

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

promossa da: **BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **239/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Renato Piscini  
**Codice fiscale:** PSCRNT51B11E241G  
**Studio in:** Via Roma n. 42 - 05023 Baschi (TR)  
**Email:** renatopiscini@orvieto.it  
**Pec:** renato.piscini@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato

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

**Dati Catastali:** Omissis nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, proprietario per 1/2; Omissis nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, proprietaria per 1/2., foglio 85, particella 244, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo Strada Comunale di Salci n. 42, piano 2, comune Città della Pieve, categoria A2, classe 2, consistenza Vani 5,5, rendita € 426.08  
foglio 85, particella 244, subalterno 8, scheda catastale presente, indirizzo Strada Comunale di Salci n. 42, piano T, comune Città della Pieve, categoria C6, classe 3, consistenza mq 18, rendita € 38.11

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato

**Creditori Iscritti:** BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO, EQUITALIA PERUGIA S.P.A., EQUITALIA CENTRO S.P.A

### 5. Comproprietari

**Beni:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato

Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Comproprietari: Omissis

## 6. Misure Penali

**Bene:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** Fabbricato

**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Frazione Ponticelli – Strada Comunale di Salci n. 42 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 83137,60 (ottantatremilacentotrentasette/60)

**Beni in Citta' Della Pieve (Perugia)**  
Località/Frazione **Ponticelli Strada Comunale di Salci n. 42**

**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: Fabbricato**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione:** Ponticelli Strada Comunale di Salci n. 42

Note: Abitazione di tipo civile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Omissis + altri 1 Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, proprietario per 1/2; Omissis nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, proprietaria per 1/2., foglio 85, particella 244, subalterno 7, scheda catastale presente, indirizzo Strada Comunale di Salci n. 42, piano 2, comune Città della Pieve, categoria A2, classe 2, consistenza Vani 5,5, rendita € 426.08

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, proprietario per 1/2; Omissis nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, proprietaria per 1/2., foglio 85, particella 244, subalterno 8, scheda catastale presente, indirizzo Strada Comunale di Salci n. 42, piano T, comune Città della Pieve, categoria C6, classe 3, consistenza mq 18, rendita € 38.11

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale dell'abitazione censita al fg. 85 particella 244 sub 7, non è corrispondente in quanto nell'anno 2007, sono state eseguiti lavori di demolizione di divisorii interni. Dette opere erano realizzabili ai sensi della Legge Regionale n. 1/2004 art. 3 comma 1 lettera g). Oggi sono realizzabili ai sensi della Legge Regionale n. 1/2015. Necessita la variazione della planimetria catastale per la rettifica all'attualità dello stato dei luoghi. Non si denotano lavori di carattere strutturale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone residenziale non di particolare pregio

**Principali collegamenti pubblici:** La zona è servita da strade che consentono agevoli collegamenti con il centro abitato di Città della Pieve e l'Autostrada

**Servizi offerti dalla zona:** Fa parte di una frazione abitata in cui sono presenti servizi di prima necessità

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Attuali intestatari degli immobili, in qualità di proprietari dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Atto esecutivo o cautelare a favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO contro Omissis + Omissis iscritto/trascritto a PERUGIA in data 15/11/2013 ai nn. 26003/17723;

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO contro Omissis + Omissis; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 120000,00 ; A rogito di CINELLI ALESSANDRO in data 15/06/2007 ai nn. 103787; Iscritto/trascritto a PERUGIA in data 27/06/2007 ai nn. 21685/5818

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA PERUGIA S.P.A., Equitalia Perugia SPA contro ; Importo ipoteca: € 21789,22; Importo capitale: € 10894,61 ; Iscritto/trascritto a PERUGIA in data 09/11/2009 ai nn. 30287/6942

- Ipoteca legale annotata; A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A contro Omissis + Omissis; Importo ipoteca: € 56839,16; Importo capitale: € 28419,58 ; Iscritto/trascritto a PERUGIA in data 20/03/2013 ai nn. 6704/816

### 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:** Non risultando pendenze

**Millesimi di proprietà:** Alla data odierna, il condominio è sprovvisto di tabelle millesimali

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Lo stabile non è dotato di elementi atti all'abbattimento di barriere architettoniche. Da sopralluogo effettuato in loco, si desume che lo stabile è adattabile.

**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  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 1978 al 23/06/1979:

Parretti Sperello Prop. 1/3;

Parretti Severino Prop. 1/3;

Parretti Massimo Prop. 1/3;

Dal 23/06/1979 al 15/06/2007:

Leonardi Gino Prop. ½;

Brillo Gabriella Prop. ½;

Dal 15/06/2007 all'attualità:

Omissis;

Omissis.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione a Costruire n. 1521 del 1977

Intestazione: Parretti Sperello e Severino

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio per appartamenti di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/03/1977 al n. di prot. 1521

Rilascio in data 24/05/1977 al n. di prot. 1521

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B 'Zone residenziali ammesse di Completamento'
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Nel vigente PRG, l'area nel quale è stato costruito l'immobile, è classificata nelle fasce e rischio idraulico del reticolo secondario minore, rischio R4, P.A.I. Aut. Di bacino Fiume Tevere, adozione definitiva Luglio 2012
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fabbricato e terreno**

Trattasi di abitazione al piano secondo e garage di pertinenza al piano terra. L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno-cucina, n. 3 camere da letto, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico. L'abitazione è dotata di ampie terrazze con affaccio sulla Via pubblica e area di corte. Le finiture interne non sono di pregio, pavimenti in gres ceramico, pareti dei divisori interni intonacate e tinteggiate, servizio igienico dotato di sanitari in porcellana e rubinetteria cromata. L'impianto elettrico corrisponde a quello originario dell'anno di costruzione. L'impianto di riscaldamento a radiatori è centralizzato. Il garage al piano terra, si accede dall'esterno direttamente dall'area di corte, internamente è collegato al corpo scala.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Omissis + Omissis - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

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

E' posto al piano: abitazione piano secondo, garage piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 7 abitazione, sub 8 garage; ha un'altezza interna di circa: abitazione cm 290, garage cm 320

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

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

Sintetico comparativo. Per attribuire il più probabile valore di mercato all'immobile oggetto della presente, si è eseguita un'indagine di mercato, su immobili similili per caratteristiche e tipologia

**8.2 Fonti di informazione:**

- Banca dati delle quotazioni immobiliare, estratte dall'Agenzia delle Entrate, riferite al 2° semestre anno 2015;
- Borsa Immobiliare Umbra.

**8.3 Valutazione:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore</i>
Fabbricato	Abitazione di tipo civile [A2]	Mq 90,00	€ 850,00	€ 76.500,00
Fabbricato	garage	Mq 18,00	€ 400,00	€ 7.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: redazione di nuova planimetria catastale per variazione divisorio interno ( € 400,00 + C.I. + IVA + Spese vive di € 50,00)	€ 562,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.137,60
---	-------------

Data generazione:  
12-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Renato Piscini**













