

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **248/2017**  
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 - Abitazione in  
corso di costruzione**

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](mailto:valentinocipriani@gmail.com)

Pec: [valentino.cipriani@geopec.it](mailto:valentino.cipriani@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Corpo:** Lotto 001

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** OMISSIS prop.1/1, foglio 20, particella 1164, indirizzo Voc. Ginestreto snc, piano S1-T, comune Piegaro, categoria F/3 Corso di Costruzione

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Corpo:** Lotto 001

**Possesso:** Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Data di rilascio: 22/05/2018.  
Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Con comunicazione del 22/05 c.a., le veniva concesso dal Giudice con la precisazione ..."autorizza il debitore all'utilizzo dell'immobile salvo revoca in caso di comportamento oppositivo alla procedura"..

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

**Bene:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Corpo:** Lotto 001

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Corpo:** Lotto 001

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Corpo:** Lotto 001

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Corpo:** Lotto 001

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Corpo:** Lotto 001

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Vic. Ginestreto snc - Piegaro (PG) - 06066

**Lotto:** 001 - Abitazione in corso di costruzione

**Prezzo da libero:** € 171.989,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Piegaro (PG)**  
Località/Frazione  
Vic. Ginestreto snc

### **Lotto: 001 - Abitazione in corso di costruzione**

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: Lotto 001.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Piegaro (PG) CAP: 06066, Voc. Ginestreto snc**

Note: Immobile destinato a civile abitazione ma censito in corso di costruzione.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS prop.1/1, foglio 20, particella 1164, indirizzo Voc. Ginestreto snc, piano S1-T, comune Piegaro, categoria F/3 Corso di Costruzione

Derivante da: Il mappale 1164 al catasto terreni è stata generata con frazionamento con protocollo n.PG0262085 del 16/07/2009 derivante dalla divisione della particella 207 di superficie mq.2740. Con Tipo Mappale con protocollo n.PG0262085 del 16/07/2009 è stata attribuita la partita di Ente urbano per poi essere censita al catasto fabbricati in corso di costruzione con accatastamento per nuova costituzione con protocollo n.PG.0262529 del 16/07/2009.

Confini: P.Ila 1165, strada vicinale di Vincenze, P.Ila 1163 e P.Ila 1206

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per lo stato in cui si trova l'edificio (vedi rilievo fotografico) si dichiara la regolarità catastale. Al termine dei lavori dovrà essere redatto nuova variazione catastale per l'attribuzione della rendita catastale appropriata.

Regolarizzabili mediante: Redazione variazione catastale.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per lo stato in cui si trova l'edificio (vedi rilievo fotografico Allegato n.7) si dichiara la regolarità catastale. Al termine dei lavori dovrà essere redatto nuova variazione catastale per l'attribuzione della giusta categoria e classe catastale. Ricerca in Conservatoria di Perugia con aggiornamento a tutto il 31/05/2018 con i seguenti nominativi:**

**OMISSIS;**

**OMISSIS;**

**OMISSIS;**

**Immobile foglio 20 particella 207 Comune di Piegaro, catasto terreni.**

## 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 Fabro o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**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 senza alcun titolo. Data di rilascio: 22/05/2018. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Con comunicazione del 22/05 c.a., le veniva concesso dal Giudice con la precisazione ..."autorizza il debitore all'utilizzo dell'immobile salvo revoca in caso di comportamento oppositivo alla procedura"..

**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:

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 attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 512000,00; Importo capitale: € 256000,00 ; A rogito di Carbonari Marco in data 11/12/2009 ai nn. 72769/20558; Iscritto/trascritto a

Conservatoria di Perugia in data 14/12/2009 ai nn. 34112/7982 ; Note: Immobile ipotecato particella 1164 del foglio 20 mq. 1157.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- fabbricato in corso di costruzione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale in data 27/11/2017 ai nn. 3296 iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 20/12/2017 ai nn. 31774/22450; Immobile censito in corso di costruzione al foglio 20 p.Ila 1164 del Comune di Piegaro..

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

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:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**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 dal 19/11/1994 al 13/10/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Duranti Filippo, in data 29/11/1994, ai nn. 31072; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 16/12/1994, ai nn. 24315/16332.

Note: Acquista la particella 207 di mq. 2740 ed altri terreni.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, Prop.1/1 dal 01/06/2006 al. In forza di donazione - a rogito di Duranti Filippo, in data 01/06/2006, ai nn. 49327; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 19/06/2006, ai nn. 21125/12362.

Note: Acquista le particelle 207 mq.2740, 1030 mq.70 e 1031 mq.3572 del foglio 20.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS, Prop.1/1 . In forza di retrocessione - a rogito di Duranti Filippo, in data 13/10/2006, ai nn. 49845; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 06/11/2006, ai nn. 37791/22456.

Note: SI PRECISA CHE NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE PREMESSO CHE: - CON ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DOTT. FILIPPO DURANTI IN DATA 1° GIUGNO 2006, REP. N.RO 49327/15614, REGISTRATO A PERUGIA IL 19 GIUGNO 2006 AL N.RO 531 E TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI PERUGIA IN DATA 19 GIUGNO 2006 AL N.RO 12362 I OMISSIS E OMISSIS HANNO DONATO ALLA SIGNORA OMISSIS: UN TERRENO CLASSIFICATO AGRICOLO NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO, PREVISTO COME EDIFICABILE C4 NEL PRG ADOTTATO MA NON ANCORA VIGENTE, POSTO IN PIEGARO, FRAZ. CASTIGLION FOSCO, LOC. VINCENZE-GINESTRETO, IL TUTTO CENSITO AL CATASTO TERRENI DI PIEGARO, COME SEGUE: FOGLIO 20, PARTICELLA 207, DI MQ. 2.740, R.D. EURO 9,91, R.A. EURO 11,32; FOGLIO 20, PARTICELLA 1.030, DI MQ. 70, R.D. EURO 0,25, R.A. EURO 0,31; FOGLIO 20, PARTICELLA 1.031, DI MQ. 3.572, R.D. EURO 12,91, R.A. EURO 15,68. - LA DONAZIONE SI ERA RESA NECESSARIA IN QUANTO ERA INTENZIONE DELLA SIGNORA OMISSIS COSTRUIRE SUL DETTO TERRENO UN IMMOBILE DESTINATO A PRIMA ABITAZIONE; - PER EVENTI SUCCESSIVI LA SIGNORA OMISSIS DOVETTE RINUNCIARE A QUESTO INTENDIMENTO E PERTANTO SONO VENUTE MENO LE RAGIONE DELLA DONAZIONE STESSA; TUTTO CIO' PREMESSO E DA RITENERE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO LE PARTI CONVENGONO A STIPULAVANO QUANTO SEGUE: I SIGNORI OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS DICHIARAVANO DICONSIDERARE LA DONAZIONE DI CUI IN PREMESSA COME MAI AVVENUTA; PERTANTO I BENI SOPRA DESCRITTI, GIA' OGGETTO DELLA PREDETTA DONAZIONE, TORNANO IN PIENA PROPRIETA' DEI SIGNORI TINARELLO VITTORIO, SARGENTINI LUCIANA; SI INTENDEVA QUINDI CHE LA DONAZIONE IN PREMESSA INDICATA DEVE INTENDERSI COME MAI AVVENUTA.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/3, OMISSIS prop.1/3, OMISSIS prop.1/3 dal 13/10/2006 al. In forza di donazione accettata - a rogito di Duranti Filippo, in data 13/10/2006, ai nn. 49845; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 06/11/2006, ai nn. 37792/22457.

Note: Donazione contro OMISSIS prop.3/6 in reg. comunione legale e OMISSIS prop.3/6 reg. di comunione legale. Terreni in Piegaro foglio n.20 particelle 207 mq.2740, 1030 mq. 70 e 1031 mq. 3572.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/6, OMISSIS prop.1/6. dal 13/10/2006 al. In forza di cessione diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Duranti Filippo, in data 13/10/2006, ai nn. 49845; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 06/11/2006, ai nn. 37793/22458.

Note: Cessione diritti reali contro OMISSIS prop.2/6. Terreni in Piegaro foglio n.20 particelle 207 mq.2740, 1030 mq. 70 e 1031 mq. 3572.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/1 dal 13/10/2006 al. In forza di divisione - a rogito di Duranti Filippo, in data 13/10/2006, ai nn. 49845; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 06/11/2006, ai nn. 37794/22459.

Note: Divisione contro OMISSIS prop.1/2. Terreno in Piegaro foglio n.20 particelle 207 mq.2740.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/1 . In forza di convenzione edilizia - a rogito di Segretario Comunale , in data 28/12/2006, ai nn. 3066; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 27/01/2007, ai nn. 3202/1865.

Note: A favore del Comune di Piegaro contro OMISSIS e OMISSIS sui terreni del foglio 20 particelle 1030, 1031, 207.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/1 . In forza di atto di conferma - a rogito di Duranti Filippo, in data 11/11/2008, ai nn. 52752/17983; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 21/11/2008, ai nn. 33723/19932.

Note: Formalità di riferimento trascrizione reg. part.22456 del 06/11/2006.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/1 . In forza di atto di conferma - a rogito di Duranti Filippo,

in data 11/11/2008, ai nn. 52752/17983; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 21/11/2008, ai nn. 33723/19932.

Note: Formalità di riferimento trascrizione reg. part.22457 del 06/11/2006.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/1 . In forza di atto di conferma - a rogito di Duranti Filippo, in data 11/11/2008, ai nn. 52752/17983; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 21/11/2008, ai nn. 33723/19932.

Note: Formalità di riferimento trascrizione reg. part.22458 del 06/11/2006.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS prop.1/1 . In forza di atto di conferma - a rogito di Duranti Filippo, in data 11/11/2008, ai nn. 52752/17983; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 21/11/2008, ai nn. 33723/19932.

Note: Formalità di riferimento trascrizione reg. part.22459 del 06/11/2006.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 134/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di un fabbricato di abitazione unifamiliare, ubicato in Fraz. Castiglion Fosco, Loc. Vincenze.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2007 al n. di prot. 578

Rilascio in data 12/06/2008 al n. di prot. 5442

Numero pratica: 218/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: per la realizzazione di abitazione di tipo unifamiliare, ubicato in Fraz. Castiglion Fosco, Voc. Ginestreto.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/2010 al n. di prot. 12745

Rilascio in data 22/03/2011 al n. di prot. 2647

Numero pratica: 4871/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: proroga termini di scadenza permesso di costruire

Per lavori: per la costruzione di un fabbricato di abitazione unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2012 al n. di prot. 4871

Rilascio in data 24/08/2012 al n. di prot. 7470

NOTE: Richiesta di proroga di scadenza permesso di costruire per completamento lavori edili non ultimati nei termini entro il 09-06-2014.

Numero pratica: 5078/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: proroga termini di scadenza permesso di costruire

Per lavori: per la costruzione di un fabbricato di abitazione unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 05-06-2012

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: Richiesta di proroga di scadenza permesso di costruire per completamento lavori edili non ultimati nei termini entro il 09-06-2016.

### 7.1 Conformità edilizia:



**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dovrà essere richiesto il rinnovo del permesso di costruire con ultimazione del fabbricato in quanto ancora in corso di costruzione, fine dei lavori, certificati di provenienza dei materiali e provini, collaudo statico della struttura, richiesta agibilità con allegati certificazioni degli impianti, collaudo architettonico, nuovo accatastamento, dichiarazioni tecniche, fotografie e APE.

Regolarizzabili mediante: Rinnovo Permesso di Costruire

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si conferma la regolarità urbanistica per quanto riguarda le dimensioni dell'immobile ma si precisa che alla data odierna non è stata richiesta alcuna proroga di scadenza dei termini del permesso di costruire rimanendo agli atti come data di fine lavori il 09-06-2016. Per tali motivi dovrà essere richiesto il rinnovo del permesso di costruire con ultimazione del fabbricato in quanto ancora in corso di costruzione, fine dei lavori, certificati di provenienza dei materiali e provini, collaudo statico della struttura, richiesta agibilità con allegati certificazioni degli impianti, collaudo, nuovo accatastamento, dichiarazioni tecniche, fotografie e APE. Al momento non risulta possibile nemmeno la richiesta di proroga per il fine lavori di due anni come da normativa, in quanto la scadenza sarebbe il 09-06-2018.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Piegaro (PG) CAP: 06066, Voc. Ginestreto snc**

---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Lotto 001**

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è una proprietà posta in ambito "semi rurale" nel Comune di Piegaro, in Vocabolo Ginestreto. Trattasi di un fabbricato, in corso di costruzione, destinato ad abitazione con annesso terreno circostante. La parte di proprietà sottoposta a perizia copre una superficie complessiva di mq. 1.157,00, (compreso l'ingombro del fabbricato), corrispondente al giardino (foto n. 18-19-20-21-22 Allegato n.7), e l'accesso alla proprietà risulta sprovvisto di cancello. Il fabbricato censito al foglio 20 p.lla 1164 con categoria in Corso di Costruzione risulta allo stato grezzo sia esternamente dove è assente la pavimentazione dei marciapiedi, sia internamente. Al piano terra è sprovvisto di pavimenti, infissi e tinteggiatura, anche al piano seminterrato non sono presenti i pavimenti, la tinteggiatura e gli infissi sia interni che esterni, inoltre non è stata posta in opera la scala di collegamento tra i due piani (vedi foto n.23 allegato n.7). Il fabbricato si sviluppa su due piani, seminterrato e terra, al piano più alto si trova l'accesso della futura parte abitativa, mentre al piano sottostante quello della zona garage, con accesso carrabile. Realizzato con Permesso di Costruire n.31/2008, presenta caratteristiche molto moderne, la struttura principale di cemento armato e tamponature in muratura intonacata, solai in latero cemento, copertura a due falde e manto di copertura con coppi e sottocoppi con gronde in tavolato. In aderenza all'immobile ci sono i portici realizzati con struttura principale e secondaria in legno con manto di copertura con coppo e sottocoppo.

Procedendo all'interno si trova un appartamento al piano terra composto da: ingresso / soggiorno, cucina / pranzo, disimpegno, tre camere da letto e due bagni. (foto da 1 a n.18 Allegato n.7). Il bagno padronale è composto da 5 pezzi, lavandino, bidet, w.c., doccia e vasca da bagno (foto da n.12 a n.14 Allegato n.7), il bagno di servizio è anch'esso dotato di n.4 pezzi, con doccia (foto da n.8 a n.8 Allegato n.7). I servizi igienici non sono terminati in quanto mancano rubinetterie, box doccia e specchi. Dal piano terra attraverso una scala interna, che al momento del sopralluogo non era stata realizzata, (foto da n.19 a n.20-23 Allegato n.7), si raggiunge il piano seminterrato dove si trovano altre due stanze adibite a fondo e garage (foto da n.24 a n.27 Allegato n.7). Il piano seminterrato risulta anch'esso grezzo in quanto la stanza adibita a fondo non presenta pavimentazione, infissi interni e esterni, impianti e con pareti dove sono visibili ancora i tubi di scarico dei servizi igienici e cucina posti al piano soprastante mentre la stanza adibita a garage versa nelle stesse condizioni di quella adiacente ma con l'impianto di riscaldamento a pavimento installato. L'immobile alla data odierna è da ritenersi occupato, in quanto seppure non residente, l'odierna proprietaria ha inoltrato istanza all'III.mo Giudice, con la quale richiedeva la possibilità di occupare lo stabile in quanto utilizzato per lavoro. Con comunicazione del 22/05 c.a., le veniva concesso dal Giudice con la precisazione ..."autorizza il debitore all'utilizzo dell'immobile salvo revoca in caso di comportamento oppositivo alla procedura". In ogni caso tale momentanea occupazione non può influire sul valore del bene in quanto al momento dell'eventuale trasferimento, l'occupante dovrà immediatamente lasciare libero lo stabile, non essendo in possesso di alcun contratto di affitto, peraltro non potendosi definire "abitazione" in quanto non agibile, non può nemmeno essere considerata come residenza dell'esecutata.

Tutte le rifiniture fino ad ora realizzate ad entrambi i piani risultano di buona fattura e molto curati, la qualità è senz'altro superiore alla media, gli infissi esterni del piano abitativo sono in alluminio con doppio vetro.

Per quanto riguarda gli impianti sono presenti sia quello elettrico, peraltro funzionante, sia quello idrico sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo ha la particolarità di essere del tipo a pavimento, ed è presente anche in una parte del piano seminterrato. Per gli impianti, dalla ricerca presso il Comune di Piegara, non è stata riscontrata alcuna certificazione di conformità, a causa probabilmente dell'incompletezza degli stessi. Il fabbricato risulta ovviamente sprovvisto di agibilità.

#### CONFORMITA'

#### CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastato e censito al N.C.E.U. al Foglio n. 20, Part.III n. 1164, con categoria in corso di costruzione, Vocabolo Ginestreto snc., piano T-S1 (Allegato n.2).

L'immobile è stato censito in corso di costruzione con costituzione del 16/07/2009 con prot. n.PG0262529.

Successivamente all'acquisto dovrà essere richiesto al comune di Piegara la riapertura dei termini per la fine dei lavori che una volta terminati dovrà essere redatta una nuova variazione catastale, da tecnico abilitato, con la quale verrà attribuita l'esatta Categoria e Classe di appartenenza. La variazione in questione viene solamente menzionata mentre il suo onere non viene decurtato dal valore dell'immobile in quanto la stima dello stesso viene redatta secondo lo stato di fatto in cui si trova.

#### CONFORMITA'

#### URBANISTICA

La realizzazione del fabbricato è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 31 del 10/06/2008 e successiva variante con Permesso di Costruire n. 19 del 18/03/2011 (Allegato n.4); successivamente ai precedenti atti autorizzativi la committenza ha richiesto al Comune di Piegara n.2 richieste di proroga per l'ultimazione dei lavori e precisamente: 1) Il 21/08/2012 il Comune di Piegara proroga la fine dei lavori al 09/06/2014; 2) Il 05/06/2014 il Comune di Piegara proroga la fine dei lavori al 09/06/2016. Al 09/06/2018 sono scaduti i termini per il fine lavori, pertanto sono decaduti i permessi, da tale data non sono stati "e non potranno essere" realizzati ulteriori lavori se non mediante la presentazione di ulteriori comunicazioni e richieste di permessi da inoltrare presso il Comune di Piegara. Questa condizione porta a catalogare l'immobile non agibile. Trattandosi di un'unità in corso di costruzione, detto quanto sopra, è da ritenersi urbanisticamente conforme, pertanto non verranno considerate decurtazioni del valore, ovviamente la stima terrà conto dello stato di avanzamento dei lavori, quindi non verrà quantificato il valore dell'immobile finito.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.293,60 superficie omnicomprensiva (fabbricato e terreno)**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta quasi terminato ed è sprovvisto di pavimenti interni ed esterni (portici), scala di collegamento piano seminterrato/terra, infissi esterni ed interni al piano seminterrato, tinteggiatura. Lo stato dei luoghi risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Impianto carente di certificazione di conformità
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto carente di certificazione di conformità

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	Impianto carente di certificazione di conformità
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto carente di certificazione di conformità

##### 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
Immobile in corso di costruzione piano terra	sup reale lorda	135,70	1,00	135,70
Immobile in corso di costruzione piano seminterrato	sup reale lorda	156,00	0,50	78,00
Immobile in corso di costruzione piano terra portico	sup reale lorda	61,90	0,30	18,57
Area scoperta	sup reale netta	940,00	1,00	940,00
		<b>1.293,60</b>		<b>1.172,27</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli 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 oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto del valore della corte esclusiva circostante il fabbricato denominato p.lla 1164.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia Immobiliare di Perugia - Sezione Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia Immobiliare di Perugia;

Uffici del registro di Agenzia Immobiliare di Perugia ;

Ufficio tecnico di Comune di Piegara;

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

**8.3 Valutazione corpi:****Lotto 001. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
Immobile in corso di costruzione piano terra	135,70	€ 700,00	€ 94.990,00
Immobile in corso di costruzione piano seminterrato	78,00	€ 700,00	€ 54.600,00
Immobile in corso di costruzione piano terra portico	18,57	€ 700,00	€ 12.999,00
Area scoperta	940,00	€ 10,00	€ 9.400,00
Valore Corpo			€ 0,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Lotto 001	Fabbricato in corso di costruzione [C]	1.172,27	€ 171.989,00	€ 171.989,00

**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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 171.989,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 171.989,00

**Allegati**

Allegato n.1 - Estratti di mappa, Ortofoto;

Allegato n.2 - Certificati catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato n.3 - Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico;

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

Allegato n.5 - Certificato di Destinazione Urbanistica n.23/2018;

Allegato n.6 - Atti di provenienza rep.31072 del 29/11/1994, rep.49327 del 01/06/2006, rep.49845 del 13/10/2006 e rep.52752 del 11/11/2008;

Allegato n.7 - rilievo fotografico.

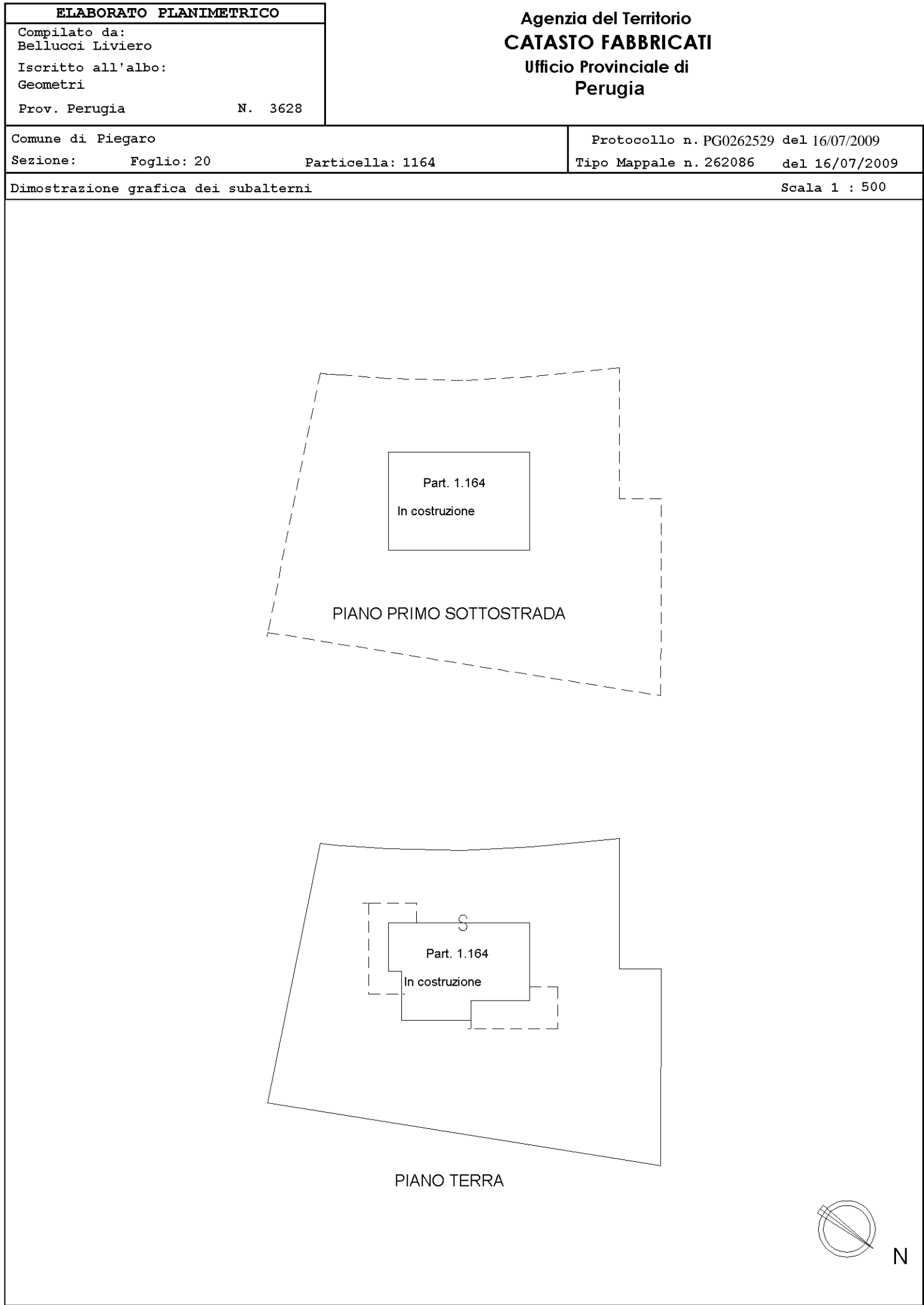
Data generazione:

26-06-2018

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

**ALLEGATO N.3**

*Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico.*





Direzione Provinciale di Perugia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: PIEGARO  
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PIEGARO		20	1164		
Sub	UBICAZIONE via/piazza VOCABOLO GINESTRETO	n°civ SNC	Piani T-S1	Scala Int.	DESCRIZIONE F03 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Foto n.03 - Prospetto



Foto n.04 - Prospetto