

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: omissis

N° Gen. Rep. **277/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/05/2018

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

Custode Giudiziario: **Cristina Croce**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01

Esperto alla stima: Arch. Paola Achilli
Codice fiscale: CHLPLA63H65G148O
Studio in: Via Angelo da Orvieto 36 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-344114
Email: achilli.pa@gmail.com
Pec: achilli.paola@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Tresaccio - Frazione Pò Bandino - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 01 - Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis, foglio 17, particella 92, subalterno 8, indirizzo Via del Tresaccio, piano t, comune Città delle Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita €23.29

omissis, foglio 17, particella 92, subalterno 14, indirizzo Via del Tresaccio, piano 1-4, comune Città delle Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 135 mq, rendita € 542,28

2. Stato di possesso

Bene: Via del Tresaccio - Frazione Pò Bandino - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 01 - Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Tresaccio - Frazione Pò Bandino - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 01 - Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Tresaccio - Frazione Pò Bandino - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 01 - Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Creditori Iscritti: BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO

5. Comproprietari

Beni: Via del Tresaccio - Frazione Pò Bandino - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 01 - Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Comproprietari: omissis

6. Misure Penali



Beni: Via del Tresaccio - Frazione Pò Bandino - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 01 - Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Tresaccio - Frazione Pò Bandino - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 01 - Lotto 01

Corpo: Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in **Citta' Della Pieve (Perugia)**
Località/Frazione **Frazione Pò Bandino**
Via del Tresaccio

Lotto: 01 - Lotto 01

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: Appartamento all'interno di palazzina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Frazione Pò Bandino , Via del Tresaccio n.7

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Neri Franco, foglio 17, particella 92, subalterno 8, indirizzo Via del Tresaccio, piano t, comune Città delle Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 23.29

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis, foglio 17, particella 92, subalterno 14, indirizzo Via del Tresaccio, piano 1-4, comune Città delle Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 135 mq, rendita €542,28

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Città della Pieve (PG), Frazione Pò Bandino, via del Tresaccio n.7. Il fabbricato dista appena 4 km dal centro storico di Chiusi e 7 km da quello di Città della Pieve.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi vari (banca, bar, macelleria)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Chiusi e Città della Pieve.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Chiusi e Città della Pieve.

Attrazioni storiche: Centro storico di Chiusi e Città della Pieve.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Città della Pieve

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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 BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO contro NERIFRANCO + 1, Del Vinicio Ivana iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Perugia in data 04/01/2017 ai nn. 278/198;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno****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 BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO contro omissis+ 1, omissis; Importo ipoteca: € 250.000; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II Perugia in data 14/01/2013 ai nn. 939/113

4.2.2 Pignoramenti: nessuno**4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna****4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno****4.3 Misure Penali**

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 126,00€ trimestrale (luce, pulizia scale, condominio, assicurazione)

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 PORPIRETARI: Allegato 04 (Visura storica dell'immobile)**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica per lavori di manutenzione straordinaria e installazione caldaia del 1993.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Emissione novembre 2016; Approvato a luglio 2017
Zona omogenea:	Zona B
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**

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato alla fine negli anni '70, composto da quattro piani fuori terra. Una porzione del piano terra della palazzina è destinata ai locali garage e la restante superficie del piano terra è destinata alle attività commerciali quali ad esempio banca, macelleria....

I piani primo, secondo e terzo sono invece destinati ad uso residenziale, ai quali si accede tramite una scala condominiale interna.

La porzione di fabbricato oggetto della stima, comprende un appartamento al piano primo con annessi locali soffitta al piano quarto e un locale autorimessa al piano terra, individuati al N.C.E.U. foglio 17, part.92, sub 14 e8.

L'appartamento ben rifinito, è munito di due ampi terrazzi. Questa unità è composta da un ampio ingresso, una grande cucina abitabile e più avanti una sala da pranzo, una porta divide inoltre la zona giorno dalla zona notte, dove troviamo tre camere e due bagni.

Al piano terra è invece situata una piccola autorimessa di circa 11 mq, mentre al quarto piano si trova il locale soffitta.

Le strutture verticali sono realizzate con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, le tamponature in blocchi laterizi e i solai in latero-cemento. Le coperture sono realizzate con solaio in latero-cemento su muricci, con manto di copertura in coppi e sottocoppi, sporto di gronda cemento, relativi canali di gronda. Le pavimentazioni sono in piastrelle in ceramica, gli infissi esterni, le porte interne e la porta di ingresso sono in legno, l'oscuramento è ottenuto con tapparelle avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnici sono in buone condizioni, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: T - 1 - 4

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni generali.

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
-----------------	--



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia – condizioni: buone
Fognatura	tipologia: mista – rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento
Gas	tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia – alimentazione: diretta da rete comunale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie complessiva dell'unità immobiliare	sup reale lorda	135,00	1,00	135,00
		135,00		135,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - anno 2017

Zona: Città della Pieve

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 790

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

Fabbricato

1. BOX AUTO

Identificato al n. Foglio 17, part.92, sub.8

Posto al pianoterra

Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq

Destinazione urbanistica: C/6

Valore a corpo: € 5500

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



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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio di stima sintetico - comparativa, assumendo come parametro tecnico il valore di mercato al metro quadrato di superficie, tenendo presente le valutazioni di stima adottate al riguardo di unità simili siti nel Comune di Città della Pieve, Frazione Pò Bandino e Moiano, nonché facendo riferimento alle banche dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornato al 2° semestre del 2017.

Si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, introducendo gli opportuni correttivi per tenere in debita considerazione le caratteristiche del sito, lo stato di conservazione e il contratto d'affitto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;
 Uffici del registro di Perugia;
 Ufficio tecnico di Perugia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie complessiva dell'unità immobiliare	135,00	€ 1.000,00	€ 135.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.000,00
Valore corpo			€ 135.000,00
Valore Accessori (autorimessa)			€ 5.500,00
Valore complessivo intero			€ 140.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso BOX AUTO	135,00	€ 140.500,00	€ 70.250,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto: **€ 140.500,00**

Data generazione:

09-04-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Paola Achilli





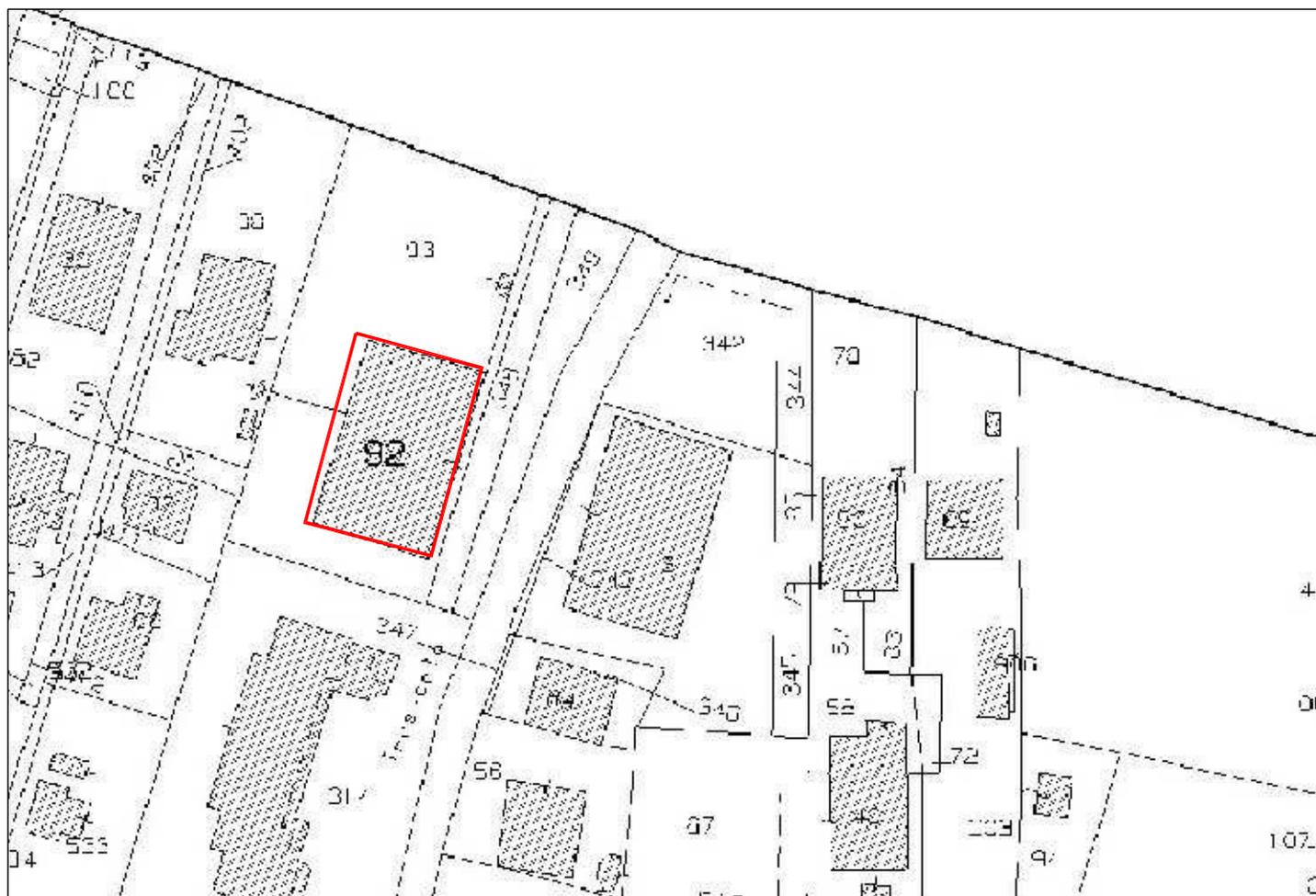
Allegato 01

Inquadramento territoriale

- **Ortofoto**
- **Estratto di mappa**
- **Documentazione fotografica**



Ortofoto scala 1:1000



Foglio 17, part. 92, sub.8 - 14 scala 1:1000

Prospetti esterni
Piano primo
(F.19, part.92, sub.14)





Piano terra – garage (F. 17, part.92, sub.8)

Foto degli interni



