

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **174/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudia Bartolucci**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 - Abitazione in  
Ponticelli, 002 -  
Abitazione in Pò Bandino**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Pazzaglia**

Codice fiscale: PZZRRT70T14C744M

Studio in: Via Resistenza Fraz. Moiano 11 - 06062 Città  
delle Pieve

Telefono: 0578-294063

Fax: 0578-294063

Email: [st.tecnoprogetti@gmail.com](mailto:st.tecnoprogetti@gmail.com)

Pec: [roberto.pazzaglia@geopec.it](mailto:roberto.pazzaglia@geopec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Corpo:** Abitazione Ponticelli

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

**Dati Catastali:** "OMISSIS" nata a Chiusi il 27.05.1988 - C.F.: MCCLSE88E67C662J, foglio 76, particella 602, subalterno 10, indirizzo Via della Chiana 21, piano 1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 40 mq, escluso aree scoperte 38 mq, rendita € 232,41  
foglio 76, particella 602, subalterno 5, indirizzo Via della Chiana 21, piano Terra, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 33,88

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Corpo:** Abitazione Pò Bandino

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

**Dati Catastali:** "OMISSIS" nata a Chiusi il 27.05.1988 - C.F.: MCCLSE88E67C662J, foglio 8, particella 1559, subalterno 16, indirizzo Pò Bandino, Via Sicilia 111, piano S1-T-1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 126 mq, escluso aree scoperte 122 mq, rendita € 511,29  
foglio 8, particella 1559, subalterno 31, indirizzo Pò Bandino, Via Sicilia 111, piano S1, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 44,47 €

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Corpo:** Abitazione Ponticelli

**Possesso:** Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Corpo:** Abitazione Pò Bandino

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Corpo:** Abitazione Ponticelli

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

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Corpo:** Abitazione Pò Bandino

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Corpo:** Abitazione Ponticelli

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Corpo:** Abitazione Pò Bandino

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Corpo:** Abitazione Ponticelli

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Corpo:** Abitazione Pò Bandino

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Corpo:** Abitazione Ponticelli

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Corpo:** Abitazione Pò Bandino

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Corpo:** Abitazione Ponticelli

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Corpo:** Abitazione Pò Bandino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001 - Abitazione in Ponticelli

**Prezzo da libero:** € 61.212,50

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Abitazione in Pò Bandino

**Prezzo da libero:** € 138.045,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Citta' Della Pieve (Perugia)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - Abitazione in Ponticelli**

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: Abitazione Ponticelli.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062  
frazione: Fraz. Ponticelli, Via della Chiana n. 21**

Note: Trattasi di appartamento di cui al sub 10 (A/2) e garage di cui al sub 5 (C/6).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Data Matrimonio: 04-02-2018

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "OMISSIS" nata a Chiusi il 27.05.1988 - C.F.: MCCLSE88E67C662J, foglio 76, particella 602, subalterno 10, indirizzo Via della Chiana 21, piano 1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 40 mq, escluso aree scoperte 38 mq, rendita € 232,41

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 04.12.2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11.12.2012 Repertorio n.: 4023, raccolta 2981 Rogante: Canape Alberta Sede: Città della Pieve Registrato a Perugia il 10.12.2012 al n. 25655 e trascritto a Perugia l'11.12.12 ai n. 27553 e 20658

Millesimi di proprietà di parti comuni: 87,8637 millesimi di proprietà per l'appartamento 82,5919 millesimi scale per l'appartamento

Confini: Il bene di cui al sub 10, nell'ambito dell'intero fabbricato condominiale, confina a nord con proprietà Costanzo Francesco di cui al sub 9 della stessa part.Ila 602, a sud con proprietà Floratras Srl di cui al sub 11 della stessa part.Ila 602, ad ovest con il sub 2 della stessa part.Ila 602 ovvero vano scala quale bene comune non censibile a tutti i sub. Inoltre confina al piano terra con sottostante proprietà Aucone Cinzia di cui al sub 6 della stessa part.Ila 602 oltre che con il sub 5 di proprietà dell'esecutata "OMISSIS", e al piano secondo con soprastante proprietà Aucone Cinzia di cui al sub 13 della stessa part.Ila 602.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: "OMISSIS" nata a Chiusi il 27.05.1988 - C.F.: MCCLSE88E67C662J, foglio 76, particella 602, subalterno 5, indirizzo Via della Chiana 21, piano Terra, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 33,88

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 04.12.2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11.12.2012 Repertorio n.: 4023, raccolta 2981 Rogante: Canape Alberta Sede: Città della Pieve Registrato a Perugia il 10.12.2012 al n. 25655 e trascritto a Perugia l'11.12.12 ai n. 27553 e 20658

Millesimi di proprietà di parti comuni: 27,5987 millesimi di proprietà per l'autorimessa 24,1379 millesimi scale per l'autorimessa

Confini: Il bene di cui al sub 5, nell'ambito dell'intero fabbricato condominiale, confina a nord con proprietà Miu Valentin di cui al sub 4 della stessa part.Illa 602, a sud con proprietà Aucone Cinzia di cui al sub 6 della stessa part.Illa 602, ad ovest con il sub 2 della stessa part.Illa 602 ovvero vano scala quale bene comune non censibile a tutti i sub e ad est con il sub 1 della stessa part.Illa 602 ovvero corte esterna quale bene comune non censibile a tutti i sub. Inoltre confina al piano primo con soprastante sub 10 di proprietà della stessa esecutata.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

Il lotto n. 001 è composto da abitazione con annesso garage, sita nel Comune di Città della Pieve nella Frazione di Ponticelli in Via della Chiana 21. L'abitazione è sita al piano primo ed il garage al piano terra di edificio condominiale, e sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al foglio 76 particella 602 sub 10 (abitazione) e sub 5 (garage). L'abitazione è sita in zona periferica prevalentemente residenziale, ad una quota sul livello del mare di circa 245 m ed a circa 6 km dal centro storico di Città della Pieve.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

### Opponibilità ai terzi:

Note: Il rappresentante la proprietà, in sede di sopralluogo, ha indicato l'assenza del titolo di affitto motivando il fatto che gli occupanti, al loro ingresso nell'immobile, hanno provveduto al rifacimento dei pavimenti e sistemazione dei massetti il cui importo indicato di n. 2 fatture, come in allegato (fattura n. 99 del 01.12.2017 e n. 105 del 12.12.2017 della MM Srl), è pari a 3.025 € e che quindi l'accordo verbale tra le parti è che fino al 31.12.2018 l'affitto non venga corrisposto perchè le spese di cui sopra sono state anticipate e pagate dagli occupanti (vedi anche verbale di primo accesso effettuato unitamente al custode).

## 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: OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000; Importo capitale: € 80.000 ; A rogito di Notaio Canape Alberta in data 04/12/2012 ai nn. 4024/2982; Iscritto/trascritto a Perugia in data 11/12/2012 ai nn. 27554/3770

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 287.500; Importo capitale: € 229.846,42 ; A rogito di Tribunale Civile di Perugia in data 18/02/2016 ai nn. 748/2016; Iscritto/trascritto a Perugia in data 03/03/2016 ai nn. 5128/760 ; Note: I costi di cancellazione sono da ritenersi indicativi.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Terni in data 07/08/2017 ai nn. 2324/2017 iscritto/trascritto a in data 12/09/2017 ai nn. 23029/16129; I costi di cancellazione sono da ritenersi indicativi..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *entazione 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:** 40,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** 115,4624 millesimi di proprietà totali (87,8637+27,5987) Il Regolamento di condominio con le tabelle millesimali sono allegato all'atto di provenienza del bene (vedi allegato 1.8)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**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 proprietario/i ante ventennio al 29/12/2006. In forza di trasferimento - a rogito di Notaio Antonio Briganti, in data 22/12/1939, ai nn. ; registrato a Perugia, in data 11/01/1940, ai nn. 1089/214; trascritto a Orvieto, in data 16/01/1940, ai nn. /26.  
Note: Dati relativi al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, che risultava essere di proprietà del Consorzio Agrario Provinciale di Perugia a cui tale terreno è pervenuto in virtù di trasferimento dal Consorzio Agrario Cooperativo di Perugia disposto dalla legge 2 febbraio 1939 XVII n. 159, con riferimento al quale è stata effettuata la ricognizione degli immobili con atto notarile pubblico a rogito del Notaio Antonio Briganti come già sopra citato.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/12/2006 al 04/12/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Adriano Crispolti, in data 29/12/2006, ai nn. 51767/15863; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in data 10/01/2007, ai nn. /698.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Canape Alberta, in data 04/12/2012, ai nn. 4023/2981; registrato a Perugia, in data 10/12/2012, ai nn. 25655/1T; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in data 11/12/2012, ai nn. 27553/20658.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 230/2008 e successive varianti.  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Costruzione di un edificio di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 02/08/2008 al n. di prot. 9693  
Rilascio in data 20/04/2009 al n. di prot. 9693  
Abitabilità/agibilità in data 28/05/2013 al n. di prot. 6977

Numero pratica: 222/2012  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante in corso d'opera alla costruzione di edificio di civile abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 23/08/2012 al n. di prot. 11568  
Rilascio in data 04/09/2012 al n. di prot. 11568  
Abitabilità/agibilità in data 28/05/2013 al n. di prot. 6977

Numero pratica: 20/2013  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Certificato di Agibilità  
Per lavori: Richiesta di Agibilità per fabbricato destinato a civile abitazione  
Oggetto: Agibilità per nuova  
Presentazione in data 04/05/2013 al n. di prot. 6977  
Rilascio in data 28/05/2013 al n. di prot. 6977  
Abitabilità/agibilità in data 28/05/2013 al n. di prot. 6977

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:****Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Fraz. Ponticelli, Via della Chiana n. 21**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 83 del 29.12.2016
Zona omogenea:	B2 - Zone residenziali ammesse di completamento
Norme tecniche di attuazione:	La zona B2 è disciplinata dagli articoli 15, 16, 17, 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,66 mq/mq
Rapporto di copertura:	70 %
Altezza massima ammessa:	10 m
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 **Abitazione Ponticelli**

Il bene oggetto di stima si identifica come abitazione facente parte di edificio condominiale con complessive n. 6 abitazioni e n. 6 autorimesse.

L'abitazione in oggetto è collocata al piano primo mentre il garage è collocato al piano terra.

La zona in cui è situato il bene è una zona residenziale periferica di completamento con presenza anche di zone produttive (costituite da piccole attività) e con presenza di aree pubbliche destinate a verde e parcheggi.

L'abitazione e l'edificio in oggetto sono stati interessati dai titoli abilitativi di seguito indicati:

- permesso di costruire prot. n. 9693 del 20/04/2009 - P.E. n. 230/2008, per la costruzione dell'edificio;
- permesso di costruire prot. n. 11568 del 04/09/2012 - P.E. n. 222/2012, per variante in corso d'opera.

Esternamente l'edificio presenta finitura ad intonaco tinteggiato color giallo ocra con inserimento di elementi in mattoni nelle facciate. Inoltre l'area esterna condominiale sul fronte, risulta delimitata mediante apposizione di ringhiera color grigio antracite su muretti di mattoni oltre ad essere presenti cancelli di ingresso pedonali e carrabili con colonne in mattoni.

Per quanto riguarda l'interno sono presenti finiture consistenti in pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gress ed infissi in legno, mentre nel garage sono presenti pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento ed infissi in metallo. Entrando nell'unità immobiliare si trova la zona cucina con locale pranzo come unica zona giorno, poi mediante disimpegno si accede alla zona notte in cui sono presenti un bagno ed una camera. Per quanto riguarda il garage del piano terra, questo presenta due

accessi, uno carrabile dall'esterno ed uno direttamente dalle scale condominiali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Data Matrimonio: 04-02-2018

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,45**

E' posto al piano: 1° l'abitazione e Terra il garage

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

l'abitazione del piano 1° e 2,40 m il garage del piano Terra

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: Immobile di recente costruzione, in buono stato di manutenzione.

Non sono state evidenziate problematiche particolari.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>Non visibile</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non visibile</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna, a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in laterocemento - salvo altro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il solaio del piano terra (garage) è costituito da lastre prefabbricate in c.a.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</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>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non visibile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno con blindatura</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna, a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo e gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano autonoma con radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	23.8 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità per impianto termoidraulico, solare termico e di adduzione gas metano dal contatore alla caldaia e cucina

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o	NO
--------------------------------------	----

climatizzazione	
-----------------	--

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie complessiva reale lorda dell'intero lotto è pari a 64.25 mq. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 30.80 mq. La superficie netta calpestabile dell'autorimessa è pari a 16.20 mq. Per la definizione della superficie commerciale dell'intero lotto (appartamento + autorimessa), che risulta essere pari a 49.45 mq, è stata presa in considerazione la superficie commerciale dell'abitazione e del garage da utilizzare nella stima, ottenuta utilizzando opportuni coefficienti di ragguglio come di seguito indicato: - superficie principale piano primo calcolata al 100 % pari a 38.37 mq; - superficie balcone del piano primo calcolata al 25 % per i primi 25 mq e al 10 % per la superficie eccedente, pari ad una superficie raggugliata di 1.89 mq; - superficie garage del piano terra calcolata al 50 % pari ad una superficie raggugliata di 9.16 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	49,45	1,00	49,45
		<b>49,45</b>		<b>49,45</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2017

Zona: Suburbana/Ponticelli e frazioni minori

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 940

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

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato del bene costituente il lotto n. 001, si è preso atto dei prezzi medi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili ed assimilabili, tenuto conto anche dei prezzi medi delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2017) che per le superfici lorde di abitazioni di tipo civile si riscontrano valori indicativi di circa € 650-940 al metro quadrato oltre indagini di mercato presso le agenzie immobiliari locali; da ciò si è definito un prezzo medio a metro quadrato pari ad € 1.250,00 derivante da una considerazione sulla superficie dell'unità in oggetto che, per le sue dimensioni ridotte, è molto più facilmente commerciabile e più richiesta sul mercato oltre che essere inserita in un immobile con grado di finitura esterno ben curato ed elegante che ne facilita l'appetibilità di mercato. Il valore di € 1.250,00 si ritiene quindi congruo quale più probabile valore medio di mercato del parametro utilizzato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate oltre indagini presso agenzie immobiliari locali di Città della Pieve e valorizzazione degli aspetti e delle peculiarità specifiche dell'immobile e dell'unità immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
1.250,00 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione Ponticelli. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	49,45	€ 1.250,00	€ 61.812,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.812,50
Valore Corpo			€ 61.812,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.812,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.812,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di	49,45	€ 61.812,50	€ 61.812,50

Ponticelli	tipo civile [A2]			
------------	------------------	--	--	--

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 600,00

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

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

**€ 61.212,50**

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

**€ 61.212,50****8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

## **Lotto: 002 - Abitazione in Pò Bandino**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Sì

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione Pò Bandino.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062**

**frazione: Fraz. Pò Bandino, Via Sicilia n. 111**

Note: Trattasi di appartamento di cui al sub 16 (A/2) e garage di cui al sub 31 (C/6).

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Data Matrimonio: 04-02-2018

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione: "OMISSIS" a nata a Chiusi il 27.05.1988 - C.F.: MCCLSE88E67C662J, foglio 8, particella 1559, subalterno 16, indirizzo Pò Bandino, Via Sicilia 111, piano S1-T-1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 126 mq, escluso aree scoperte 122 mq, rendita € 511,29

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico) del 25/07/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/08/2016 Repertorio n.: 96956 Rogante: Pietro Serravezza Sede: Abbadia San Salvatore Registrato a Montepulciano il 24.08.2016 al n. 2237 e trascritto a Perugia il 24.08.2016 ai n. 20412 e 14525.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 61,98 Millesimi di proprietà (tabella 2) 13,96 Millesimi muri perimetrali (tabella 6) 45,79 Millesimi strada privata part.Illa 1561 (tabella 12) 37,40 Millesimi strada privata part.Illa 1571 (tabella 13) Salvo altro in riferimento alla tabella 14 - fognature acque bianche i cui millesimi non sono ben riconducibili all'unità in oggetto.

Confini: Il bene di cui al sub 16, nell'ambito dell'intero fabbricato plurifamiliare, confina: - al piano interrato ad ovest con proprietà Fema Costruzioni Srl di cui al sub 15 della stessa part.Illa 1559 e ad est con proprietà Maccari Goffredo di cui al sub 8 della stessa part.Illa 1559; - al piano terra confina ad ovest con proprietà Fema Costruzioni Srl di cui al sub 15 della stessa part.Illa 1559, a nord/est con proprietà Maccari Goffredo di cui al sub 8 della stessa part.Illa 1559 e a sud con la part.Illa 1571 ovvero strada privata quale bene comune non censibile a tutti i sub delle part.Ille 1559 e 1569; - al piano primo confina ad est con proprietà Fema Costruzioni Srl di cui al sub 15 della stessa part.Illa 1559.

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

Intestazione: "OMISSIS" nata a Chiusi il 27.05.1988 - C.F.: MCCLSE88E67C662J, foglio 8, particella 1559, subalterno 31, indirizzo Pò Bandino, Via Sicilia 111, piano S1, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 44,47 €

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico) del 25/07/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/08/2016 Repertorio n.: 96956 Rogante: Pietro Serravezza Sede: Abbadia San Salvatore Registrato a Montepulciano il 24.08.2016 al n. 2237 e trascritto a Perugia il 24.08.2016 ai n. 20412 e 14525.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 61,98 Millesimi di proprietà (tabella 2) 13,96 Millesimi muri perimetrali (tabella 6) 45,79 Millesimi strada privata part.Illa 1561 (tabella 12) 37,40 Millesimi strada privata part.Illa 1571 (tabella 13) Salvo altro in riferimento alla tabella 14 - fognature acque bianche i cui millesimi non sono ben riconducibili all'unità in oggetto.

Confini: Il bene di cui al sub 16, nell'ambito dell'intero fabbricato plurifamiliare, confina ad ovest con proprietà Fema Costruzioni Srl di cui al sub 30 della stessa part.Illa 1559, ad est con

proprietà Maccari Goffredo di cui al sub 32 della stessa part.IIa 1559 e a nord con la part.IIa 1561 ovvero strada privata quale bene comune non censibile a tutti i sub delle part.IIe 1559 e 1560.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

Il lotto n. 002 è composto da abitazione con annesso garage, sita nel Comune di Città della Pieve nella Frazione di Pò Bandino in Via Sicilia n. 111. L'abitazione si articola su tre livelli, ovvero il piano primo sotto strada, il piano terra ed il piano primo, ed il garage è posto al piano primo sotto strada. I beni sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve al foglio 8 particella 1559 sub 16 (abitazione) e sub 31 (garage). L'abitazione è sita in zona prevalentemente residenziale, ad una quota sul livello del mare di circa 278 m ed a circa 9 km dal centro storico di Città della Pieve.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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:

- Convenzione edilizia a favore di OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Dott. Daniele Migliore Coauditore Temporaneo del Notaio Paolo Biavati in data 24/09/2008 ai nn. 321756/40238 iscritto/trascritto a Perugia in data 22/10/2008 ai nn. 29774/17499; Convenzione Edilizia per piano di lottizzazione del comparto edificatorio..

#### 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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 287.500; Importo capitale: € 229.846,42 ; A rogito di Tribunale Civile di Perugia in data 18/02/2016 ai nn. 748/2016; Iscritto/trascritto a Perugia in data 12/05/2017 ai nn. 12248/1848 ; Note: (L'ipoteca viene iscritta in estensione dell'ipoteca del 03/03/2016 di cui al n. 760 R.P. di formalità e 5128 R.G. ed inerente i beni di cui al lotto n. 001 oggetto di perizia.) In rettifica dell'ipoteca in oggetto, è presente ipoteca giudiziale n. 2892 del 20/07/2017 (la rettifica consiste in mero errore materiale in quanto era stato indicato il comune di Città di Castello invece del comune di Città della Pieve). I costi di cancellazione sono da ritenersi indicativi.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000.000; Importo capitale: € 2.500.000 ; A rogito di Notaio Francesco Cirianni in data 13/07/2009 ai nn. 9792/6065 ; Note: E' presente Annotazione di Frazionamento in 27 quote annotata il 20/10/2011 al n. 3878 di formalità - in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. Francesco Cirianni, Notaio in Arezzo, del 21/09/2011 rep. 14215/9455. Delle quote formate con tale annotazione, quella relativa ai beni oggetto di perizia è la quota n. 27 per un'ipoteca di 178.000 € - capitale 89.000 €.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Terni in data 07/08/2017 ai nn. 2324/2017 iscritto/trascritto a Perugia in data 12/09/2017 ai nn. 23029/16129; I costi di cancellazione sono da ritenersi indicativi..

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:** 61,98 Millesimi di proprietà (tabella 2) 13,96 Millesimi muri perimetrali (tabella 6) 45,79 Millesimi strada privata part.Illa 1561 (tabella 12) 37,40 Millesimi strada privata part.Illa 1571 (tabella 13) Salvo altro in riferimento alla tabella 14 - fognature acque bianche i cui millesimi non sono ben riconducibili all'unità in oggetto.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B

**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE è allegato all'atto di provenienza del bene (vedi allegato 2.8)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/12/1996. In forza di non conosciuto.

Note: Dati relativi al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, che risultava essere di proprietà dei Sig.ri "OMISSIS" (in ragione dell'intero usufrutto), "OMISSIS" (in ragione di 1/3 di nuda proprietà), "OMISSIS" (in ragione di 1/3 di nuda proprietà), "OMISSIS" (in ragione di 1/3 di nuda proprietà), ai quali tale terreno è pervenuto in virtù di atti precedenti e trascritti presso la soppressa Conservatoria dei RR.II. di Orvieto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/1996 al 24/09/2008. In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: In data 19/12/1996 è deceduto il Sig. "OMISSIS" che era nato a Roma l'11/01/1914 e l'usufrutto generale ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà. (Dati relativi al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/09/2008 al 25/07/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Daniele Migliori Coauditore Temporaneo del Notaio Paolo Biavati, in data 24/09/2008, ai nn. 321758/40239; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in data 22/10/2008, ai nn. /17500.

Note: Dati relativi al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Serravezza, in data 25/07/2016, ai nn. 96956/37529; registrato a Montepulciano, in data 24/08/2016, ai nn. 2237/1t; trascritto a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in data 24/08/2016, ai nn. 20412/14525.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 342/2008 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un complesso residenziale, realizzazione delle recinzioni e sistemazioni esterne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/12/2008 al n. di prot. 14895

Rilascio in data 30/03/2009 al n. di prot. 14895

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità non ancora rilasciata

Numero pratica: 321/2009

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/12/2009 al n. di prot. 15091

Rilascio in data 23/02/2010 al n. di prot. 15091

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità non ancora rilasciata

Numero pratica: 306/2011  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
 Per lavori: Sanatoria per opere eseguite in difformità dai precedenti titoli abilitativi rilasciati  
 Oggetto: Sanatoria  
 Presentazione in data 10/11/2011 al n. di prot. 14906  
 Rilascio in data 26/03/2012 al n. di prot. 14906  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Agibilità non ancora rilasciata

Numero pratica: 309/2011  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
 Per lavori: Variante in corso d'opera per modifiche interne e vialetti dei resede di fabbricati residenziali  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 14/11/2011 al n. di prot. 15121  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Agibilità non ancora rilasciata

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che l'Agibilità è stata richiesta in data 05/06/2012 e registrata al n. di protocollo 7898 - Pratica Edilizia n. 24/2012, ma attualmente risulta sospesa in attesa che vengano regolarmente realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione. Tale sospensione è stata comunicata con lettera del comune del 13/06/2012 prot. n. 8412 (si deva allegato 2.4). In particolare è stata presentata variante al piano di lottizzazione dal lottizzante "OMISSIS" a seguito della quale deve essere stipulata nuova convenzione edilizia che potrà prevedere, tra l'altro, il rilascio dell'agibilità previa collaudo delle opere pubbliche principali. Al momento l'amministrazione comunale riferisce che sono state collaudate le opere relative alla rete metano da Italgas.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Fraz. Pò Bandino, Via Sicilia n. 111

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 83 del 29.12.2016
Zona omogenea:	C2* - Zone di espansione residenziali condizionate con strumento attuativo approvato e vigente
Norme tecniche di attuazione:	La zona C2* è disciplinata dagli articoli 20, 21, 22 e 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia per lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Rogito Dott. Daniele Migliori, Coadiutore Temporaneo del Dott. Paolo Biavati, Notaio In Perugia, del 24/09/2008 rep. 321756/40238, trascritto a Perugia il 22/10/2008 al rg 29774 rp 17499

Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.66 mq/mq
Rapporto di copertura:	Scf = 40 % su St
Altezza massima ammessa:	9.50 m
Residua potenzialità edificatoria:	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 **Abitazione Pò Bandino**

Il bene oggetto di stima si identifica come abitazione facente parte di edificio plurifamiliare formato da villette a schiera, con presenza di n. 16 abitazioni con relativi n. 16 garage, oltre beni comuni non censibili quali rampa di cui al sub 33 e strade private di cui alle part.ile 1571 e 1561.

L'abitazione in oggetto si articola su tre livelli; al piano interrato sono presenti il garage di cui al sub 31 e la cantina, facente parte dell'abitazione di cui al sub 16; al piano terra vi è l'area esterna di accesso pavimentata con presenza di un piccolo spazio a verde; al piano primo è situata l'abitazione. Tutti i piani sono collegati da scala esterna coperta facente parte del sub 16.

La zona in cui è situato il bene è una zona di espansione residenziale con presenza anche di zone produttive di completamento e con presenza di aree pubbliche destinate a verde e parcheggi.

L'abitazione in oggetto è stata interessata dai titoli abilitativi di seguito indicati:

- permesso di costruire prot. n. 14895 del 30/03/2009 - P.E. n. 342/2008, per la costruzione dell'edificio;
- permesso di costruire di variante prot. n. 15091 del 23/02/2010 - P.E. n. 321/2009, per variante in corso d'opera;
- permesso di costruire in sanatoria prot. n. 14906 del 26/03/2012 - P.E. n. 306/2011, per opere realizzate in difformità rispetto a quanto autorizzato;
- SCIA di variante finale prot. n. 15121 del 14/11/2011 - P.E. n. 309/2011.

Esternamente l'edificio, costituito da unità a schiera con abitazioni poste ai piani terra e primo, presenta finitura ad intonaco tinteggiato color rosa chiaro con presenza di colore grigio chiaro per il parapetto del pianerottolo di sbarco al piano primo delle scale e per le solette dei balconi. Inoltre l'area di resede esterna al piano terra, risulta delimitata mediante apposizione di ringhiera color grigio antracite su muretto di cemento oltre ad essere presente il cancello pedonale per ingresso alla proprietà.

Per quanto riguarda l'interno sono presenti finiture consistenti in pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres ed infissi in legno, mentre nel garage sono presenti pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento ed infissi in metallo. All'unità immobiliare si accede tramite scala esterna di proprietà che collega tutti i livelli. Per quanto riguarda l'abitazione del piano primo, entrando nell'appartamento si trova il pranzo-soggiorno con angolo cottura e locale ripostiglio come unica zona giorno, poi mediante disimpegno si accede alla zona notte in cui sono presenti un bagno ed due camere, di cui una con balcone. Per quanto riguarda l'area di resede del piano terra questa risulta, come già sopra detto, pavimentata e con presenza di piccola area a verde. Per quanto riguarda i locali del piano interrato, dalle scale si accede alla cantina che risulta collegata mediante porta all'autorimessa; quest'ultimo presenta dunque due accessi, uno direttamente dalla cantina ed uno

carrabile dall'esterno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Data Matrimonio: 04-02-2018

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,70**

E' posto al piano: Interrato, Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 111; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 m il piano interrato e 2.70 m il piano terra e primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile di recente costruzione, in buono stato di manutenzione.

Non sono state evidenziate problematiche particolari.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non visibile</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna ed esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in laterocemento - salvo altro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il solaio del piano interrato (garage e cantina) è costituito da lastre prefabbricate in c.a.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non visibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno con blindatura</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interne ed esterne a rampe</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano autonoma con radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Note	Dichiarazione di conformità per impianto termoidraulico e di adduzione gas metano dal contatore alla caldaia e cucina
------	---

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie complessiva reale lorda dell'intero lotto è pari a 152.25 mq. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 64.45 mq. La superficie netta calpestabile della cantina è pari a 11.55 mq. La superficie netta calpestabile dell'autorimessa è pari a 21.45 mq. Per la definizione della superficie commerciale dell'intero lotto (appartamento + autorimessa), che risulta essere pari a 102.70 mq, è stata presa in considerazione la superficie commerciale dell'abitazione e del garage da utilizzare nella stima, ottenuta utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio come di seguito indicato: - superficie principale piano primo calcolata al 100 % pari a 79.38 mq; - superficie balconi del piano primo calcolata al 25 % per i primi 25 mq e al 10 % per la restante superficie, pari ad una superficie ragguagliata di 1.59 mq; - superficie delle scale di collegamento di tutti i piani calcolata al 35 % pari ad una superficie ragguagliata di 4.37 mq; - superficie del giardino/area esterna del piano terra calcolata al 15 % per i primi 25 mq e al 5 % per la restante superficie, pari ad una superficie ragguagliata di 2.49 mq; - superficie della cantina al piano interrato calcolata al 20 % pari ad una superficie ragguagliata di 2.57 mq; - superficie garage del piano interrato calcolata al 50 % pari ad una superficie ragguagliata di 12.27 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	102,70	1,00	102,70
		<b>102,70</b>		<b>102,70</b>

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2017

Zona: Suburbana/Frazioni di Pò Bandino e Moiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato del bene costituente il lotto n. 002, si è preso atto dei prezzi medi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili ed assimilabili, tenuto conto anche dei prezzi medi delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2017) che per le superfici lorde di ville e villini si riscontrano valori indicativi di circa € 800-1200 al metro quadrato oltre indagini di mercato presso le agenzie immobiliari locali; da ciò si è definito un prezzo medio a metro quadrato pari ad € 1.350,00 derivante da una considerazione sulla semi-indipendenza dell'immobile, caratteristiche di finitura ed inserimento nel contesto sia del fabbricato sia della zona (prettamente residenziale) oltre alla conformazione dell'appartamento. Qualità e peculiarità sopra richiamate che conferiscono all'immobile una buona appetibilità sul mercato essendo una tipologia particolarmente richiesta. Per tutto quanto sopra, considerando gli aspetti intrinseci ed estrinseci, si ritiene di indicare un valore medio di riferimento al metro quadro pari ad € 1.350,00 che si ritiene quindi congruo quale più probabile valore medio di mercato del parametro utilizzato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Parametri desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate oltre indagini presso agenzie immobiliari locali di Città della Pieve e valorizzazione degli aspetti e delle peculiarità specifiche dell'immobile e dell'unità immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
1.350,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Abitazione Pò Bandino. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	102,70	€ 1.350,00	€ 138.645,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 138.645,00
Valore Corpo	€ 138.645,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 138.645,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 138.645,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Pò Bandino	Abitazione di tipo civile [A2]	102,70	€ 138.645,00	€ 138.645,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 600,00

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

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

€ 138.045,00

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

€ 138.045,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

Elenco Allegati LOTTO 001

- Allegato 1.1 - Verbale sopralluogo
- Allegato 1.2 - Documentazione fotografica
- Allegato 1.3 - Planimetrie stato attuale
- Allegato 1.4 - Titoli abilitativi rilasciati dal comune e grafici autorizzati
- Allegato 1.5 - Planimetrie e visure catastali ad oggi in visura
- Allegato 1.6 - Visure ipotecarie aggiornate
- Allegato 1.7 - Estratto di PRG
- Allegato 1.8 - Copia atto di provenienza del bene con allegato il regolamento di condominio e tabelle millesimali
- Allegato 1.9 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 1.10 - Fatture dei lavori sostenuti dagli occupanti il lotto 001 in Ponticelli

Elenco Allegati LOTTO 002

- Allegato 2.1 - Verbale sopralluogo
- Allegato 2.2 - Documentazione fotografica
- Allegato 2.3 - Planimetrie stato attuale
- Allegato 2.4 - Titoli abilitativi rilasciati dal comune e grafici autorizzati
- Allegato 2.5 - Planimetrie e visure catastali ad oggi in visura
- Allegato 2.6 - Visure ipotecarie aggiornate
- Allegato 2.7 - Estratto di PRG
- Allegato 2.8 - Copia atto di provenienza del bene con allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 2.9 - Tabelle millesimali

Data generazione:  
17-04-2018

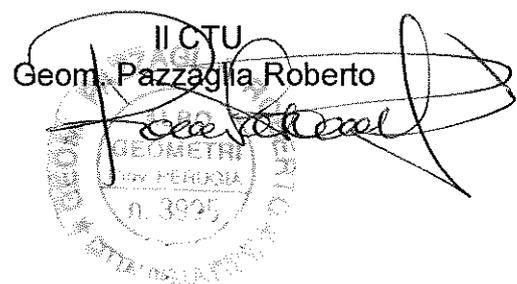
L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Pazzaglia**

ESEC.174/2017

Allegato 1.2

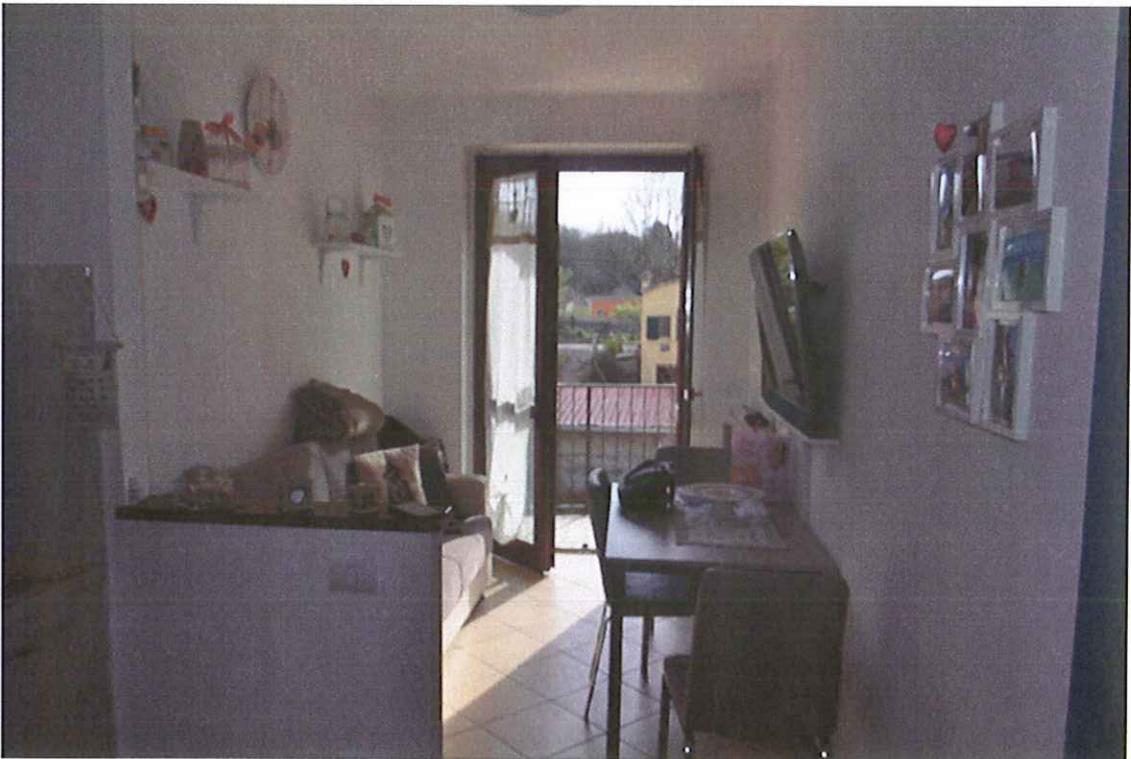
*Documentazione fotografica*

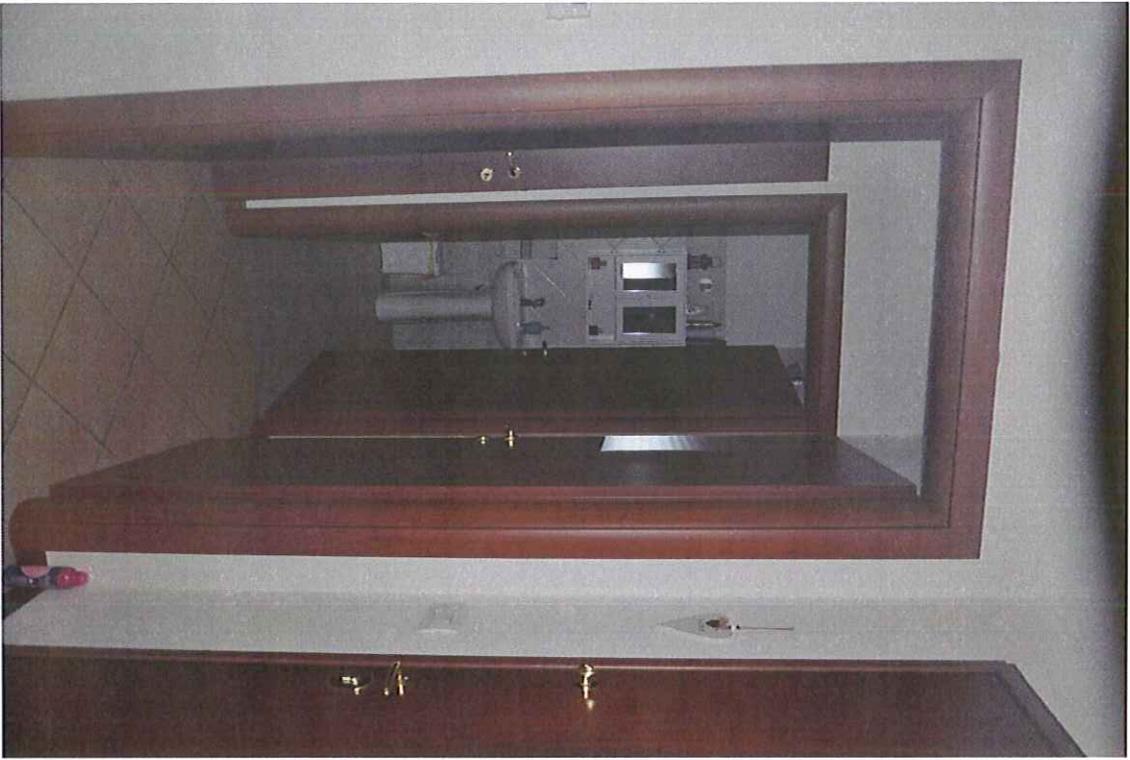
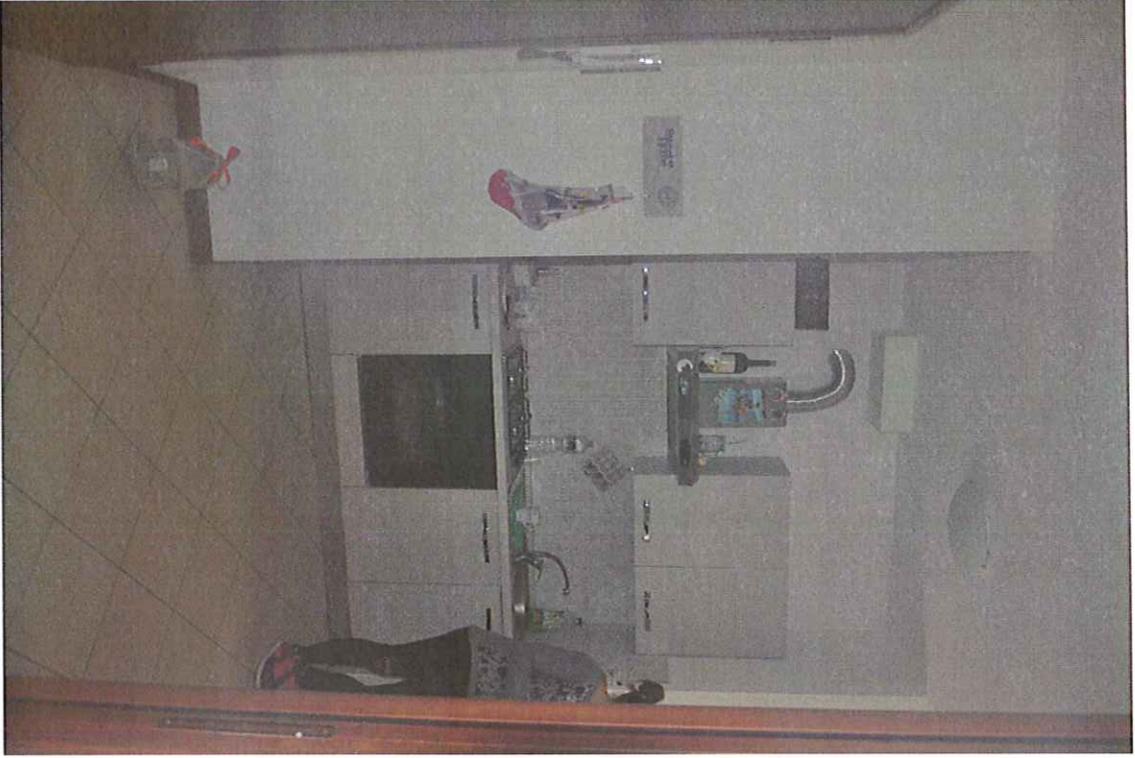
II CTU  
Geom. Pazzaglia Roberto  
*Roberto Pazzaglia*  
C.O. GEOMETRI  
PERUGIA  
n. 3925

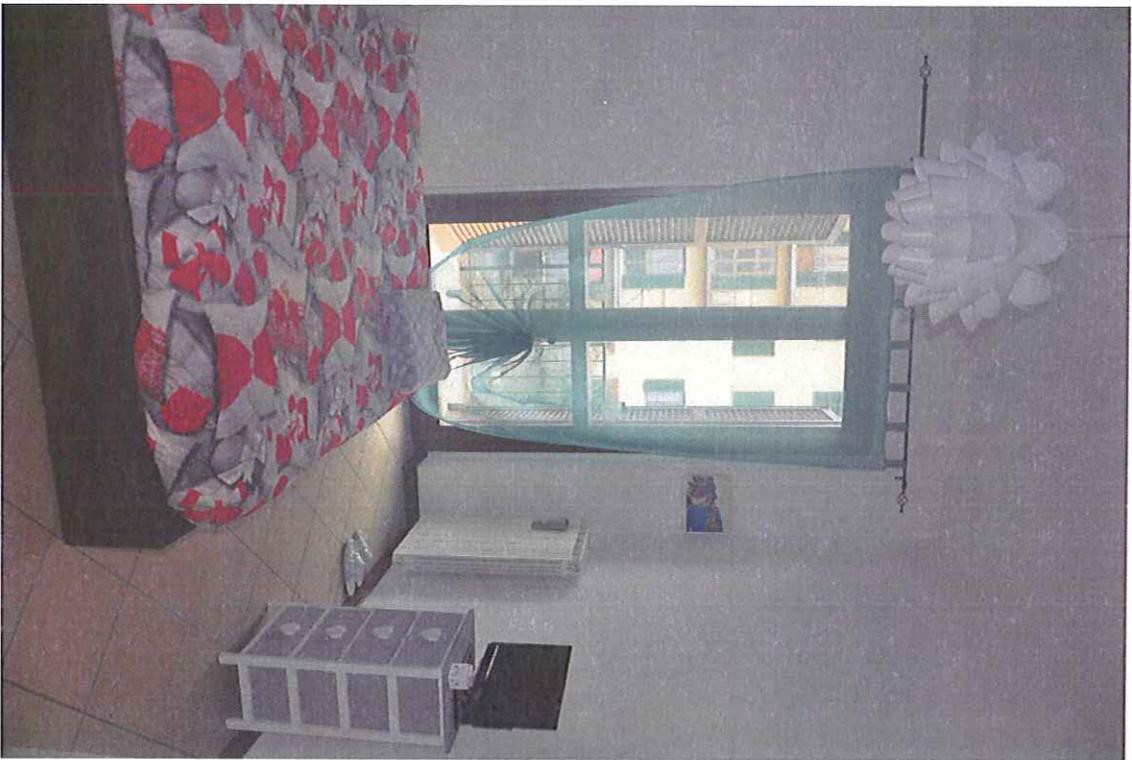


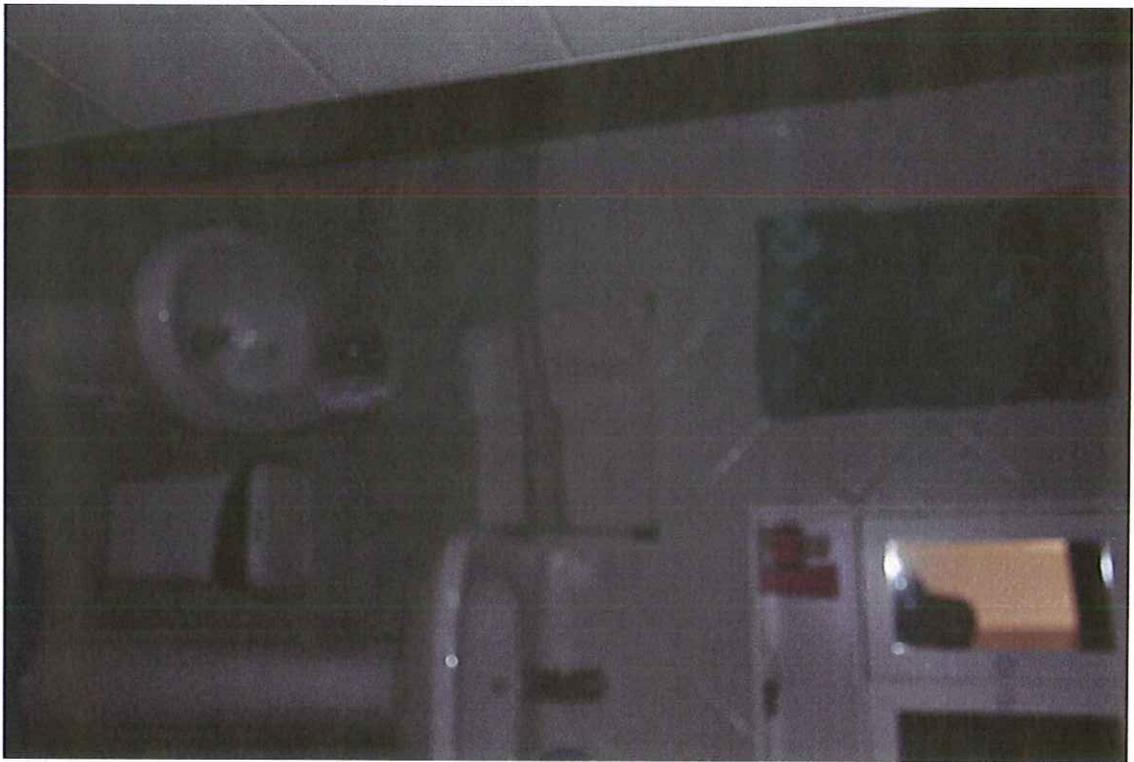


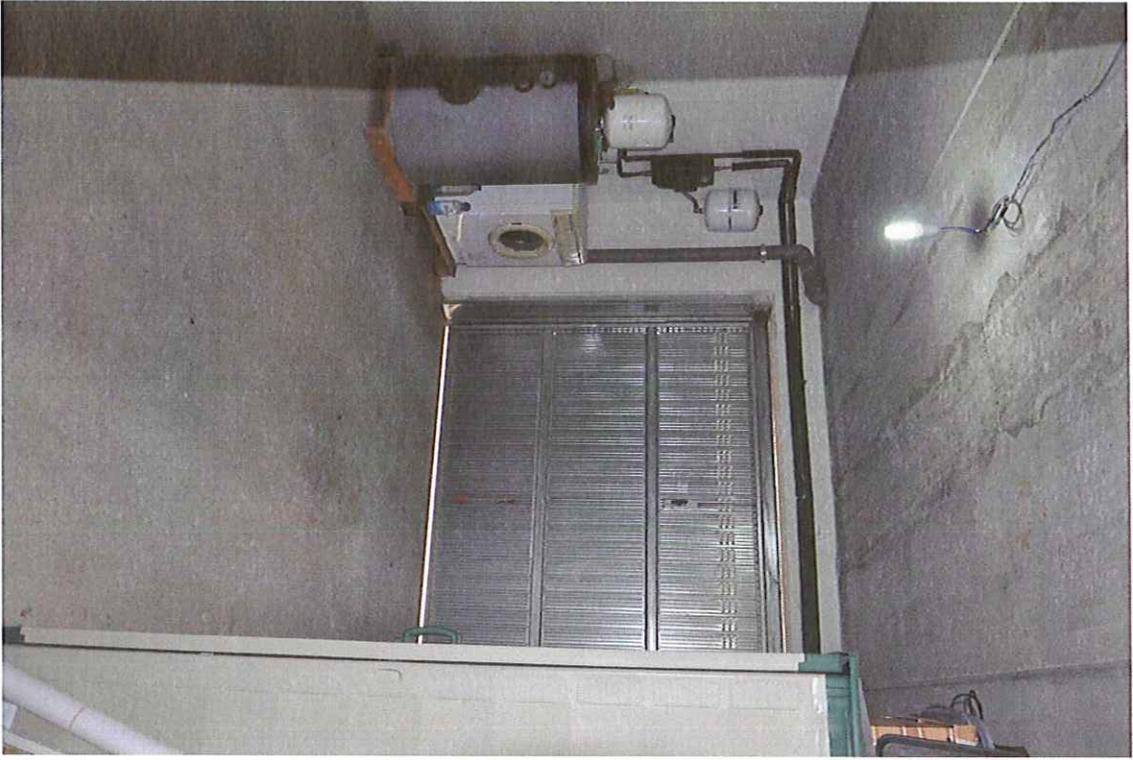


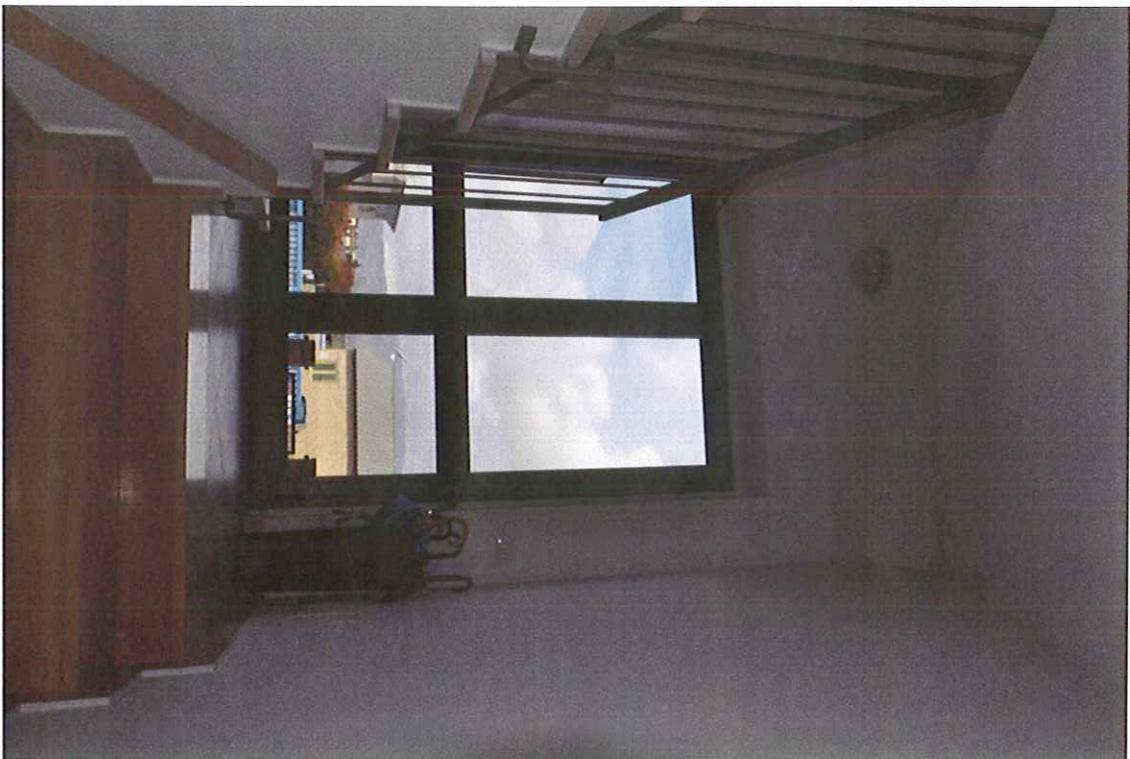












ESEC.174/2017

Allegato 2.2

*Documentazione fotografica*

II CTU  
Geom. Pazzaglia Roberto



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "GEOM. PAZZAGLIA ROBERTO", "REG. METR. N. 3995", and "CITTA' DELLA PACE". The signature is written in a cursive style and overlaps the stamp.











