

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **33/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Colle Baldo n° 13 -Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A-Fabbricato di abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

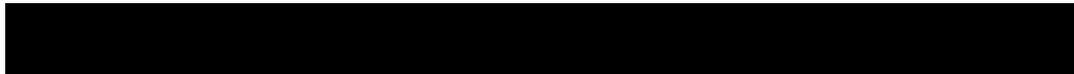


foglio 56, particella 204, subalterno 1, indirizzo loc. Colle Baldo n° 13, piano T-1, comune Piegaro, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 Vani, rendita € 226,21

Corpo: B-Terreno

Categoria: agricolo

Dati Catastali:



sezione censuaria Piegaro, foglio 58, particella 231, qualità SEMINARBOR, classe 3, superficie catastale 0450, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,86



sezione censuaria Piegaro, foglio 58, particella 25, qualità Pascolo Arb, classe 2, superficie catastale 00 60, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02

2. Stato di possesso

Bene: Colle Baldo n° 13 -Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A-Fabbricato di abitazione

Possesso: Libero

Corpo: B-Terreno

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Colle Baldo n° 13 - Colle Baldo - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A-Fabbricato di abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Colle Baldo n° 13 -Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A-Fabbricato di abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B-Terreno

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Colle Baldo n° 13 -Piegaro (Perugia) - 06066

Lotti: 001

Corpo: A-Fabbricato di abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Colle Baldo n° 13 -Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A-Fabbricato di abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B-Terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Colle Baldo n° 13 -Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A-Fabbricato di abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B-Terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Colle Baldo n° 13 - Colle Baldo - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 48.057,10

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Piegaro (Perugia)**
Località/Frazione **Colle Baldo**
Colle Baldo n° 13

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: A-Fabbricato di abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Colle Baldo, Colle Baldo n° 13

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

, foglio 56, particella 204, subalterno 1, indirizzo loc Colle Baldo n° 13, piano T-1, comune Piegaro, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 Vani, rendita € 226,21

Derivante da: Istrumento(Atto Pubblico) del 10/05/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 10248.1/2006 in atti dal 24/05/2006 Repertorio n.:95177 Rogante [REDACTED] Sede: Arezzo
Registrazione: Sede: Compra Vendita

Confini: La planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto dell'immobile. Il fabbricato di abitazione confina a Nord-Est con altro edificio di proprietà della famiglia [REDACTED] (part.202); mentre a Sud/Ovest confina con l'abitazione della famiglia [REDACTED] (part.207).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria in atti non è conforme allo stato di fatto dell'immobile. Al piano terra è stata creata una diversa distribuzione degli spazi interni con una nuova sistemazione del bagno e con lo spostamento della cucina. Per accedere al locale cucina è stata realizzata una bucatara per la creazione di un vano porta su una muratura portante senza la realizzazione della cerchiatura metallica.

Regolarizzabili mediante: Presentazione all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Perugia di una pratica di aggiornamento.

Descrizione delle opere da sanare: Bucatara vano porta al piano terra su parete portante. Nuova distribuzione degli spazi interni.

Deve essere rappresentata in modo fedele la distribuzione degli spazi interni.: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si è preventivata, per la regolarizzazione catastale, una spesa di 800,0 €.

Identificativo corpo: B-Terreno.

agricolo sito in frazione: Colle Baldo, Colle Baldo n° 13

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

, sezione censuaria Piegaro, foglio 58, particella 231, qualità SEMINARBOR, classe 3, superficie catastale 0450, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 1,86

Derivante da: Istrumento(Atto Pubblico) del 10/05/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 10248.1/2006 in atti dal 24/05/2006 Repertorio n.:95177 Rogante: [REDACTED] Sede: Arezzo
Registrazione: Sede: Compra Vendita

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sezione censuaria Piegaro, foglio 58, particella 25, qualità Pascolo Arb, classe 2, superficie catastale 00 60, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: Istrumento(Atto Pubblico) del 10/05/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 10248.1/2006 in atti dal 24/05/2006 Repertorio n.:95177 Rogante: [REDACTED] Sede: Arezzo
Registrazione: Sede: Compra Vendita

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Colle Baldo è un piccolo borgo posto alla quota di 336 metri s.l.m. dove sono presenti poche decine di case. Colle Baldo fa parte del Comune di Piegaro e dista circa 15 km ed è raggiungibile in auto per mezzo della strada Regionale 220 Pievaiola passando di fronte alla città di Tavernelle, successivamente si percorre e la strada provinciale 340 e si arriva nel piccolo borgo di Colle Baldo. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un fabbricato di civile abitazione cielo terra che si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato è una unità strutturale che fa parte di un aggregato edilizio più grande dove ci sono altri edifici che appartengono ad altri proprietari. Inoltre è presente anche un giardino separato dall'abitazione tramite un pubblica via. Nel borgo di Colle Baldo non sono presenti i principali servizi(bancari, posali, negozi, etc).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Fabbricato di abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Piegaro (Perugia),
Libero

Identificativo corpo: B-Terreno

agricolo sito in Piegaro (Perugia),
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 attiva nn. 17511/4039 in data 23/05/2006 per importo ipoteca euro 360.000 derivante da mutuo fondiario per importo capitale euro 180.000 a favore della [REDACTED], società per azioni con sede in Padova a carico dei signori [REDACTED] gravanti sui beni foglio 56- particella 204-subalterno 1, foglio 58-particella 25, foglio 58, particella 231

- Ipoteca giudiziale nn. 19236/4102 in data 16/07/2010 per euro 40.000 derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca [REDACTED] con sede in Firenze a carico della signora [REDACTED], sopra generalizzata gravante sull'indivisa quota di un 1/2 dei beni foglio 56- particella 204-subalterno 1, foglio 58-particella 25, foglio 58, particella 231

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto di precetto del 29/09/2014 notificato in data 01/11/2014.

Pignoramento immobiliare sui beni oggetto dell'esecuzione:

foglio 56- particella 204-subalterno 1, foglio 58-particella 25, foglio 58, particella 231

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-trascrizione nn. 6251/4850 in data 24/03/2015 portante verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in siena, a carico dei signori [REDACTED], gravante sui beni foglio 56- particella 204-subalterno 1, foglio 58-particella 25, foglio 58, particella 231

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

**Identificativo corpo: A-Fabbricato di abitazione
sito in Piegara (Perugia),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile eseguire l'A.P.E.(attestato di prestazione energetica) in questa fase, in quanto il debitore non ha fornito la necessaria e obbligatoria documentazione: Libretto di impianto, rapporto di controllo di efficienza energetica, rapporto di controllo generico. Il documento sarà redatto all'atto di trasferimento del bene. In ogni caso, paragonando l'abitazione ad altre con stesse caratteristiche, è possibile asserire che data la totale assenza di isolamenti a pareti, solai di calpestio-copertura, finestre con vetri singoli la classe energetica è sicuramente G.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-Terreno

agricolo sito in Piegara (Perugia),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal al **06/12/1991 al 10/05/2006** - In forza di ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO)

A rogito: [REDACTED] in data 31/12/1991 ai nn. 24827/17462 - trascritto a: PERUGIA in data 31/12/1991

Note: Con questo atto la signora [REDACTED] in seguito alla successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto il 18/04/1954(testamento pubblicato da Dott. [REDACTED] [REDACTED] registrato a Perugia il 18/06/1954 al n. 5065) denuncia di successione registrata a Città della Pieve il 17/09/1954 al n. 699. Acquisto da [REDACTED] con atto 6/12/1991 n. 20500/3552.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/09/2004 al 10/05/2006** - In forza di ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO)

A rogito: [REDACTED] in data 15/09/2004 ai nn. 945/426 - trascritto a: Perugia in data 22/09/2004 ai n.ri. 29668/18625.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Note: Con questo atto la signora [REDACTED] ha venduto alla signor [REDACTED] la particella n° 204 relativa al fabbricato.

Titolare/Proprietario: 1/2 [REDACTED] - 1/2 [REDACTED] dal **10/05/2006 al 24/03/2015 data trascrizione pignoramento (attuale/i proprietario/i)** - In forza di ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO)

A rogito: [REDACTED] in data 10/05/2006 ai nn. 95177/23765 - trascritto a: Perugia in data 23/05/2006 ai n.ri. 17510/10248

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fabbricato di abitazione; B-Terreno

Note: Con questo atto i sig.ri [REDACTED] hanno venduto alla [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Colle Baldo, Colle Baldo n° 13

Numero pratica: Concessione Edilizia N. 46/80 del 03/04/1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Per lavori: Demolizione delle scale esterne e ricostruzione di un balcone al fabbricato sito in fraz. Collebaldo.

Rilascio in data 10/05/1980 al n. di prot. 1484

NOTE: Il progetto delle opere fatte non richiedeva il rilascio di agibilità/abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fabbricato di abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto dell'immobile. Al piano terra è stata creata una diversa distribuzione degli spazi interni con una nuova sistemazione del bagno e con lo spostamento della cucina. Per accedere al locale cucina è stata realizzata una bucatara per la creazione di un vano porta su una muratura portante senza la realizzazione della cerchiatura metallica.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità edilizia ai sensi art. 154 ed Autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 2

Descrizione delle opere da sanare: Bucatara vano porta al piano terra su parete portante. Nuova distribuzione degli spazi interni. Nuova distribuzione degli spazi interni e realizzazione cerchiatura metallica per apertura porta su muratura portante.: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: I costi necessari alla regolarizzazione delle opere abusive comprende le pratiche edilizie, i costi delle sanzioni amministrative ed il costo per realizzare la cerchiatura con profilati metallici necessaria per ripristinare la rigidità asportata con la realizzazione della bucatara nella parete.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: L'edificio è stato costruito in periodo ante 1967. Nelle pratiche edilizie conservate in atti al Comune di Piegara non sono presenti planimetrie. L'unica pratica edilizia presente è quella allegata alla presente perizia che si riferisce ad un prospetto in seguito alla demolizione della scala esterna ed alla realizzazione di un balcone.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fabbricato di abitazione

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale N. 92 del 15 Dicembre 2005
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche di attuazione della zona A1 sono state allegate alla presente perizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel prospetto fronte strada è presente una pensilina sopra porta non autorizzata. L'altezza della pensilina sopra porta è di circa h=250 cm rispetto al piano stradale di una via pubblica(via Baldi). L'altezza che un oggetto deve avere rispetto al piano stradale di una pubblica via è di h=450 cm. Pertanto si ritiene che la pensilina sopra porta non essendo sanabile da un punto di vista urbanistico debba essere demolita.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Pensilina esterna sopra porta su pubblica via.Demolizione: € 500,00

Spese di sanatoria presunte: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note, Per ottenere la conformità urbanistica occorre demolire la pensilina sopra porta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fabbricato di abitazione

agricolo

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A-Fabbricato di abitazione**

Appartamento che si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo. Al piano terra sono presenti soggiorno, corridoio, bagno, cucina e ripostiglio. Al piano primo dal quale si accede tramite scala interna sono presenti tre camere da letto ed un corridoio dotato di terrazzo. La superficie utile Calpestabile complessiva è di 89,58 mq. La superficie lorda (calpestabile+muri portanti e divisori balcone) è di 134,24 mq. La superficie commerciale, elaborata ai sensi della Norma Uni 10750:2005, del fabbricato è di mq DIMOSTRAZIONE DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO Superficie utile calpestabile locali =84,78 mq(a). Superficie pareti divisorie non portanti =0,85 mq(b). Superficie pareti portanti interne e perimetrali =43,81 mq. Si prende in considerazione solo il 10% di (a) (b)=8,56316 mq. Superficie lorda balcone piano primo =mq 4,8 X 0,25=1,2 mq. Totale superficie commerciale=84,78 mq 0,85 mq 8,56316 mq 1,2 mq=95,3932.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,06**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 di interno; ha un'altezza interna di circa: 260 cm piano terra e 290 cm al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale è disabitato. L'impianto di riscaldamento è presente ma la caldaia è non funzionante. I servizi igienici sono presenti. I pavimenti, gli infissi, le porte sono di scarsa qualità e mal mantenuti. All'esterno della facciata nel lato strada sta avvenendo il distacco della gronda per la raccolta delle acque meteoriche.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno**

Fondazioni tipologia: **Muratura** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **scarse**
- Note: Finestre del bagno al piano terra, e delle camere al piano primo. I vetri sono singoli.

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
- Note: Le gronde e pluviali esterni per la raccolta delle acque meteoriche devono essere sostituiti in quanto danneggiati.

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**
- Note: Camere al piano primo.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**
- Note: Locali del piano terra. nel soggiorno sono presenti in colore rosso. Nel bagno e nelle cucine in colore chiaro.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della valutazione del bene si è determinata la SUPERFICIE COMMERCIALE ai sensi della Norma UNI 10750 del 2005 con i criteri seguenti: 100% delle superfici calpestabili (a) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) (b) 50% delle superfici pareti portanti interne ed esterne (c) Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto (c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto (c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti (a) e (b). Per il computo delle superfici di tavere, garage, box, soffitte praticabili, essa può variare da un 30 ad un 50% della superficie reale. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperte, 35% dei balconi e terrazzi coperti, 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10 % dei giardini di ville e

villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	45,22	1,00	45,22
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	49,04	1,00	49,04
BALCONE PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	4,80	0,25	1,20
		99,06		95,46

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1

Zona: Extrarbuna

Tipologia: Non presente

Valore di mercato min (€/mq): 590

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 720

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B-Terreno**

Trattasi di un piccolo giardino situato di fronte all'abitazione del lotto A e separato da esso per mezzo di una strada pubblica. Il giardino risulta recintato nella parte lato strada un un muro di pietra alto circa un metro e nei tre lati restanti da rete. Il giardino è semi-abbandonato e sono presenti solo alcuni alberi verdi.



Superficie complessiva di circa mq **510,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Collinare

Tessitura prevalente longitudinale

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il giardino è incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è presa in considerazione la superficie catastale indicata in visura espressa in ettari e trasformata poi in mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Arborato	superf. esterna lorda	450,00	1,00	450,00
<hr/>				
Pascolo Arborato	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
<hr/>				
		510,00		510,00

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

Per la valutazione dell'abitazione si è adottato il criterio di stima SINTETICO COMPARATIVO che consiste nel determinare il valore attribuendo al parametro di riferimento (la superficie commerciale espressa in mq) un valore unitario desunto dal mercato di altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche al bene da valutare. In particolare si è consultato l'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio e il listino Immobiliare dei valori pubblicato dalla Camera di Commercio industria e Artigianato di Perugia. Inoltre sono state prese informazioni sul valore unitario presso alcune Agenzie Immobiliari che trattano la zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DELLE ENTRATE- UFFICIO TERRITORIO DI PERUGIA, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE (UFFICIO TERRITORIO DI PERUGIA) e agenzie immobiliari che operano nella zona., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Per abitazione €/mq 590(min)720(max)- Listino Agenzia delle Entrate., Per abitazione-Agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A-Fabbricato di abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	45,22	€ 655,00	€ 29.619,10
PIANO PRIMO	49,04	€ 655,00	€ 32.121,20
BALCONE PIANO PRIMO	1,20	€ 655,00	€ 786,00
Valore corpo			€ 62.526,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.526,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.526,30

B-Terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Arborato	450,00	€ 5,00	€ 2.250,00
Pascolo Arborato	60,00	€ 5,00	€ 300,00

Valore corpo	€ 2.550,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.550,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Fabbricato di abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	95,46	€ 62.526,30	€ 62.526,30
B-Terreno	agricolo	510,00	€ 2.550,00	€ 2.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.719,20
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 urbanistica e/o catastale:	€ 8.300,00
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:	€ 48.057,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.057,10

8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

ELENCO ALLEGATI

- a)Atto di provenienza
- b)Autorizzazioni Edilizie
 - Concessione n° 86/80 n° 1484 del 13/05/1980
 - Allegati alla concessione n° 86/80- Elaborati grafici
- c)Piano Regolatore Generale
 - Estratto tavola planimetrica zona A1 e zona Ev
 - Norme tecniche di attuazione operative
- d)Visure e planimetrie catastali
 - Visure catastali
 - Mappale 1:2000
 - Planimetrie catastali
 - Ispezioni ipotecarie
- e)Piante

- Pianta piano terra
- Pianta piano primo

- f)Fotografie
- foto interne
- foto esterne

**ATTESTAZIONE TRASMISSIONE CTU ALLE PARTI
BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA
RELAZIONE TESTO CTU SENZA NOMI PER PUBBLICITA'
SPECIFICA SPESE E COMPETENZE C.T.U.**

Data generazione:
14-01-2016

L'Esperto alla stima











12









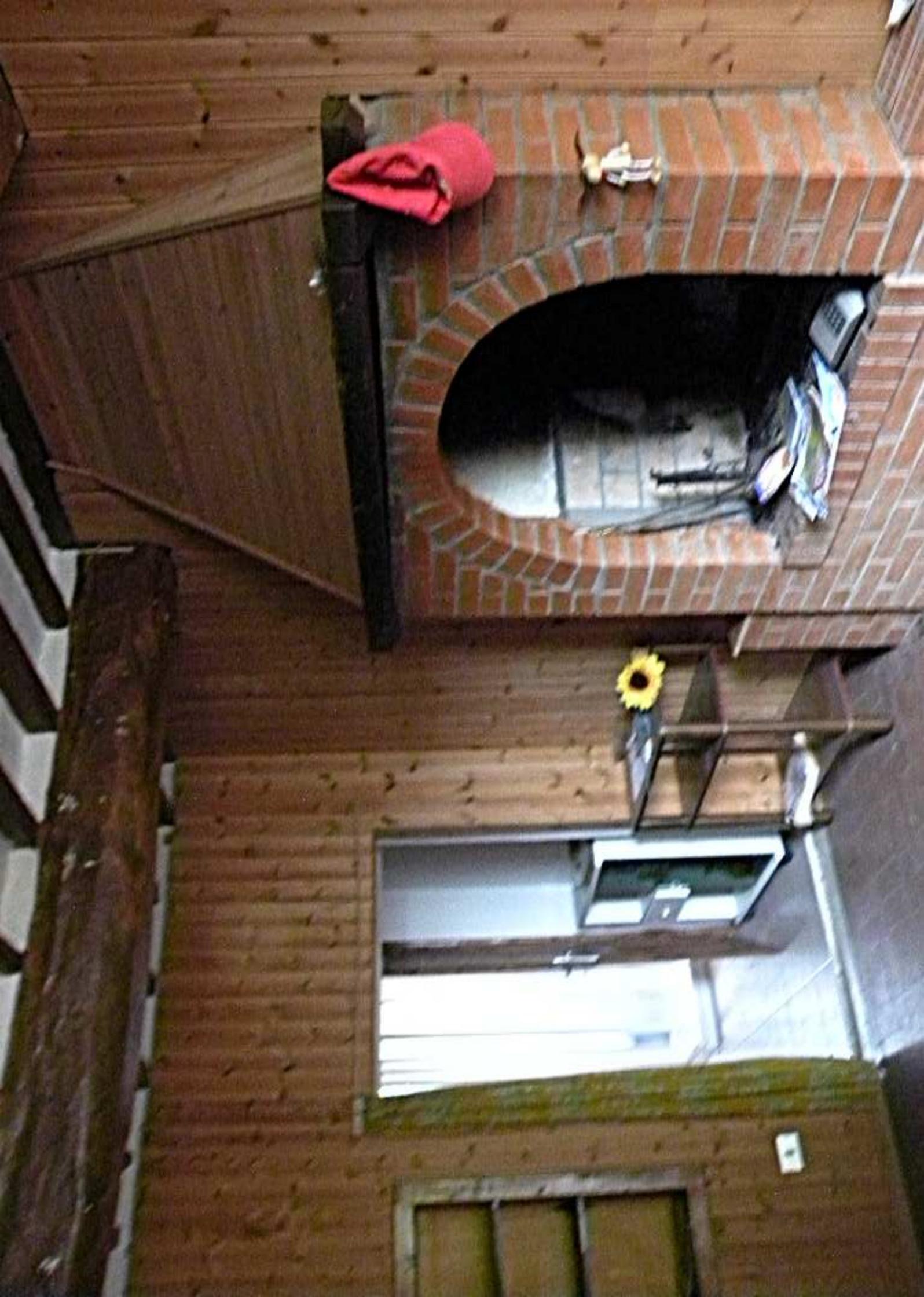
















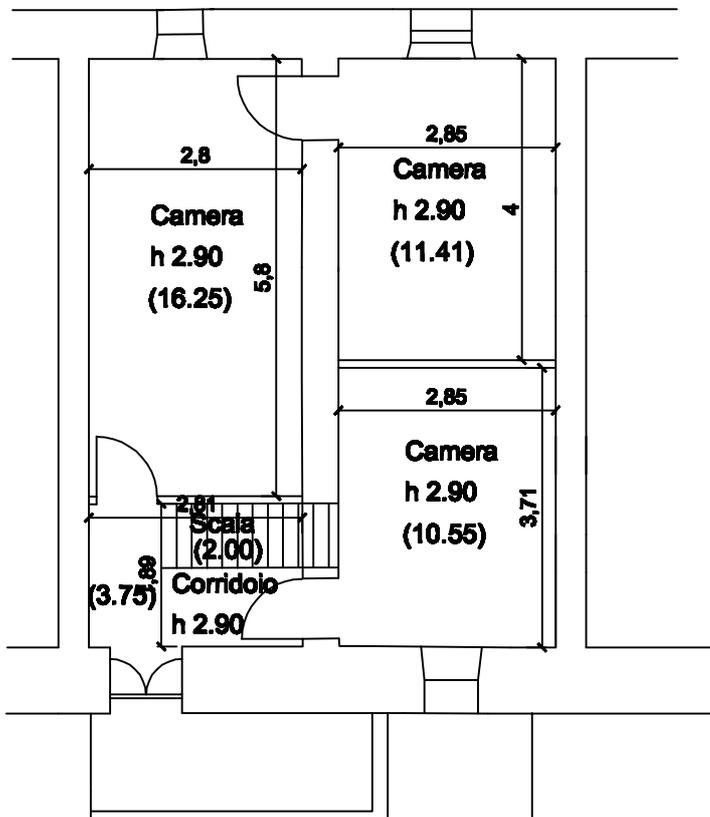




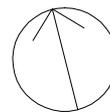




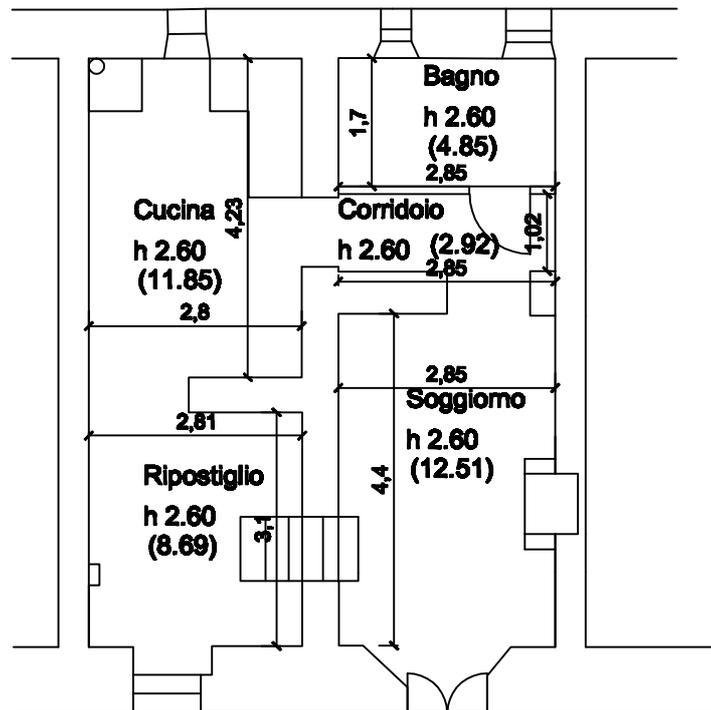
**Pianta
Piano Primo
(1:100)**



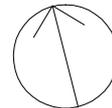
N



**Pianta
Piano Terra
1:100**



N





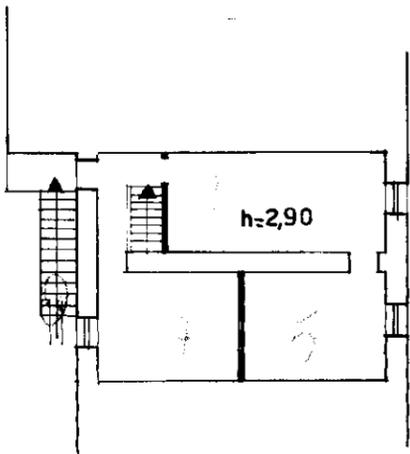
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

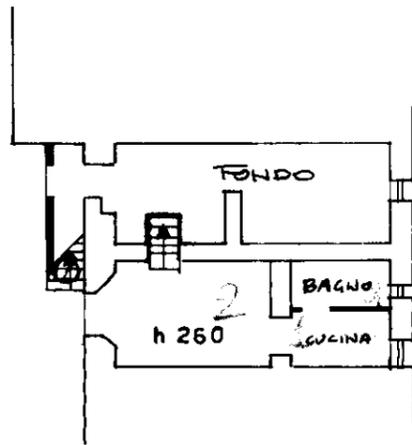
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

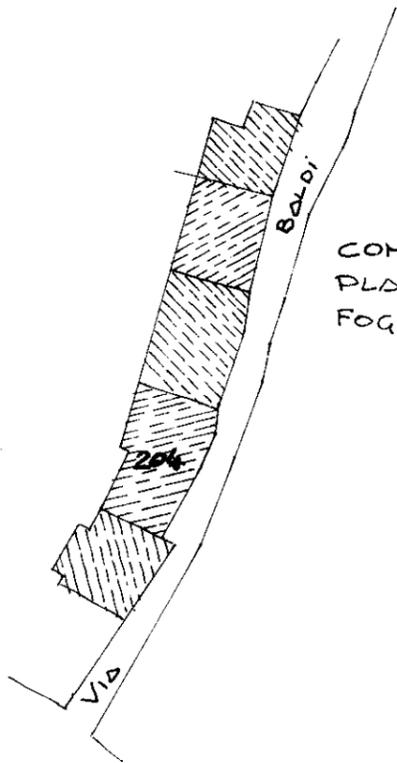
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PIEGARO** Via **COLLE BALDO**
Ditta **PROSCIUTTI ADELINDA-ENRICA** propr. **CATONI Altemio** usufr.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PERUGIA**



PIANO PRIMO

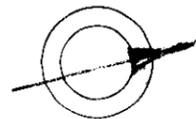


PIANO TERZA



COMUNE DI PIEGARO
PLANIMERIA 1:1000
FOGLIO 56 PART. 204

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CLAUDIO BAGUETTI

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Perugia

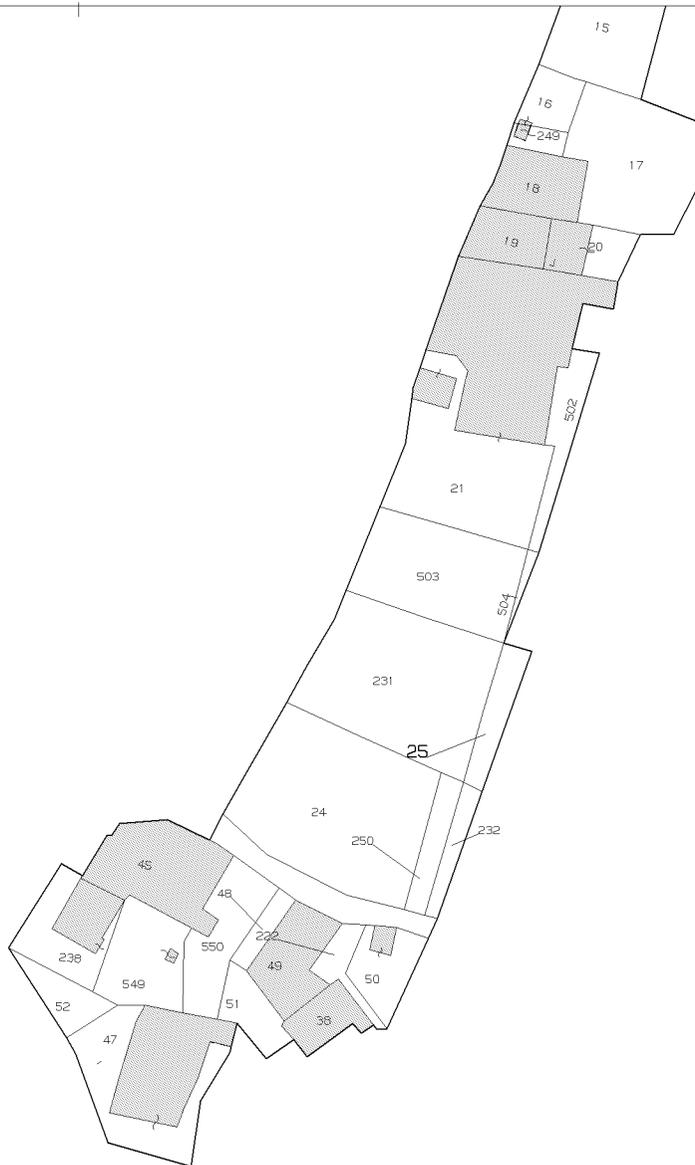
DATA **22/10/1985**

Firma:

Comune di PIEGARO (G601) - < Foglio: 56 - Particella: 204 - Subalterno: 1 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2015 - FRAZIONE COLLE BALDO n. 13 piano: T-1

10 metri

N=-13400



E=-58200

1 Particella: 25

Comune: PIEGARO
Foglio: 58 Svi: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

3-Nov-2015 12:2:32
Prot. n. T148840/2015