

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **223/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Alessandra Guerrini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Sciri
Codice fiscale: SCRFNC51B17E975W
Studio in: Fraz. Ripalvella 55 - 05010 San Venanzo
Email: franco.sciri@alice.it
Pec: franco.sciri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Abitazione di tipo civile, foglio 29, particella 1025, subalterno 8, indirizzo Via Coste n°23, Pietrafitta Comune di Piegaro (PG), piano Primo, comune Piegaro, categoria A2, classe 2, consistenza 5, superficie 101, rendita € 387,34

2. Stato di possesso

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Coste - Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Piegaro (PG)**
Località/Frazione **Pietrafitta**
Via Coste

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Pietrafitta, Via Coste

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Abitazione di tipo civile, foglio 29, particella 1025, subalterno 8, indirizzo Via Coste n°23, Pietrafitta Comune di Piegaro (PG), piano Primo, comune Piegaro, categoria A2, classe 2, consistenza 5, superficie 101, rendita € 387,34

Note: Graffata con la particella 1240 Competono alla suddetta unità i diritti pro-quote sulle particomuni censite con le particelle 1025 sub. 4 (scala e corte), 1237 (bene comune ai sub 5 - 6- 7 - 8 - 9 - 10), 1239 (bene comune ai sub 7- 8-9 -10), 1241 (bene comuni ai sub 7-8-9-10) e 1244 (bene comune ai sub. 5-6-7-8-9-10) del foglio 29 del catasto fabbricati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale semicentrale di Pietrafitta frazione del Comune di Piegaro (PG), posto lungo via Coste n° 23 con traffico urbano, parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Le caratteristiche delle zone limitrofe sono prevalentemente residenziali; i principali centri limitrofi sono Perugia che dista 25 Km., Città della Pieve che dista 20 Km. e Piegaro che dista 10 Km. I collegamenti pubblici sono garantiti dagli autobus Regionali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria (Buona), Scuola Secondaria di primo grado (Buona), Farmacia (Buona), Impianti Sportivi (Buona), Ristorazione (Buona), Chiesa (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Perugia, Città della Pieve.

Attrazioni paesaggistiche: Lago Trasimeno, Lago di Pietrafitta.

Attrazioni storiche: Museo Paleontologico, Museo del Vetro.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Pubblico , Superstrada

3. STATO DI POSSESSO:

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:

- Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 05/02/2013 ai nn. 2859/2150;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Perugia (P.U. UNEP Tribunale di Spoleto) in data 12/12/2017 ai nn. 31000/21892;

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 contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000 ; A rogito di Notaio Duranti Filippo in data 04/05/2005 ai nn. 47289; Iscritto/trascritto a Perugia in data 19/05/2005 ai nn. 17201/3916

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **07/05/2002** . In forza di Proprietario.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/05/2002 al 12/11/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Segretario comune di Piegaro, in data 07/05/2002, ai nn. 2998; trascritto a Perugia, in data 15/05/2002, ai nn. 8397.

Note: Il comune di Piegaro vende e trasferisce alla società M.C.I. s.r.l. porzione di fabbricato da cielo a terra già destinato a scuola e sviluppatasi su piano sottostrada, terreno e primo, con corte circostante

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/2003 al 04/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Marco Carbonari, in data 12/11/2003, ai nn. 64976/15641; registrato a Perugia, in data 25/11/2003, ai nn. 7262/1T; trascritto a Conservatoria registri immobiliari Perugia, in data 26/11/2003, ai nn. 20587.

Note: La società M.C.I. s.r.l. vende alla società Valnestor costruzioni S.a.s. di Orlando M e C porzione di fabbricato da cielo a terra già destinato a scuola e sviluppatasi su piano sottostrada, terreno e primo, con corte circostante

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Filippo Duranti, in data 04/05/2005, ai nn. 47288/14372; registrato a Perugia, in data 04/05/2005, ai nn. 47288; trascritto a Conservatoria registri immobiliari Perugia, in data 19/05/2005, ai nn. 17199/9959.

Note: La società Valnestor costruzioni S.a.s. di Orlando M e C vende a OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 182/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di un fabbricato.

Presentazione in data 19/11/2003 al n. di prot. 8016

Numero pratica: 191/2003
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Cambio di destinazione d' uso di un fabbricato da ex scuola ad abitazioni
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 04/12/2003 al n. di prot. 8381
 Rilascio in data 23/09/2004 al n. di prot. 8823
 NOTE: Permesso a costruire n° 41/2004

Numero pratica: 67/2005
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit  (Testo unico)
 Per lavori: Variante al permesso a costruire 41/2004 del 23/09/2004 pratica edile n. 191/2003 per il cambio di destinazione d' uso da ex scuola ad abitazione.
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 27/04/2005 al n. di prot. 3562

Numero pratica: 182/2003 - 191/2003 - 67/2005
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Abitabilit /agibilit  in data 20/10/2005 al n. di prot. 6752

7.1 Conformit  edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformit  edilizia

7.2 Conformit  urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilit�?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,83 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10 m
Residua potenzialit� edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformit� con il PRG/PGT:	SI

Note:	Rilasciato certificato di agibilità ai sensi dell' art. 29 L.R. 01/04 in data 14/06/2005
-------	--

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità Immobiliare di civile abitazione posta al piano primo di una palazzina elevata su tre livelli di cui due fuori terra ed uno interrato.

Per quello che è visibile ed ispezionabile la struttura verticale è realizzata in muratura mista di pietre e mattoni, solaio in latero-cemento e manto di copertura in coppi.

Le facciate esterne sono con mattoni a faccia vista per i piani superiori e pietra per il piano seminterrato, in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è suddiviso in soggiorno/ pranzo, cucina, bagno, due camere da letto, w.c., disimpegno e corte di proprietà pavimentata in porfido.

Le finiture sono rappresentate da pareti intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti in monocottura, ad eccezione del bagno, dove sono in ceramica così come i rivestimenti.

Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in PVC.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia a norma; Il riscaldamento con impianto a termosifone, gestito tramite caldaia a condensazione ed alimentata a GPL, stufa a pellet e caminetto in buone condizioni.

Al piano seminterrato si trova un piccolo ripostiglio di circa 3 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile per quello che è visibile e ispezionabile si presenta in buone condizioni sia statiche che per i servizi interni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **Mattoni e Pietra** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Porzione di un complesso immobiliare posto al piano primo- Note: N.B. Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra e uno interrato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: pvc condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti - Note: La copertura riguarda l' intero complesso edilizio
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Misto legno tamburato e pvc accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: Alluminio condizioni: buone conformità: Dichiarazione ditta costruttrice
---------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto alimentazione a gas/termico
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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 consistenza, con riferimento alle planimetrie catastali, al progetto acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piegara ed ai rilievi effettuati sul posto viene espressa in termini di superficie interna netta (SIN), calcolata secondo la norma UNI 11612:2015. Per superficie interna netta si intende l' area di un' unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l' unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un' altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano di pavimento. LA SUPERFICIE INTERNA NETTA E' PARI A 84,46 metri quadrati, come risulta dalla tabella seguente:

1)Pranzo-Soggiorno	= mq.	31,47 x 100%	= Mq.	31,47	
2)Cucina	= mq.	8,67 x 100%	= Mq.	8,67	
3)Letto Doppio	= mq.	13,48 x 100%	= Mq.	14,62	
4)Letto Singolo	= mq.	12,25 x 100%	= Mq.	12,25	
5)Bagno	= mq.	7,13 x 100%	= Mq.	7,13	
6)Disimpegno	= mq.	3,12 x 100%	= Mq.	3,12	
A) TOTALE SUPERFICIE INTERNA NETTA	= Mq.			77,26	
B) LOCALI ACCESSORI	=Mq.	3 x 50%	= Mq.	1,5	
C) AREA DI PERTINENZA	=Mq.	37,61 x 15%	= Mq.	5,7	
				TOTALE SUP. (A+B+C)	= MQ.
84,46					

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna netta	84,00	1,00	84,00
		84,00		84,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Pietrafitta

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 850

TABELLA DEI DATI				
prezzo / caratteristiche	compravendite			subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
prezzo totale PRZ (euro)	65.000,00	65.000,00	65.000,00	
dati DAT (mesi)	12	9	2	0
superficie SUP (m ²)	79,00	80,00	70,00	84,00
balconi BAL (m ²)	0,00	0,00	0,00	37,00
servizi SER (n)	1,00	1,00	1,00	1,00
livello di piano LIV (n)	2,00	2,00	2,00	1,00
stato manutenzione STM (n)	1	1	2	1

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,00
p(LIV)/p(SUP)	0,01
p(STM) (da1 a 2) euro	5.000,00

Servizi	
costo (euro)	5.000,00
durata (t)	10
anni (n)	20
costo dep. (euro)	2.500,00

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	79,00
SUP commerciale comparabile B	80,00
SUP commerciale comparabile C	70,00
SUP commerciale subject	84,00

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	822,78
Prezzo medio comparabile B	812,50
Prezzo medio comparabile C	928,57
Prezzo marginale	812,50

ANALISI PREZZI MARGINALI				
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C	
p(DAT) (euro/mese)	- 54,17	- 54,17	- 54,17	
p(SUP) (euro/m ²)	812,50	812,50	812,50	
p(BAL) (euro/m ²)	-	-	-	
p(SER) (euro/m ²)	2.500,00	2.500,00	2.500,00	
p(LIV) (euro)	325,00	325,00	323,38	
p(STM) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	65.000,00	65.000,00	65.000,00
DAT (euro)	650,00	487,50	108,33
SUP (euro)	4.062,50	3.250,00	11.375,00
BAL (euro)	-	-	-
SER (euro)	-	-	-
LIV (euro)	- 325,00	- 325,00	- 323,38
STM (euro)	-	-	5.000,00
PREZZI CORRETTI	69.387,50	68.412,50	71.159,95

Variazione %	4,02%
---------------------	--------------

V. subject (euro)	€ 69.653,32
--------------------------	--------------------

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

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore di mercato del bene immobile, è quello del Confronto di Mercato.

Questo metodo si fonda su una comparazione tra l' immobile oggetto di stima e altri immobili simili che siano:

- Contrattati di recente
- di prezzo o reddito noto
- ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Nel caso specifico esistono elementi oggettivi che permettono sia la comparazione sia la definizione dei beni comparabili.

Questi elementi possono inquadrarsi in una serie di caratteristiche di similarità, quali la superficie, il livello di piano e lo stato di manutenzione, che attraverso delle formule definite di aggiustamento permettono di ricavare il prezzo dell' immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Piegaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "OMI", le principali agenzie immobiliari operanti nella zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla consultazione dell' "OMI" è risultata una forbice di valori per immobili simili a quello oggetto della presente procedura compreso tra 550 €/mq e 850 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	84,00	€ 825,00	€ 69.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.300,00
Valore corpo			€ 69.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	84,00	€ 69.300,00	€ 69.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.395,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.905,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:

17-09-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Sciri

N=-14000

E=-73600



I Particella: 594