Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **39/2015**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25/02/2016

Giudice delle esecuzioni: **Dott. NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Elena Caiello**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Fabbricato in Pietrafitta

Esperto alla stima: **Ing. Gaetano Tavoletta**
Email: tavolettainggaetano@libero.it
Pec: gaetano.tavoletta@ordingce.it

Beni in **Piegaro (Perugia)**
Località **Pietrafitta**
Via Togliatti n.14

Lotto Unico: Fabbricato in Pietrafitta

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione, comprensivo di aree urbane, sito nel Comune di Piegaro (PG) cap. 06066, in località Pietrafitta alla via Palmiro Togliatti n.14.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted]
foglio 28, particella 128, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita € 460,94
Derivante da compravendita del 13/12/2006, repertorio n.32628, raccolta n.13314, rogante [redacted] in Perugia

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted]
foglio 28, particella 126, seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale mq 265, reddito dominicale: € 0,96, reddito agrario: € 1.09
Derivante da compravendita del 13/12/2006, repertorio n.32628, raccolta n.13314, rogante [redacted] in Perugia

Identificato al catasto Terreni :
Intestazione: [redacted] - Cod. Fiscale: [redacted]
foglio 28, particella 125, area rurale, superficie catastale mq 150, corte
Derivante da compravendita del 13/12/2006, repertorio n.32628, raccolta n.13314, rogante [redacted] in Perugia

Conformità catastale:
Dalle verifiche effettuate è stata riscontrata una difformità dello stato attuale rispetto alle planimetrie catastali consistente nella demolizione di un tramezzo al piano primo tra il locale cucina e locale ripostiglio.
La difformità riscontrata è regolarizzabile mediante una variazione catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile è situato nel centro abitato della frazione di Pietrafitta a circa 270 m s.l.m., in una zona urbanizzata con limitato traffico e parcheggi sufficienti al contesto abitativo presente.
Tra i centri limitrofi più importanti si annoverano Perugia (30 Km), Terni (80 Km), Assisi (50 Km), Todi (40 Km), Lago Trasimeno (30 Km), Orvieto (60 Km), Spoleto

(75 Km).
Le zone limitrofe posseggono caratteristiche agricole, artigianali e industriali.
Tra le attrazioni culturali e paesaggistiche il Museo del Vetro nel centro storico di Piegaro, il Museo Paleontologico, l'Abazia dei Sette Frati (XI secolo), il Lago artificiale della Centrale Elettrica.
Riguardo l'aspetto storico, si segnala l'importante area archeologica della Città di Fallera (età del ferro) insistente nel territorio comunale.
I collegamenti pubblici con i più importanti centri limitrofi sono garantiti dal servizio di trasporto pubblico locale.

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dal Sig. [redacted] unitamente alla convivente e a n.4 figli, dal padre ([redacted]), a da un fratello ([redacted])con moglie e n.5 figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ipoteca volontaria a carico di [redacted] nato in [redacted] il [redacted], cod. fiscale [redacted], per euro 156.750,00 iscritta in data 18/12/2006 al n. 9870 reg.part. e al n.43216 reg. gen. a favore di Unicredit Banca S.p.A. .

Pignoramento immobiliare contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted], cod. fiscale [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 03/03/2015 al n.3367 reg.part. e al n.4371 reg.gen a favore di Unicredit Banca S.p.A..

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale: [redacted] nato in [redacted] il [redacted], cod. fiscale [redacted], derivante da compravendita del 13/12/2006, repertorio n.32628, raccolta n.13314, rogante [redacted] in Perugia, trascritto a Perugia in data 18/12/2006 al n.25608 reg.part. e al n.43214 reg.gen..

Precedente Proprietario: [redacted] cod. fiscale [redacted] - [redacted] cod. fiscale [redacted] - [redacted] cod. fiscale [redacted], derivante da successione in morte della signora [redacted] cod. fiscale [redacted] giusta denuncia n.94 vol.1033, registrata a Perugia il 31/03/2003 e trascritta in data 17/07/2004 al n.14786 reg.part. e al n.23526 reg.gen..

Precedente Proprietario: [redacted] cod. fiscale [redacted], derivante da atto di divisione a rogito notaio [redacted] di Perugia del 03/11/1972, rep. n.35140 e racc. n.2553, trascritta a Orvieto in data 30/12/1972 al n.1675 di formalità.

6. URBANISTICA

Riguardo l'aspetto urbanistico, il Comune di Piegaro è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.C.C. n° 91 del 15/12/2005.
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade nella zona omogenea B "Zone residenziali ammesse al completamento", dettagliatamente nella macroarea "29-Pietrafitta" dove è prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,83 mq/mq, un indice fondiario (If) di 2,5 mc/mq e un'altezza massima dei fabbricati pari a 10 ml.

L'immobile non è oggetto di convenzioni, ne esistono limitazioni urbanistiche alla commerciabilità dello stesso.
Per quanto sopra, l'immobile è conforme a quanto previsto dal P.R.G..

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Piegaro, sono risultate collegate all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo pratica: 112/2006
Titolo Edilizio in Sanatoria
Realizzazione di un portico a piano terra e di una camera e un bagno al piano primo
Rilascio in data 30/11/2006, n.reg.112 prot.10723

Identificativo pratica: 183/2008
Pratica Edile per il rilascio del permesso di costruire
Ristrutturazione fabbricato di abitazione con cambio di destinazione d'uso al piano terra e al piano secondo
Presentazione in data 17/10/2008 prot.9388
Note: pratica non perfezionata e permesso non ritirato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia dell'immobile oggetto di vendita.

7. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato sito nel comune di Piegaro, in località Pietrafitta, alla via Togliatti n.14; fanno parte dei beni oggetto di vendita due porzioni di terreno (aree urbane) insistenti lungo il crinale immediatamente retrostante il fabbricato (versante ovest).
La struttura portante del fabbricato è di tipo misto (elementi verticali in muratura, orizzontamenti in legno), le facciate sono intonacate e tinteggiate, il tetto a falda con manto di copertura in laterizio (tegole).
L'immobile è composto da tre piani fuori terra.
Al piano terra sono posti tre locali ad uso fondo, un fienile, una cantina e un porticato; l'altezza dei locali varia da 1,95 m a 2,70 m.
Al piano primo (avente destinazione d'uso residenziale), raggiungibile dall'ingresso principale posto al piano strada di via Togliatti (n. civico 14) mediante una rampa di scale, trovano collocazione un locale cucina, una dispensa, due camere da letto, una zona disimpegno, due bagni e un locale soggiorno dal quale, attreverso due rampe di scala, si accede al piano secondo (destinazione d'uso soffitta).
L'altezza dei locali posti al piano primo varia dai 2,35 m ai 2,90 m.
Al piano secondo trovano posto due locali attualmente adibiti a camera da letto oltre che un ampio terrazzo posto in corrispondenza della parete ovest del fabbricato.
L'altezza dei locali posti al piano secondo è pari a 2,80 m.
I pavimenti sono realizzati mediante piastrelle in pietra granigliata in alcuni locali dotati di sovrastante ricoprimento in legno pressato e lucidato.
Nei due bagni posti al piano primo i pavimenti così come i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura.
Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di scuri anch'essi in legno.
Le bussole interne sono realizzate in legno tamburato.
Riguardo la parte impiantistica, è presente un impianto elettrico in cattivo stato di manutenzione e non a norma; l'impianto di riscaldamento è presente

ma non funzionante in quanto la caldaia presente in uno dei locali al piano terra risulta dismessa.
L'approvvigionamento idrico avviene mediante all'allaccio all'aquedotto comunale.
Lo stato di conservazione dell'intero fabbricato è piuttosto compromesso; sono state riscontrate infiltrazioni di acque meteoriche nei locali presenti al piano secondo nonché importanti fenomeni di condensa nei locali presenti al piano primo.
Segue sintesi delle caratteristiche costruttive dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	A falde laterizi e massetto – condizioni mediocri
Solai	In legno e laterizio – condizioni mediocri
Strutture verticali	In muratura – condizioni normali

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello/Portone	In legno a doppia anta a battente - condizioni normali
Infissi esterni	In legno con vetro semplice sia a doppia che a semplice anta a battente muniti di scuri in legno condizioni - mediocri
Infissi interni	In legno tamburato a semplice anta a battente – condizioni mediocri
Manto di copertura	In laterizio (tegole) – condizioni mediocri
Pareti esterne	In muratura, rivestite con intonaco e tinteggiate - condizioni normali
Pavim. Esterna	In parte lastricato in pietra naturale, in parte in cemento
Pavim. Interna	In pietra granigliata e ceramica – condizioni mediocri
Rivestimento	Nei due locali bagno in monocottura

Consistenze:

Piano terra	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	121	0.25	30
	24	0.30	7
	415	0.10	42
Piano primo	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	134	1.00	134
Piano secondo	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	21	0.50	11
	27	0.50	14
	14	0.30	4
Sommano	756 mq		242 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il criterio adottato per la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è il valore di mercato.
Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Specificatamente, il valore di mercato del bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo.
La presente stima è stata effettuata con il metodo cosiddetto comparativo stabilendo una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e l'immobile in oggetto.
Il procedimento adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile o superficie lorda assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.
Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'accessibilità e distanza dalla strada.

8.2 Fonti di informazione

Utili alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state le informazioni ricavate presso il Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Uffici del registro di Perugia, Ufficio Tecnico di Piegaro.
Sono state altresì assunte informazioni sia da Agenzie immobiliari locali sia dall'Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate.

Per quanto sopra, il parametro medio di zona per destinazione principale, riferito alla caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è pari a 550 euro/metro quadro.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico Lotto	Fabbricato in Pietrafitta	242	756	133.100	133.100

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **132.000,00**

L'Esperto alla stima
Ing. Gaetano Tavoletta

9. ALLEGATI

1 – Localizzazione aerea generale / particolare
2 – Estratto di mappa
3 – Planimetrie catastali
4 – Visure catasdtali
5 – Grafici
6 – Documentazione fotografica
7 – Trasmissione alle Parti

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

Documentazione fotografica - Esterni

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

Documentazione fotografica - Esterni

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

Documentazione fotografica - Esterni

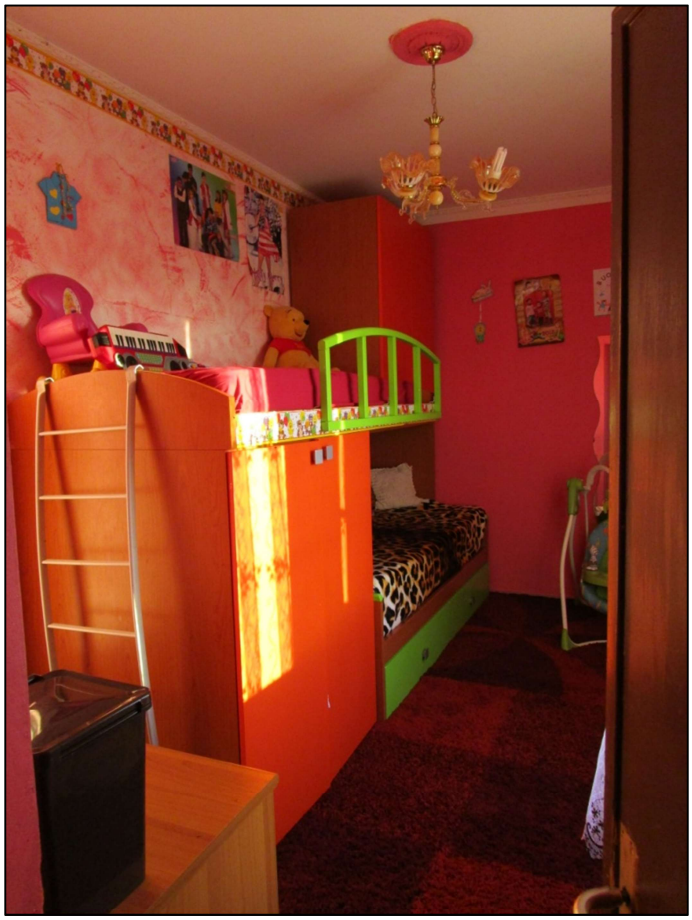
E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

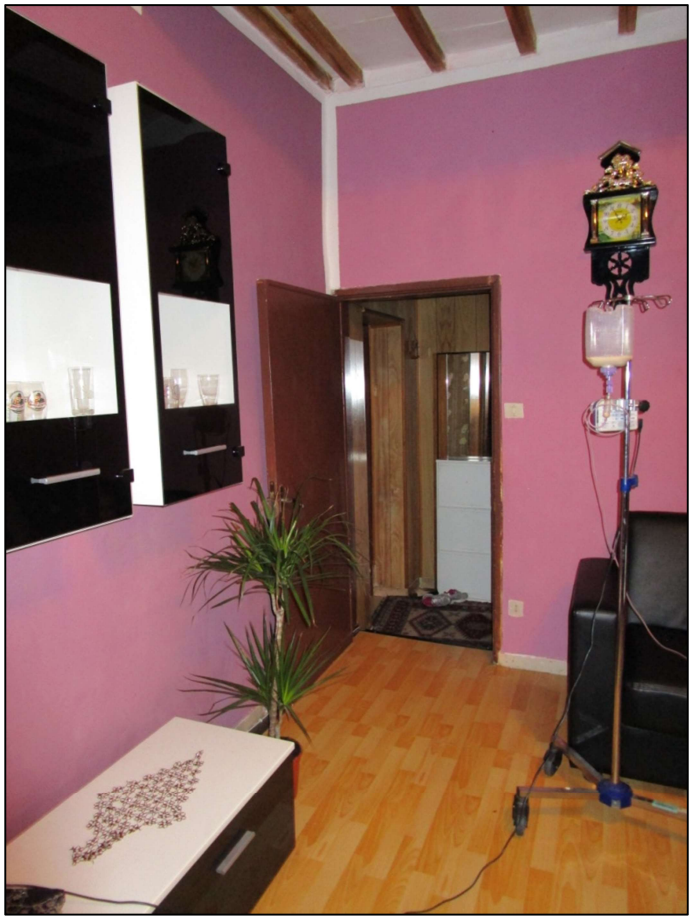
Documentazione fotografica - Interni

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

Documentazione fotografica - Interni

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6





Documentazione fotografica - Interni

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

Documentazione fotografica - Interni

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

Documentazione fotografica - Interni

E.I. 39/2015
ALLEGATO 6

Documentazione fotografica - Interni