segnalano comunque le seguenti discrepanze riscontrate nella documentazione catastale:

- La planimetria relativa al sub. 7 indica il n. civ. 25 anziché il n. 18. Sempre nella suddetta planimetria non è del tutto corretto l'orientamento del nord.
- Nell'elaborato planimetrico relativo alla particella 83, il sub. 7 è ancora indicato quale sub. 1, ossia non è recepita la denuncia di variazione n. 9922.1/2009 del 15/05/2009 a seguito della quale il sub. 1 venne soppresso originando l'attuale sub. 7.
- La visura catastale effettuata dallo scrivente per gli immobili oggetto della procedura, attribuisce ancora la proprietà come segue: 3/6 \*\*\*\*\* (deceduta in data 09/06/2006), 1/3 \*\*\*\*\* (deceduto in data 18/05/2009), 1/3 \*\*\*\*\* e 1/3 \*\*\*\*\*.

Quanto di cui sopra non pregiudica la possibilità di alienazione degli immobili. Qualora si intenda, per qualunque ragione, integrare e modificare gli elaborati catastali relativi alle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, il costo presunto è di euro 500,00.

Descrizione: **Intero Fabbricato** di cui al punto **A**

Intero fabbricato cielo-terra sito in Piegaro (PG), frazione Pietrafitta, Via Roma n.18, con accesso indipendente ed aree pertinenziali.

L'immobile, per la cui edificazione si deve andare assai a ritroso nel tempo (forse metà del secolo XIX), è costruito principalmente con i muri perimetrali nella tipica pietra arenaria locale ("petra ficta" da cui Pietrafitta), ad eccezione del 2° piano realizzato, probabilmente in epoca successiva, realizzato con muratura di mattoni. Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale, nel centro storico della frazione Pietrafitta del Comune di Piegaro. L'intero caseggiato è dotato di ingressi indipendenti sul fronte (Via Roma) e sul retro e dispone anche di spazi comuni (sub. 3), recintati/separati perimetralmente rispetto alle proprietà confinanti.

Il fabbricato è da ristrutturare, con interventi strutturali principalmente per quanto riguarda la copertura, ma più radicalmente per quanto riguarda gli impianti, i rivestimenti, gli infissi e tutte le finizioni più in generale.

L'appartamento identificato al sub. 6 è costituito da: ingresso, cucina/tinello messa in comunicazione con il garage/cantina (sub.7), al piano terra; soggiorno, bagno, disimpegno, studio e balcone, al piano primo; n.02 camere da letto, bagno e ripostiglio al piano secondo; soffitta al piano terzo (altezza massima 1,4 m).

Come già segnalato, la zona studio-balcone, al momento del sopralluogo presso l'immobile, non risulta essere individuabile, a causa del pervenuto crollo della copertura.

La superficie del sub. 6 è di circa mq 150 senza considerare la soffitta che si sviluppa in circa 50 mq e il garage (sub. 7), comunicante direttamente con la cucina al piano terra.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Legno e laterizio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe</b> materiale: <b>pietra o c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>legno e tavelloni in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle/marmette</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>pessime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>pessime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>pessime</b>
<u>Impianti:</u>	
Citofonico	<b>assente</b>
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista/sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da rifare</b>
Gas, Idrico, Termico	condizioni: <b>da rifare</b> diffusori in alluminio in condizioni: <b>sufficienti</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:****Appartamento Sub. 6**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P. terra	Superf. esterna lorda	26,5	1,00	26,5
P. primo	Superf. esterna lorda	74,6	1,00	74,6
P. secondo	Superf. esterna lorda	49,4	1,00	49,4
P. terzo	Superf. esterna lorda	50,5	0,15 (*)	7,6
Balcone (P.1)	Superf. esterna lorda	5,0	0,30	1,5
<b>Sup. totale</b>		<b>206</b>		<b>159,6</b>

(\*) In ragione dell'ampia metratura direttamente collegata all'immobile ed alle sue potenzialità, anche per la possibile collocazione di impianti tecnologici.

**Accessori: Sub. 3-5-7**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P. terra - Sub. 7	Superf. Esterna lorda	34,0	0,50	17
P. terra - Sub. 5	Superf. Esterna lorda	20,0	0,25	5
P. terra - Sub. 3	Superf. Esterna lorda	80,0	0,10	8
<b>Sup. totale</b>		<b>134,0</b>		<b>30,0</b>

(\*) Calcolata come: Area di sedime - proiezione a terra degli immobili

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

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2014), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia ed indagini di mercato svolte personalmente dallo scrivente su immobili aventi caratteristiche simili.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze (superficie lorda equivalente).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10% , per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Uffici del registro di Perugia, Ufficio Tecnico del Comune di Piegara, Agenzie immobiliari della zona, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio.

Parametri medi di zona per destinazione principale - O.M.I. (€/mq) : da 600,00 a 810,00

Valutazioni medie in agenzie immobiliari di zona per condizioni analoghe a quelle degli immobili oggetto della presente stima : da 450,00 a 750,00

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole attribuire un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 600,00, tenendo conto sia del presumibile costo per i necessari interventi di ristrutturazione, sia delle potenzialità del fabbricato, anche in relazione all'ubicazione in zona centrale di valore storico ed ambientale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Intero fabbricato**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione – Sub. 6	159,6	€ 600	€ 95.760,00
Garage – Sub. 7	17	€ 600	€ 10.200,00
Magazzino/Fondo – Sub. 5	5	€ 600	€ 3.000,00
Corte comune – Sub. 3	8	€ 600	€ 4.800,00

Valore corpo	€ 113.760,00
Valore complessivo intero	€ 113.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.760,00
Valore diritto e quota Sig. ***** (17/36)	€ 53.720,00
Valore diritto e quota Sig. ***** (19/36)	€ 60.040,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato	189,6	€ 113.760,00	€ 113.760,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	€ 17.064,00
Spese per aggiornamenti catastali	€ 500,00

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

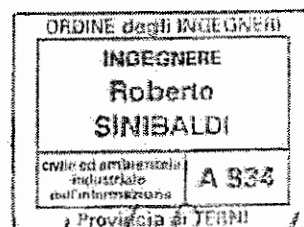
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.196,00.  
 Che si arrotonda ad € **96.000,00** (diconsi euro novantaseimila/00).

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Fotografica
2. Localizzazione immobili su ortofoto
3. Estratto di mappa ed elaborato planimetrico catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visure storiche catastali
6. Planimetrie per calcolo consistenze
7. Estratto P.R.G. Comune di Piegara – Elaborato P09

L'Esperto alla stima

**Ing. Roberto Sinibaldi**



*Roberto Sinibaldi*



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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**OMISSIS**

Contro:

**OMISSIS**

**Lotto UNICO**

N. Gen. Rep. **41/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/11/2015

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Salvini**

**ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Email:  
Pec:

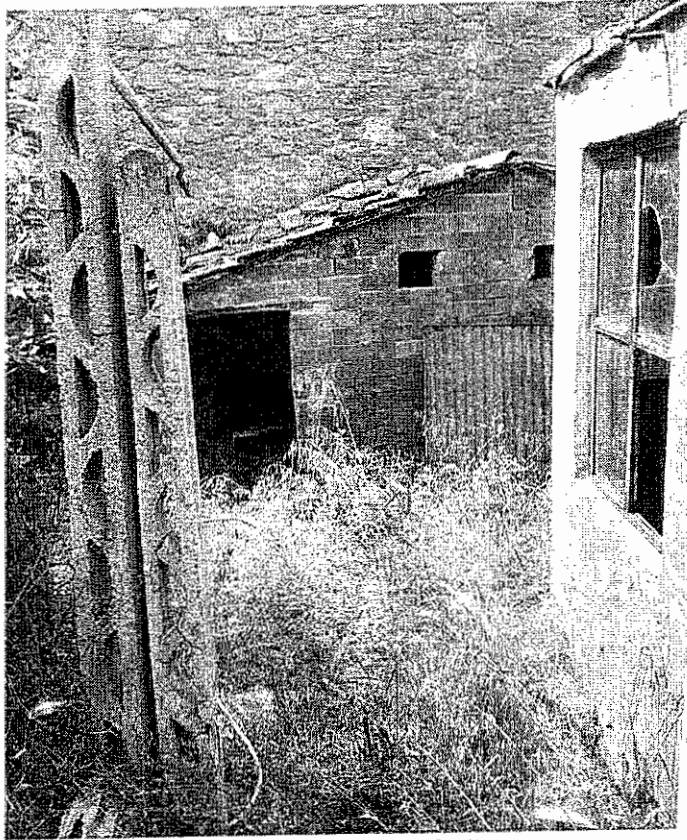
**Ing. Roberto Sinibaldi**  
SNBRRT73L07L117J  
01293100556  
Via Bramante 103 - 05100 Terni  
+39 3474686690  
r.sinibaldi@eccube.it  
r.sinibaldi@cert.eccube.it



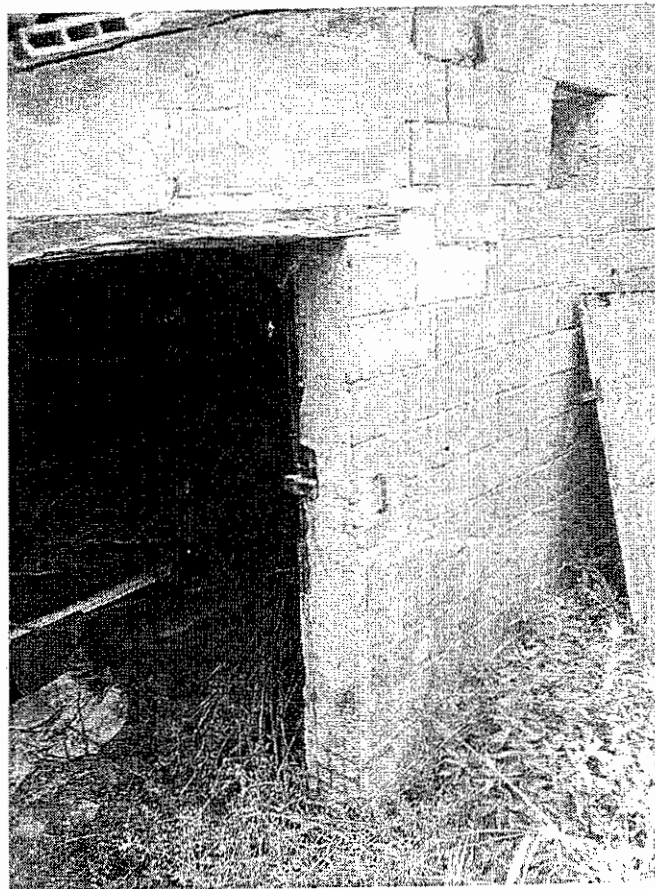
Prospetto Nord (vista da via Roma)



Prospetto Sud (retro)



Retro - Vista su sub. 5



Retro - Vista esterna sub. 5



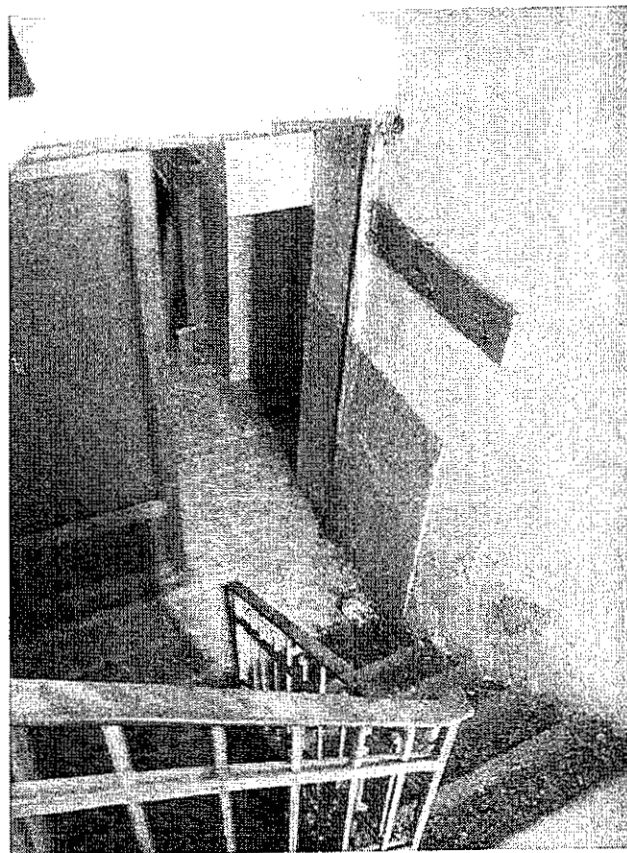
Retro - Vista su sub. 7



Interno sub. 7



P.T. - Cucina



Vano scale



P.1 - Soggiorno



P.1 - Disimpegno



P.1 - Bagno



P.2 - Camera 1



P.2 - Camera 2





P.2 - Bagno

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:  
**OMISSIS**

Contro:  
**OMISSIS**

**Lotto UNICO**

N. Gen. Rep. **41/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/11/2015  
Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**  
Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Salvini**

**ALLEGATO 2 - LOCALIZZAZIONE**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Email:  
Pec:

**Ing. Roberto Sinibaldi**  
SNBRRT73L07L117J  
01293100556  
Via Bramante 103 - 05100 Terni  
+39 3474686690  
r.sinibaldi@eccube.it  
r.sinibaldi@cert.eccube.it



Figure 1. Aerial photograph of the study area showing the location of the study site (indicated by a white circle) and the main river (indicated by a white line). The scale bar represents 1 km.



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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**OMISSIS**

Contro:

**OMISSIS**

**Lotto UNICO**

N. Gen. Rep. **41/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/11/2015

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Salvini**

**ALLEGATO 3 – ESTRATTO DI MAPPA ED ELBORATO  
PLANIMETRICO CATASTALE**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

**Ing. Roberto Sinibaldi**

SNBRRT73L07L117J

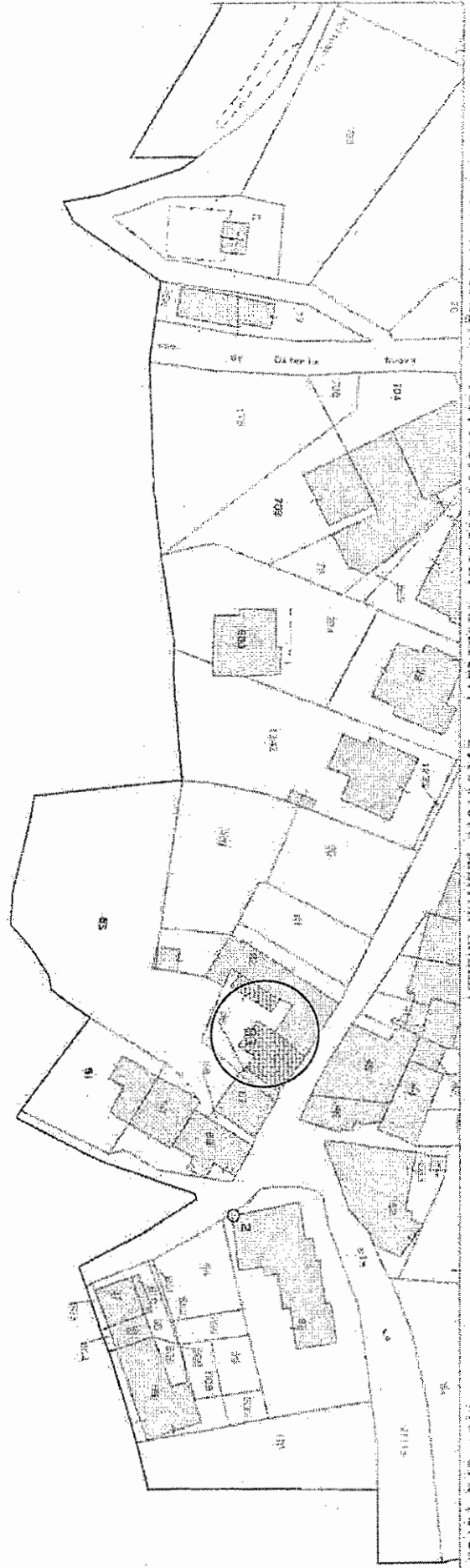
01293100556

Via Bramante 103 - 05100 Terni

+39 3474686690

r.sinibaldi@eccube.it

r.sinibaldi@cert.eccube.it



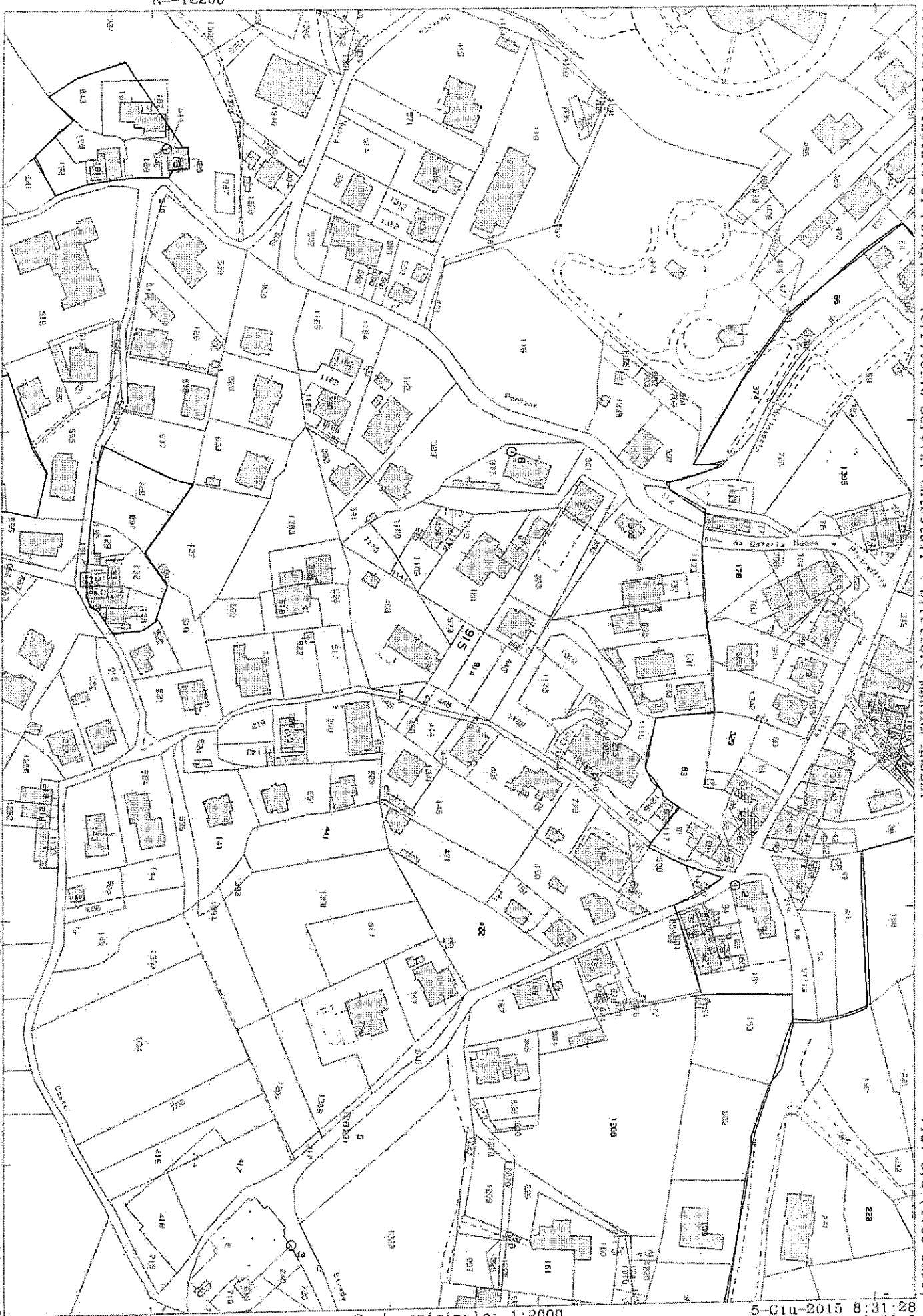
D=53300

2 Particelle: 915, 83

N 12200

E 55400

1 Particella: 915



Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizi Catastrali - Direttore MARINA ANGELI  
Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: PIEGARO  
Foglio: 29  
Richiedente: ING SINIBALDI

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

5-Ciu-2015 8:31:28  
Prot. n. TR0042393/2015

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Mataloni Pierangelo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia N. 2288

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

Comune di Piegaro

Protocollo n. PG0137279 del 17/04/2009

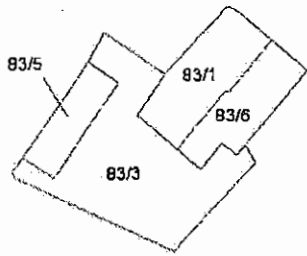
Sezione: Foglio: 29

Particella: 83

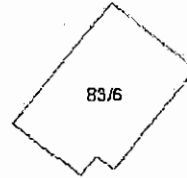
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Nord



Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - situazione al 05/06/2015 - Comune di PIEGARO (GS01) - < Foglio: 29 Particella: 83 - Elaborato Planimetrico



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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**OMISSIS**

Contro:

**OMISSIS**

**Lotto UNICO**

N. Gen. Rep. **41/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/11/2015

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Salvini**

**ALLEGATO 4 – PLANIMETRIE CATASTALE**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

**Ing. Roberto Sinibaldi**

SNBRR73L07L117J

01293100556

Via Bramante 103 - 05100 Terni

+39 3474686690

r.sinibaldi@eccube.it

r.sinibaldi@cert.eccube.it

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0137279 del 17/04/2009  
AROG(601). Soggetto: MATALONI - Foglio. 29 - Part. 83 - Sub. 6  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegare

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

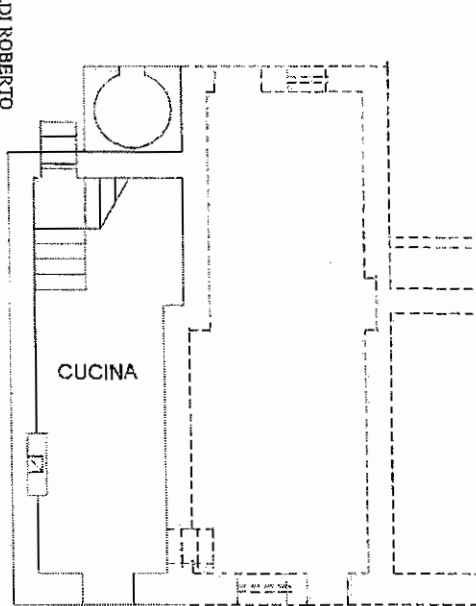
Sezione:  
Foglio: 29  
Particella: 83  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Mataloni Pierangelo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Perugia

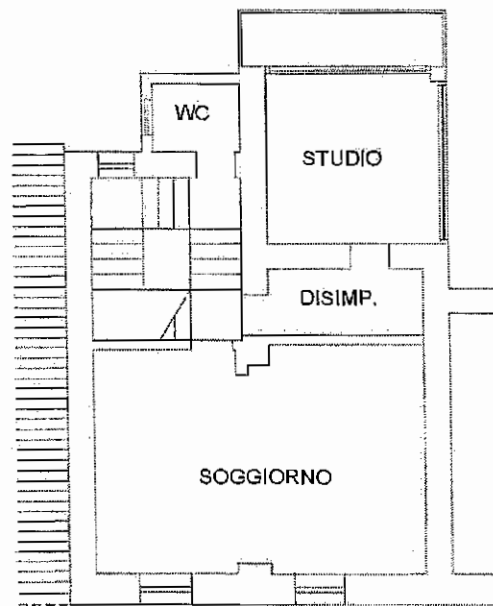
N. 2288

Data: 05/06/2015  
Foglio: 29 - Part. 83 - Sub. 6  
CATASTO FABBRICATI  
Piano di acq.: A3(29)\*20 - Fatt. di scala: 1:1  
Ultima Planimetria  
TR0042384 - Richiedente ING SINIBALDI ROBERTO

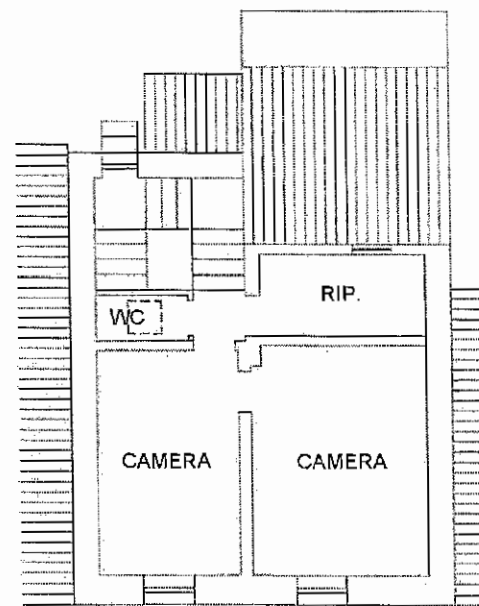
n. 1 Scala 1:100



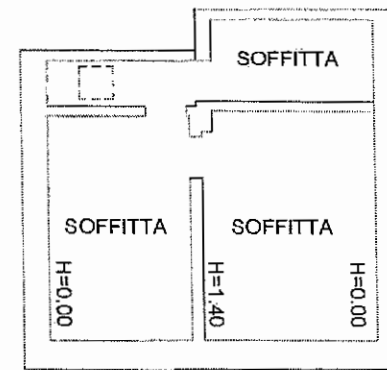
PIANO TERRA H=2.60



PIANO PRIMO H=2.80



PIANO SECONDO H=2.80



PIANO TERZO



N

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

Dichiarazione protocollo n. PG0118280 del 02/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegara

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 29  
Particella: 83  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Mataloni Pierangelo

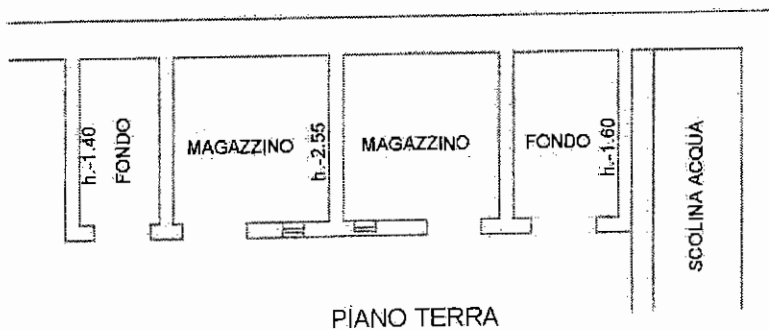
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 2288

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA



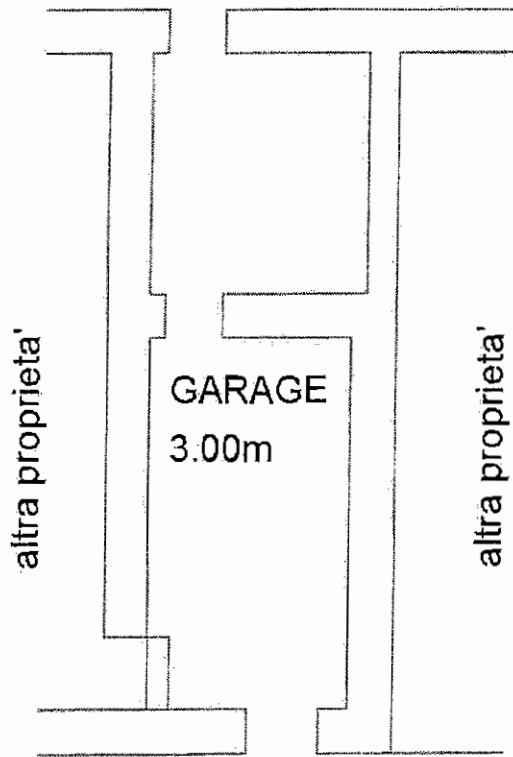
Cat. Fabbricati - Comune di Piegara (G601) - Foglio: 29 - Part. 83 - Sub. 5 - Soggetti: Mataloni - Formato: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PG0173912 del 15/05/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegaro	
Frazione Pietrafitta	civ. 25
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mattioni Giuliano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 29	Prov. Perugia
Particella: 83	N. 1222
Subalterno: 7	

Scheda n. 1      Scala 1:100



Strada Comunale

Pianta Piano Terra  
h 3.00m



Catasto Terreni e dei fabbricati, ricerca ristretta - Simulazione al 05/06/2015 - Comune di PIEGARO(G601) - Soggetto: MATALCINI - Foglio: 29 - Part: 83 - Sub: 7  
VIA ROMA PIETRAFITTA n. 25 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti