Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **244/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Cristiano Anselmi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Dott. Roberto Andreutti
Codice fiscale: NDRRRT66L11L117A
Studio in: Via Collerotondo 20 - Sangemini
Email: robertoandreutti@alice.it
Pec: r.andreutti@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

Corpo: A
Categoria: abitazione di tipo economico [A3]
Omissis Omissis, foglio 45, particella 183, subalterno 2, indirizzo Via Santa Lucia, piano T-1-2, comune Città della Pieve, categoria A/3, classe 3, consistenza 14 vani, superficie 297 mq, rendita euro 976,10

foglio 45, particella 183, subalterno 3, indirizzo Via Santa Lucia, piano T-1-2, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 45 mq, superficie 54 mq, rendita euro 95,29

sezione censuaria Città della Pieve foglio 45, particella 183, qualità Ente urbano, superficie catastale 1900 mq

Corpo: B
Categoria: terreno
Omissis Omissis, sezione censuaria Città della Pievefoglio 45, particella 402, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 197 mq, reddito dominicale: euro 0,31 , reddito agrario: euro 0,10,

sezione censuaria Città della Pievefoglio 45, particella 463, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2603 mq, reddito dominicale: euro 4,03, reddito agrario: euro 1,34 ,

2. Stato di possesso

Bene: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

Corpo: A
Possesso: Libero

Corpo: B
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

Corpo: A
Creditori Iscritti: BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., Morroni Marco

Corpo: B
Creditori Iscritti: BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., Morroni Marco

5. Comproprietari

Beni: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Santa Lucia - Citta' Della Pieve (PG) - 06062

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza
Valore complessivo intero: 314.399,73

Beni in **Citta' Della Pieve (PG)**
Località/Frazione
Via Santa Lucia

Lotto: 001 - Villa con terreno di pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere delle integrazioni alla certificazione stessa in quanto non eranono adeguatamente specificati i beni oggetto di successione e compravendite.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? - Denuncia di successione del 05/09/1952, devoluta per testamento non trascritto. - Denuncia di successione del 03/09/1953, devoluta per testamento non trascritto. - Denuncia di successione del 15/05/1980, non risultano trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dagli eredi. Tali successioni sono antecedenti al ventennio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Via Santa Lucia
Note: l'abitazione è corredata da un terreno di pertinenza e da un garage. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno includere il garage nel corpo A in quanto fa parte integrante dell'immobile e non è una unità fisicamente distaccata dall'abitazione.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Omissis Omissis - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 02629860541
Eventuali comproprietari: nessuno
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Omissis Omissis, foglio 45, particella 183, subalterno 2, indirizzo Via Santa Lucia, piano T-1-2, comune Città della Pieve, categoria A/3, classe 3, consistenza 14 vani, superficie 297 mq, rendita euro 976,10
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: stessa proprietà,Fondazione Perpetua Carlo Caetani della Fargna, Acquarelli Igor Zarian (21-09-79), Acquarelli Iuri Zoltan (25-09-81), Acquarelli Maria Letizia (21-02-61) Barbino Rita (08-08-30), Parretti Ermogene (09-04-1917), Parretti Lucia Grazia (06-03-48) Parretti Paola (15-06-53), enti urbani.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Omissis Omissis, foglio 45, particella 183, subalterno 3, indirizzo Via Santa Lucia, piano T-1-2, comune Città della Pieve, categoria C/6, classe 3, consistenza 45 mq, superficie 54 mq, rendita euro 95,29
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: stessa proprietà,Fondazione Perpetua Carlo Caetani della Fargna, Acquarelli Igor Zarian (21-09-79), Acquarelli Iuri Zoltan (25-09-81), Acquarelli Maria Letizia (21-02-61) Barbino Rita (08-08-30), Parretti Ermogene (09-04-1917), Parretti Lucia Grazia (06-03-48) Parretti Paola (15-06-53), enti urbani.

Identificato al catasto Terreni
Intestazione: Omissis Omissis , sezione censuaria Città della Pieve, foglio 45, particella 183, qualità Ente urbano, superficie catastale 1900 mq
Derivante da: variazione del 23/11/2014 protocollo n. PG 0241319 in atti dal 23/09/2004 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.9190.1/2014).
Confini: stessa proprietà,Fondazione Perpetua Carlo Caetani della Fargna, Acquarelli Igor Zarian (21-09-79), Acquarelli Iuri Zoltan (25-09-81), Acquarelli Maria Letizia (21-02-61) Barbino Rita (08-08-30), Parretti Ermogene (09-04-1917), Parretti Lucia Grazia (06-03-48) Parretti Paola (15-06-53), enti urbani.
Conformità catastale.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'abitazione è accatastata con categoria A/3 (abitazione di tipo economico), alla luce del sopralluogo risulta che tale categoria non risulta idonea allo stato dei fatti.
Regolarizzabili mediante: variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: attribuzione della rendita effettiva dell'immobile (A/7)
Conformità catastale.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna degli spazi riportati nella planimetria depositata in catasto non è stata aggiornata con le modifiche apportate con la pratica edilizia n. 42 del 1996 per il piano seminterrato ed il piano primo. Nella planimetria catastale non è riportato un terrazzo al piano primo. Sono state eseguite, al piano seminterrato, altre opere interne mai presentate.
Regolarizzabili mediante: variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: la distribuzione degli spazi interni risulta essere difforme rispetto alla planimetria in atti.
Variazione catastale: € 1.150,00
Oneri Totali: **€ 1.150,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Terreno sito in Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Via Santa Lucia
Note: i due appezzamenti di terreno censite al N.C.T. al foglio 45 particelle 402 e 463 misuranc complessivamente 2800 mq.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Omissis Omissis - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 02629860541
Eventuali comproprietari: nessuno
Identificato al catasto Terreni
Intestazione: Omissis Omissis , sezione censuaria Città della Pieve, foglio 45, particella 402, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 197 mq, reddito dominicale: euro 0,31 , reddito agrario: euro 0,10
Derivante da: Frazionamento del 06/05/2002 protocollo n. 139807 in atti dal 06/05/2002 IST. 339110/01 (n. 2333.3/1991)
Confini: Stessa proprietà, Fatichenti Aldo (19-01-33) Fatichenti Luciano (13-12-28) Scarpelli Laura (06-08-44)
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Omissis Omissis , sezione censuaria Città della Pieve, foglio 45, particella 463, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 2603 mq, reddito dominicale: euro 4,03, reddito agrario: euro 1,34
Derivante da: Frazionamento del 06/05/2002 protocollo n. 139807 in atti dal 06/05/2002 IST. 339110/01 (n. 2333.3/1991)

Confini: Stessa proprietà, Fatichenti Aldo (19-01-33) Fatichenti Luciano (13-12-28), Fondazione perpetua Carlo Caetani della Fargna.

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

Il bene oggetto di pignoramento ricade in una zona residenziale di completamento; è ubicato in un'area adiacente al centro storico che è caratterizzata da aree edificate ed aree con verde privato e verde pubblico. L'immobile e' facilmente raggiungibile e presenta un traffico locale limitato con disponibilità di parcheggi.
Caratteristiche zona: di completamento di pregio
Area urbanistica: residenziale a traffico scarso con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Scuole (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Monteleone d'Orvieto, Fabro.
Attrazioni storiche: Chiese di Città della Pieve.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada 7 km

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Citta' Della Pieve (PG), Via Santa Lucia
Libero
Identificativo corpo: B
sito in Citta' Della Pieve (PG), Via Santa Lucia
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:

- Domanda giudiziale a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., contro Schiaroli Massimo ; a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Orvieto in data 07/09/2004 ai nn. 45 iscritto/trascritto a in data 25/10/2004 ai nn. 20614;
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Domanda giudiziale a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro Omissis Omissis ; a rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Orvieto in data 03/09/2004 ai nn. 0/44 iscritto/trascritto a in data 08/09/2004 ai nn. 28387/17955;
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro Omissis Omissis; derivante da: verbale di pignoramento immobili ; a rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 21/11/2017 ai nn. 3240/2017 iscritto/trascritto a Perugia in data 12/04/2018 ai nn. 9136/6464. La trascrizione del presente pignoramento viene effettuata per garantire il pagamento della sorte precettata pari ad euro 395.354,49 Si esegue, ai sensi dell'art.2674 bis del c.c., la formalità con riserva in quanto manca la

prova che la notifica del verbale di pignoramento prodotto per la trascrizione si sia perfezionato per il destinatario. Annotazione n. 1979 del 24/05/2018 (Proposizione ricorso al Tribunale).
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Pignoramento a favore di Morroni Marco contro Omissis Omissis ;derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale giudiziario di Orvieto in data 12/06/2008 ai nn. 319 iscritto/trascritto a in data 10/07/2008 ai nn. 20092/11638. Il pignoramento è riferito a tutti i beni oggetto della presente procedura. Trascritto pignoramento sul fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Città della Pieve (Pg), Via Santa Lucia e comprendente a) appartamento dislocato su tre piani (terreno, primo e secondo); locale ad uso garage posto al piano terreno; terreno annesso di stretta pertinenza in quanto circostante il fabbricato di complessivi 4700 mq catastalmente indicati nel quadro B della presente nota, di proprietà della Omissis Omissis, con sede in Città della Pieve (Pg), Via Luigi Einaudi 5.
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Pignoramento a favore di BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro Omissis Omissis; derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; a rogito di Ufficiale giudiziario di Terni in data 12/02/2018 ai nn. 3240/2017 iscritto/trascritto a Perugia in data 22/02/2019 ai nn. 4604/3278; la trascrizione del presente pignoramento viene effettuata per garantire il pagamento della sorte precettata pari ad euro 395.354,49 .
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: aggiornamento effettuato in data 03/07/2019 a nome di Omissis Omissis: nessuna nuova trascrizione.

4.3 Misure Penali: nessuna

4.4 Avvertenze ulteriori: dalla ricerca effettuata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Terni risultano iscritti i seguenti procedimenti a nome della Omissis: - -Procedimento 513/2004 iscritto in data 13/09/2004 Tipo di procedimento: contenzioso Attore principale: Banca Trasimeno Orvietano Credito Cooperativo Soc. Coop. A.R.L. Convenuto principale: Schiaroli Massimo Convenuto (altro): Omissis Omissis Ruolo: Generale degli affari civili contenziosi Oggetto: Azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c. Stato: procedimento definito Giudice istruttore: Fornaro Elisa - - Procedimento 97/2006 iscritto in data 13/02/2006 Tipo di procedimento: contenzioso Attore principale: Cinelli Alessandro Convenuto principale: Karpovnina Oxana Convenuto (altro): Omissis Omissis Ruolo: Generale degli affari civili contenziosi Oggetto: Accertamento dell'obbligo del terzo ex art. 548 c.p.c. Stato: procedimento definito Giudice istruttore: Cofano Edoardo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A e B

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: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Scarpelli Laura **proprietario/i ante ventennio** al **27/11/2002** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Vincenzo Silvestroni, in data 25/10/1983, ai nn. 4500; trascritto a Perugia, in data 26/09/2002, ai nn. 16477.
Note: nell'atto di compravendita si parla del foglio 45 particelle 182 e 183 censite al catasto terreni del Comune di città della Pieve. In realtà sembra essere presente un errore in quanto le particelle compravendute potrebbero essere le stesse della successione precedente, ovvero la 183 (uliveto della superficie catastale di 3640 mq) e la particella 132 (seminativo della superficie catastale di 1060 mq). In ogni caso è presente la particella 183 che a questo punto si intende da considerare come la particella generata dalla soppressione della 183 (ex 135) e della 132 con tabella di variazione n.16179 del 10/04/78 in atti dal 31/01/1979.

Titolare/Proprietario: Schiaroli Massimo dal 27/11/2002 al 27/12/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandro Cinelli, in data 27/11/2002, ai nn. 84070/11859; registrato a Montepulciano, in data 04/12/2002, ai nn. 535; trascritto a Perugia, in data 07/12/2002, ai nn. 31240/20959.
Note: la presente compravendita è relativa a tutti i beni della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: Omissis Omissis dal 27/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandro Cinelli, in data 27/12/2002, ai nn. 84742/11951; registrato a Perugia, in data 09/01/2003, ai nn. 5488; trascritto a Perugia, in data 10/01/2003, ai nn. 1011/779.
Note: La presente compravendita è riferita ai beni oggetto di valutazione. Sono presenti due annotazioni alla trascrizione
- annotazione registro generale 5369 registro particolare 694 del 01/03/2012 con atto giudiziario del 21/12/2011 n. 1599/2011 L'annotamento viene effettuato in virtù del titolo che si produce con cui la Corte di appello di Perugia definitivamente pronunciando ha accolto l'appello proposto da Crediumbria Banca di credito cooperatico attraverso la sentenza emessa il 13/11/2007 dal Tribunale di Orvieto e per l'effetto ha: 1)dichiarato la simulazione assoluta dell'atto di compravendita a rogito notaio Cinelli di chiusi del 27/12/2001 rep. n. 84742/11951, registrato il 09/01/2003 al n. 5488, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Perugia il 10/01/2003 al n. 1011 reg. generale e n. 779 reg. particolare. 2) Dichiarato pertanto l'inefficacia di detto atto nei confronti della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. La sentenza non risulta passata in giudicato.
- annotazione registro generale 31259 registro particolare 5035 del 18/12/2018 con atto giudiziario del 21/12/2011 n. 1599/2011 Quadro D L'annotamento viene effettuato in virtù della sentenza n. 636/2011, passata in cosa giudicata, come da dichiarazione rilasciata dalla Corte di appello di Perugia in data 08/11/2018 in quanto non è stato proposto ricorso avanti alla Suprema Corte di Cassazione. La sentenza ha accolto l'appello proposto da Crediumbria Banca di credito cooperativo avverso la sentenza emessa il 13/11/2007 dal Tribunale di Orvieto e per l'effetto ha: 1) dichiarato la simulazione assoluta dell'atto di compravendita a rogito notaio Cinelli di chiusi del 27/12/2001 rep. n. 84742/11951, registrato il 09/01/2003 al n. 5488, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Perugia il 10/01/2003 al n. 1011 reg. generale e n. 779 reg. particolare. 2) Dichiarato pertanto l'inefficacia di detto atto nei confronti della Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop.
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Via Santa Lucia**
Numero pratica: 102/1983
Intestazione: Schiaroli Massimo
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civile abitazione.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/05/1983 al n. di prot. 3303
Rilascio in data 04/07/1983 al n. di prot. 3303
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Dalla relazione tecnica si evince che trattasi di costruzione in muratura.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Via Santa Lucia**
Numero pratica: 178/1984
Intestazione: Schiaroli Massimo
Tipo pratica: Autorizzazione per la recinzione di un lotto di terreno
Per lavori: recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/07/1984 al n. di prot. 6052
Rilascio in data 11/10/1984 al n. di prot. 6052
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Via Santa Lucia**
Numero pratica: 221/1984
Intestazione: Schiaroli Massimo
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Note tipo pratica: alla concessione 3303 del 04-07-1983
Per lavori: di sistemazioni esterne con muri in calcestruzzo armato.
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/09/1984 al n. di prot. 7446
Rilascio in data 16/05/1986 al n. di prot. 7446
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Via Santa Lucia**
Numero pratica: 79/1986
Intestazione: Schiaroli Massimo
Tipo pratica: Modifica delle condizioni speciali
Per lavori: variazione relativa alla tinteggiatura esterna ed al colore delle persiane.
Oggetto: Modifica
Presentazione in data 10/03/1986 al n. di prot. 2183
Rilascio in data 13/05/1986 al n. di prot. 2183
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Citta' Della Pieve (PG) CAP: 06062, Via Santa Lucia**
Numero pratica: 42/1996
Intestazione: Schiaroli Massimo
Tipo pratica: Comunicazione opere interne - Art. 9 del D.L. 30 del 24/01/1996
Per lavori: diversa suddivisione spazi piano seminterrato, piano primo e rifacimento impianti elettro - idrico - sanitario e ritinteggiatura.
Oggetto: Comunicazione

Presentazione in data 25/01/1996 al n. di prot. 1243
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Comunicazione di fine lavori in data 23-10-1996.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Tutte le pratiche edilizie sopra riportate sono a nome di Schiaroli Massimo a titolo di proprietario; alla luce della ricostruzione ventennale della proprietà, prodotta dallo studio notarile, risulta che il Sig. Schiaroli diventa proprietario dell'immobile solo a partire dal 27/11/2002.

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità, non risulta quindi ora presente l'agibilità.
Regolarizzabili mediante: Presentazione al Comune della dichiarazione di agibilità.
Descrizione delle opere da sanare: Redazione delle Di.Ri (dichiarazioni di rispondenza impianto idrico, elettrico e gas), predisposizione del progetto ex. L.10/1991.
Redazione delle Di.Ri (dichiarazioni di rispondenza impianto idrico, elettrico e gas), predisposizione del progetto ex. L.10/1991. : € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nella divisione di fatto degli spazi interni rilevata dal sopralluogo rispetto a quella comunicata all'Ufficio tecnico con la pratica edilizia 42/1996 e rispetto a quella depositata all'Agenzia del Territorio.
Regolarizzabili mediante: Comunicazione inizio lavori auto certificata (CILA)
Sanzione pecuniaria.: € 1.000,00
Prestazioni professionali: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 59 del29/07/2017 (parte oparativa).
Zona omogenea:	B2 (zone residenziali ammesse di completamento) - VRi (aree di rispetto infrastrutturale) - FVA (verde pubblico attrezzato) - Aree stradali
Norme tecniche di attuazione:	5 Classificazione delle zone del consolidamento e riqualificazione prevalentemente residenziali (zone B) 1. Le macroaree del sistema del consolidamento, prevalentemente residenziale, individuate nel PRG Parte Strutturale (RB), sono identificate nella Parte Operativa con la lettera B (Zone di completamento) e sono articolate nelle seguenti sottozone: Zone a bassa densità B0,7: che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, soggette ad interventi di completamento urbanistico e di rigenerazione edilizia ed urbana. Zone a medio-bassa densità B1-B1,5: che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semiestensivo, soggette ad interventi di completamento urbanistico e di rigenerazione edilizia ed urbana. Zone a medio-alta densità B2: che individuano le aree di

	edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semintensivo, soggette ad interventi di completamento urbanistico e di rigenerazione edilizia ed urbana. 2. L'insieme delle aree e degli immobili connotati con la prima lettera "B", e gli spazi tra essi interclusi, definisce parte dell'ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/78. In detti ambiti possono essere promossi Programmi Urbani Complessi finalizzati alla riqualificazione e rigenerazione urbana, nei modi e forme stabilite dal Titolo III, Capo IV della LR 1/2015, nei limiti e con le modalità ivi stabilite. Art. 16 Disciplina delle zone B – norme generali. 1. Nelle zone B valgono le disposizioni generali di seguito riportate: I tipi di intervento ammessi per le zone B sono da intendersi nelle definizioni di cui all'art. 7 della LR 1/2015. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove previsti debbono essere conformi ai parametri di zona previsti dalle presenti norme. 2. Nelle zone B, mediante atto abilitativo diretto o condizionato è consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse d'uso collettivo da collocare preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati. Le autorimesse collettive potranno altresì essere realizzate nel sottosuolo degli spazi destinati a parcheggi ed a verde pubblico attrezzato di pertinenza degli stessi insediamenti, mediante concessione d'uso e vincolo alla realizzazione e manutenzione degli stessi spazi pubblici. 3. Gli spazi pubblici costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi, parcheggi e da spazi 17 aperti attrezzati pubblici e d'uso pubblico dovranno essere sistemati e manutenuti per il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti. Gli interventi sugli spazi aperti suddetti dovranno essere ricompresi all'interno di titoli abilitativi diretti o condizionato; nei casi di interventi di iniziativa privata il titolare dell'atto abilitativo assumerà gli oneri necessari per gli interventi relativi agli spazi pubblici nella misura dovuta secondo quanto stabilito delle presenti norme, nonché dai parametri urbanistici ed ecologici relativi alla specifica sottozona. 4. Nell'ambito di ristrutturazioni edilizie potranno essere realizzati anche accorpamenti e/o frazionamenti delle unità residenziali esistenti purché sia garantito, in caso di frazionamento, almeno un posto auto coperto e uno scoperto per ogni nuova unità residenziale ricavata. 5. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti, qualora possibili, dovranno dar luogo ad organismi edilizi organicamente compiuti. 6. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, sempreché possibili, sarà consentito, sul fronte strada, l'allineamento con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze previste dalla normativa di sottozona. 7. Nelle zone B le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, quelle per attività di servizi e quelle produttive purché compatibili con la normativa igienico sanitario e ambientale. 8. Il mutamento delle destinazioni è regolato in applicazione della legislazione regionale vigente. 9. Nelle zone B sono consentiti nuovi insediamenti commerciali o la ristrutturazione di quelli esistenti, fino a 600 mq di superficie di vendita, purché siano garantiti gli standard di parcheggio, siano soddisfatte le condizioni di accessibilità carrabile e pedonale e sia garantito il miglioramento delle dotazioni di verde d'uso pubblico nell'ambito della zona considerata. Art. 17 Unitarietà degli interventi e disposizioni generali per le zone B 1. Nelle zone B è facoltà dell'Amministrazione

	Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con modalità attuative dirette. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni, nonché indicare le specie arboree da impiantare anche su proprietà private. 2. Nell'ambito delle zone B, si applicano le disposizioni previste dal Titolo III, Capo V della LR 1/2015 nei limiti e con le modalità ivi stabilite. 3. Qualora si predispongano piani o programmi di ristrutturazione e rigenerazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano ed a disciplinare compiutamente la rete viaria e pedonale e gli spazi per la sosta. Nel caso di formazione di piani di ristrutturazione urbanistica per ambiti che comprendano almeno tre edifici contigui, gli indici di sottozona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari e sarà consentito un incremento edilizio equivalente al 25% dello stesso indice fondiario di zona; le altezze previste potranno essere derogate, fino al limite massimo consentito dalle NTA della Parte Strutturale, a vantaggio di una 18 maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a verde pubblico e a parcheggi che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 30% della superficie territoriale interessata. Il Piano o programma, dovrà comunque prevedere miglioramenti dei parametri ecologici esistenti. 4. In tutte le zone B l'autorizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica (nuova costruzione e/o ampliamenti) sia esso oggetto di atto abilitativo diretto che condizonato, è subordinato alla presentazione di adeguati studi di microzonazione sismica tramite indagini di livello 2 (DGR n. 377 del 08.06.2010). 5. Gli interventi che si sviluppano a ridosso del centro storico del capoluogo o di altri beni storici e paesaggistici visibili o percepibili da e verso tali aree, sono soggetti alla verifica di impatto paesaggistico da parte della CCQAP sulla base di apposita relazione paesaggistica, redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005 ed allegata alla istanza dell'atto abilitativo. La relazione paesaggistica documenterà l'intervisibilità dell'intervento sia dalla viabilità principale che dai coni visuali eventualmente presenti, nonché il rapporto con i beni storici e architettonici preesistenti e prossimi. Sono in ogni caso fatti salvi dalla presente disposizione i piani attuativi approvati ed i titoli abilitativi la cui istruttoria sia stata avviata prima della pubblicazione sul BUR del presente Piano. Sono fatti salvi i maggiori indici e parametri se esistenti. Deroghe ai distacchi dalle strade possono essere assentiti al fine di garantire gli allineamenti dei fronti edificati. 2. Negli ambiti ricompresi entro le aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 le altezze massime ammesse per le sopra indicate sottozone sono cosi' ridotte: ml. 6,50 per le sottozone B 0,7 e B 1, ml 8,00 per le sottozone B1,5 e ml 9,00 per le sottozone B2. 19 Art. 19 Parametri ecologici per le sottozone B 1. Nelle sottozone B dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici: - Indice di piantumazione (Ipa): 1 albero ogni 100 mq di superficie coperta; - Indice di permeabilità (Ip): almeno il 40% della Superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni FVA Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero e le attività sportive all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati per il gioco di bambini, viali, aree verdi

	di arredo urbano, campi gioco, ecc. e relative aree di sosta Aree di rispetto infrastrutturale VRi a. Nelle aree di rispetto infrastrutturale relative alla viabilità esistente e' vietata qualsiasi costruzione e qualsiasi attività non conforme al vigente Codice della Strada. Negli edifici e manufatti esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonche' quelli previsti dall'apposita normativa regionale. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in vista di comprovati interessi di carattere generale, autorizzare in dette zone la costruzione di impianti di servizio al traffico, quali stazioni di servizio, centri di intervento, pronto soccorso e simili. L'autorizzazione di cui sopra è sottoposta all'autorizzazione dell'ente gestore qualora si tratti di viabilità afferenti ad amministrazioni diverse da quella comunale. Nei casi autorizzati con le modalità di cui alla presente lettera a) dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici: - h. max non superiore a ml. 5,50 - It max 0,30 mq/mq b. Nelle zone di rispetto stradale sono ammesse le coltivazioni di terreni e l'impianto delle relative attrezzature, con l'esclusione di edifici per abitazione, magazzini, silos, depositi, capannoni di allevamenti e simili. Gli impianti di vegetazione arborea e arbustiva di dette zone dovrà essere autorizzata volta per volta dall'Autorità Comunale nonché dall'Amm.ne cui compete la gestione delle strade medesime. In tali aree è comunque possibile realizzare aree di sosta, anche interrate, compatibilmente con le esigenze di sicurezza stradale e con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dei luoghi interessati. Anche in questo caso occorrerà l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e dell'Amministrazione cui compete la gestione della strada. c. Il perimetro delle aree di rispetto infrastrutturale relative alla viabilità di progetto identificata dal PRG PS, continua ad avere nella Parte Operativa del PRG valore di fascia di salvaguardia all'interno della quale, in attesa dell'approvazione del progetto definitivo dell'opera, è vietata qualsiasi attività edilizia, fatti salvi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di manufatti eventualmente esistenti. Con l'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura il perimetro individuato nella Parte Operativa del PRG assumerà la sua conformazione definitiva e definirà in termini fondiari le aree da sottoporre ad esproprio o, in alternativa, da cedere al Comune per effetto di accordi compensativi tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà coinvolte. d. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti NTA si applica l'art. 52 e 53 delle NTA PS.
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:	40%
Altezza massima ammessa:	10 ml

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Indipendentemente dalla potenzialità edificatoria residua presente, il sottoscritto ritiene di non computarne il valore nella stima dell'immobile in quanto tale potenzialità risulta condizionata da valutazioni di natura tecnica (geologica, distanze dai confini, distanze da fronti finestrati, rispetto di norme ecc) e giuridica che non possono essere oggetto della presente relazione.Si fa presente comunque che un ampliamento dell'immobile risulterebbe alquanto improbabile e che una nuova costruzione, nel rispetto delle norme edilizie, sarebbe molto difficile da edificare.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Il fabbricato, nonostante sia disabitato da tempo, si presenta in discreto stato, non si può affermare lo stesso per quanto riguarda il verde di pertinenza che si trova in completo abbandono tanto da rendere l'accesso alla casa piuttosto difficoltoso.
La villa presenta ampi spazi, si sviluppa su tre piani; al piano terra (seminterrato) sono presenti numerosi locali in piccola parte fuori terra e per il resto seminterrati oltre al garage; dal seminterrato salgono delle scale che portano al primo piano che presenta un dislivello interno di circa un metro tra la zona giorno e la zona notte che rimane più alta. In questo piano troviamo un'ampio soggiorno frazionato in due parti adiacenti, una cucina, 4 camere da letto, due bagni due balconi di cui uno molto ampio.
Dal soggiorno salgono delle scale che portano al secondo piano (mansarda) dove troviamo due camere da letto, due balconi, un bagno ed un vasto sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Omissis Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 02629860541
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **459,67** comprensivo di sottotetto, balcone e terrazzi.
E' posto al piano: piano terra (seminterrato), primo e secondo (mansarda)
L'edificio è stato costruito nel: 1986 (1984 concessione edilizia)
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996
ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,30 a 3,30
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: l'immobile mostra una fattura costruttiva e delle rifiniture buone, risulta a livello impiantistico datato agli anni 90. Le condizioni comunque sono discrete.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

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

Copertura	tipologia: **a falde**
Fondazioni	tipologia: **non viste** Note: nella relazione geologica si consigliano fondazioni continue perimetrali, di plinti collegati alle fondazioni da cordoli armati.
Solai	tipologia: **latero cemento** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** Note: In data 29 Agosto 1981 (D.M. 26/6/1981 pubblicato nella G.U. 29/8/1981) la classificazione sismica, a partire dal Regio Decreto del 1927 n. 431 e dalla Legge del 1962 n. 1684) venne estesa a tutta la Provincia di Perugia con l'eccezione di Citta' della Pieve e Todi, quindi all'epoca della costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento non era obbligatorio il deposito del progetto strutturale.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **pessime** Note: Non è stato possibile verificare l'apertura elettrica.
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Note: I vetri sono doppi.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura in blocchetti di tufo mista a parti in calcestruzzo armato** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **lastre di peperino e porfido** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres, cotto** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **sufficienti** Note: Non è stato possibile verificarne il funzionamento.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**

Termico — tipologia: **autonomo** diffusori: **termoconvettori e termosifoni** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori ed elementi radianti
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage (C/6)	sup reale netta	45,37	1,00	45,37
Magazzino ed angolo cottura	sup reale netta	26,12	0,50	13,06
Corridoio	sup reale netta	6,22	0,50	3,11
Rimessaggio attrezzi agricoli	sup reale netta	13,88	0,50	6,94
Bagno	sup reale netta	4,21	0,50	2,11
Cantina	sup reale netta	13,51	0,50	6,76
Palestra	sup reale netta	26,10	0,50	13,05
doccia e sottoscala	sup reale netta	6,72	0,50	3,36
Grotta	sup reale netta	9,14	0,50	4,57
Salone	sup reale netta	47,86	1,00	47,86
Cucina	sup reale netta	11,63	1,00	11,63
Camera da letto 1	sup reale netta	17,56	1,00	17,56
Bagno	sup reale netta	6,64	1,00	6,64
Camera da letto 2	sup reale netta	8,41	1,00	8,41
Bagno 2	sup reale netta	3,45	1,00	3,45
Camera da letto 3	sup reale netta	9,97	1,00	9,97
Camera da letto 4	sup reale netta	13,42	1,00	13,42
Corridoio	sup reale netta	7,95	1,00	7,95
Balcone	sup reale netta	5,24	0,25	1,31
Terrazzo	sup reale netta	23,32	0,35	8,16
Terrazzo	sup reale netta	8,44	0,35	2,95
Scala	sup reale netta	9,30	0,60	5,58
Scale	sup reale netta	10,48	1,00	10,48
Camera da letto 1 (mansarda)	sup reale netta	12,62	0,75	9,47

Camera da letto 2 (mansarda)	sup reale netta	18,55	0,75	13,91
Bagno (mansarda)	sup reale netta	8,30	0,75	6,23
Disimpegno e scale	sup reale netta	6,84	0,75	5,13
Terrazzi a tasca (mansarda)	sup reale netta	7,28	0,40	2,91
Sottotetto	sup reale netta	71,14	0,20	14,23
		459,67		**305,57**

Accessori

A

1. Terreno di pertinenza — Sviluppa una superficie complessiva di 1900 mq
Valore a corpo: **€ 17677.284**
Note: viene valutato a corpo per un valore pari al 5% dell'abitazione.

Descrizione: di cui al punto **B**

Le due particelle di terreno censite al N.C.T. al foglio 45 particelle 402 e 463 che misurano complessivamente 2800 mq, sono caratterizzate da una fitta vegetazione che si spinge in direzione della strada comunale, da un punto di vista della giacitura sono da mediamente a fortemente acclivi.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Omissis Omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 02629860541
Eventuali comproprietari: nessuno
Superficie complessiva di circa mq **2.800,00**:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si ritiene di poter stimare le due particelle a corpo applicando il 2% del valore del fabbricato. La superficie risulta essere pari a 2800 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni adibiti a verde privato	sup reale netta	2.800,00	1,00	2.800,00
		2.800,00		**2.800,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1 costituto da un fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 45 particella 183 sub. 2 cat A/3, sub. 3 cat. C/6 con terreno di pertinenza di 1900 mq censito al foglio 45 particella 183 ente urbano (corpo A) e da due appezzamenti di terreno censiti al N.C.T. al foglio 45 particelle 402 e 463 accorpati al terreno di pertinenza del fabbricato e della superficie complessiva di 2800 mq (corpo B).
Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.
Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per il fabbricato, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione. Per quanto riguarda la pertinenza e le altre due particelle che la completano, verranno valutati a corpo come percentuale al valore del fabbricato.

Corpo A - Le indicazioni di mercato, per quanto riguarda il fabbricato, sono state reperite da diverse fonti, quali:
- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, secondo semestre 2018, che riporta per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 900,00 e 1300,00 €/mq.
Per quanto riguarda la categoria C/6, l'Agenzia del Territorio indica valori ricompresi tra 400,00 euro e 590,00 euro a mq.
- listino immobiliare delle CCIAA di Perugia e Terni, primo trimestre 2019, che riporta per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 950,00 e 1100,00 €/mq.
- agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano valutazioni di vendita per immobili simili comprese tra 1220,00 €/mq e 1530,00€/mq; questi ultimi valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono
mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così valori compresi tra 1098,00 €/mq e 1377,00€/mq.
Le fonti citate si riferiscono a valori minimi e massimi di abitazioni in condizioni ordinarie, abitabili, forniti di servizi di urbanizzazione primaria e capaci di fornire una rendita autonoma; il fabbricato oggetto di stima, a sua volta, si trova in condizioni ordinarie, non richiede lavori straordinari di manutenzione inoltre è ubicato in una zona residenziale di pregio, in posizione riservata e silenziosa oltre ad avere una vasta pertinenza ed altri due appezzamenti che la completano con la presenza di molte essenze vegetali anche ad alto fusto. Si deve sottolineare che tutta la proprietà è completamente recintata; di contro risultano diversi lavori da effettuare per la manutenzione del verde, della recinzione, del cancello di accesso oltre che di adeguamento impiantistico. Tali considerazioni suggeriscono, a modesto parere dello scrivente, un orientamento verso la media dei valori medi delle forbici di valore precedentemente riportate, tale media risulta essere di 1120,83 €/mq.
Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1120,83 €/mq del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1288,95 €/mq.
Per quanto riguarda l'autorimessa C/6, si ritiene opportuno adottare il valore minimo dei valori della forbice sopra riportata in quanto opere di divisione interna (che non risultano essere state comunicate) hanno generato più ambienti ma nel contempo hanno causato l'inutilizzabilità della superficie come garage.
che si discostano da un normale garage. Le superfici ubicate al piano seminterrato verranno riparametrate per essere portate a superficie commerciale in quanto risultano essere accatastate ad uso magazzino oltre ad essere in buona parte senza aperture verso l'esterno.
La valutazione dell'area di pertinenza di 1900 mq verrà effettuata a corpo, pari al 5% del valore di mercato del fabbricato.
Corpo B - Le due particelle di terreno censite al N.C.T. al foglio 45 particelle 402 e 463 che misurano complessivamente 2800 mq, sono caratterizzate da una fitta vegetazione che si spinge in direzione della strada comunale, da un punto di vista della giacitura sono da mediamente acclivi. Si ritiene idoneo di poter stimare le due particelle a corpo applicando il 2% del valore del fabbricato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Ufficio tecnico di del Comune di Città della Pieve;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immmobiliare dell'Agenzia del Territtorio;
Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni.
Agenzie immobiliari: Divine Tuscany e Ag. Immobiliare Voltaia.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno di pertinenza
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 353.545,68.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage (C/6)	45,37	€ 400,00	€ 18.148,00
Magazzino ed angolo cottura	13,06	€ 1.288,95	€ 16.833,69
Corridoio	3,11	€ 1.288,95	€ 4.008,63
Rimessaggio attrezzi agricoli	6,94	€ 1.288,95	€ 8.945,31
Bagno	2,11	€ 1.288,95	€ 2.719,68
Cantina	6,76	€ 1.288,95	€ 8.713,30
Palestra	13,05	€ 1.288,95	€ 16.820,80
doccia e sottoscala	3,36	€ 1.288,95	€ 4.330,87
Grotta	4,57	€ 1.288,95	€ 5.890,50
Salone	47,86	€ 1.288,95	€ 61.689,15
Cucina	11,63	€ 1.288,95	€ 14.990,49
Camera da letto 1	17,56	€ 1.288,95	€ 22.633,96
Bagno	6,64	€ 1.288,95	€ 8.558,63
Camera da letto 2	8,41	€ 1.288,95	€ 10.840,07
Bagno 2	3,45	€ 1.288,95	€ 4.446,88
Camera da letto 3	9,97	€ 1.288,95	€ 12.850,83
Camera da letto 4	13,42	€ 1.288,95	€ 17.297,71
Corridoio	7,95	€ 1.288,95	€ 10.247,15
Balcone	1,31	€ 1.288,95	€ 1.688,52
Terrazzo	8,16	€ 1.288,95	€ 10.517,83
Terrazzo	2,95	€ 1.288,95	€ 3.802,40
Scala	5,58	€ 1.288,95	€ 7.192,34
Scale	10,48	€ 1.288,95	€ 13.508,20
Camera da letto 1 (mansarda)	9,47	€ 1.288,95	€ 12.206,36
Camera da letto 2 (mansarda)	13,91	€ 1.288,95	€ 17.929,29
Bagno (mansarda)	6,23	€ 1.288,95	€ 8.030,16
Disimpegno e scale	5,13	€ 1.288,95	€ 6.612,31
Terrazzi a tasca (mansarda)	2,91	€ 1.288,95	€ 3.750,84
Sottotetto	14,23	€ 1.288,95	€ 18.341,76

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 353.545,68
Valore corpo	€ 353.545,68
Valore Accessori	€ 17.677,28
Valore complessivo intero	€ 371.222,96
Valore complessivo diritto e quota	€ 371.222,96

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.070,84.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreni adibiti a verde privato	2.800,00	€ 2,53	€ 7.070,84

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.070,84
Valore corpo	€ 7.070,84
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.070,84
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.070,84

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno di pertinenza	305,57	€ 371.222,96	€ 371.222,96
B		2.800,00	€ 7.070,84	€ 7.070,84

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%)	€ 56.744,07
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.150,00
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:	**€ 314.399,73**

Data generazione:
11-07-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Roberto Andreutti