

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **<omissis> + Altri 1**

N° Gen. Rep. **140/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Giuliana Maccarino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Valentino Cipriani
Codice fiscale: CPRVNT79H04G148N
Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-393170
Fax: 0763-393170
Email: valentinocipriani@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; <omissis> nata a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2., foglio 19, particella 28, subalterno 3, indirizzo Fraziona Castiglion Fosco, piano T-1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie mq.111, rendita € €.255,65, <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; <omissis> nata a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. , sezione censuaria Piegaro, foglio 19, particella 29, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 06 are 00 ca, reddito dominicale: € €.2,79, reddito agrario: € €.2,79

2. Stato di possesso

Bene: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Todi Società per Azioni, EQUITALIA PERUGIA S.P.A., UNICREDIT SPA

5.

Comproprietari

Beni: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola -
Piegaro (Perugia) - 06066

Lotti: 001

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso

Comproprietari: <omissis>

6. **Misure Penali**

Beni: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Castiglion Fosco n.148 - Voc. Acquaiola - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001

Prezzo: € 72.766,25 al netto delle decurtazioni

Beni in **Piegaro (Perugia)**
Località/Frazione **Voc. Acquaiola**
Castiglion Fosco n.148

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: Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piegaro (Perugia) CAP:
06066 frazione: Vocabolo Acquaiola, Castiglion Fosco n.148**

Note: Fabbricato e terreno agricolo ricadenti per l'intera superficie in "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA I COMPLETAMENTO -B", come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.4/2016 del 01/03/2016 rilasciato dal Comune di Piegaro (Vedi Allegato n.5).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: Piegaro (PG) Castiglion Fosco n.148

Eventuali comproprietari:

<omissis> - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; <omissis> nata a Ecuador il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2., foglio 19, particella 28, subalterno 3, indirizzo Frazione Castiglion Fosco, piano T-1, comune Piegaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie mq.111, rendita € €.255,65

Confini: Confini Catastali: proprietà Ghalib Hamid, proprietà Associazione fra Coloni ed Operai Voc. Acquaiola, proprietà Pioppini Argentina, strada Pievaiola, proprietà Boccacci Enzo- Boccacci Valeria- Mariotti Olga, residua proprietà parte debitrice, salvo altri.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; <omissis> nata a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. , sezione censuaria Piegaro, foglio 19, particella 29, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 06 are 00 ca, reddito dominicale: € €.2,79, reddito agrario: € €.2,79

Confini: Confini Catastali: proprietà Ghalib Hamid, proprietà Associazione fra Coloni ed Operai Voc. Acquaiola, proprietà Pioppini Argentina, strada Pievaiola, proprietà Boccacci Enzo- Boccacci Valeria- Mariotti Olga, residua proprietà parte debitrice, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ampliamento del fabbricato conforme al Permesso di Costruire n.31/2009 non è stato censito dai proprietari rimanendo invariate sia l'estratto di mappa in scala 1:2000 sia la planimetria catastale in scala 1:200 per l'attribuzione di una nuova rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica Tipo Mappale per aggiornamento mappa e pratica Docfa per censimento e attribuzione rendita catastale aggiornata.

Pratica Tipo Mappale per aggiornamento mappa e pratica Docfa per censimento e attribuzione rendita catastale aggiornata.: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Le stesse pratiche di cui sopra includono anche il censimento dell'opera pertinenziale, casetta in legno, che dovrà essere regolarizzata tramite Scia in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in una frazione del Comune di Piegara denominata Loc. Pietrafitta. Il paese è situato a 276 m s.l.m., sul pendio di un colle che domina la vasta zona della pianura di Tavernelle (Panicali) di pochi abitanti. Ai piedi della collina su cui si adagia il nucleo abitato, è collocata una potente centrale Enel per la produzione di energia elettrica. Essendo la valle ricca di lignite in un primo momento la centrale era alimentata dal carbone ma una volta esaurito fu convertita a ciclo combinato alimentata a metano. Sempre nella valle dove una volta avveniva l'estrazione della lignite è stato realizzato un lago artificiale dalla quale depressione sono stati rinvenuti molti resti fossili che per la loro conservazione e valorizzazione sono stati riposti in un museo paleontologico appositamente realizzato sempre il Loc. Pietrafitta. Purtroppo la frazione per la sua posizione risulta infelice rispetto ai collegamenti esterni sia per quanto riguarda il casello dell'autostrada di Fabro o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Perugia.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Assenti.

Attrazioni storiche: Museo Paleontologico Luigi Boldrini.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da <omissis>, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: La sig.ra <omissis> risulta residente nel Comune di Piegara, Voc. Acquaiola, Castiglion Fosco n.148 dal 11/04/2014 come da Certificato Di residenza rilasciato dal Comune di Piegara in data 17/03/2016 (Vedi Allegato n.4)

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Todi Società per Azioni contro <omissis> + altri 1 ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 109.500,00; Importo capitale: € 73.000,00 ; A rogito di Notaio Galletti Marco in data 31/10/2002 ai nn. 6185; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 11/11/2002 ai nn. 28552/6211** ; Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.lla 28, subalterno 3, consistenza 5,5, via Perugia.

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA PERUGIA S.P.A. contro , <omissis> per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 42.130,26; Importo capitale: € 21.065,13 ; A rogito di Equitalia Perugia s.p.a. in data 15/12/2009 ai nn. 64461; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 18/12/2009 ai nn. 34924/8217** ; Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.lla 28, subalterno 3, consistenza 5,5, via Perugia. Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.lla 29.

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA PERUGIA S.P.A. contro , <omissis> per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 28.217,90; Importo capitale: € 14.108,95 ; A rogito di Equitalia Perugia s.p.a. in data 05/10/2010 ai nn. 66379; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 08/10/2010 ai nn. 26712/5787** ; Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.lla 28, subalterno 3, consistenza 5,5, Fraz. Castiglion Fosco. Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto terreni, foglio n.19 p.lla 29.

- Ipoteca legale attiva; A favore di EQUITALIA PERUGIA S.P.A. contro , <omissis> per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 74.804,58; Importo capitale: € 37.402,29 ; A rogito di Equitalia Perugia s.p.a. in data 18/04/2013 ai nn. 566/8013; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 23/04/2013 ai nn. 9845/1213** ; Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.lla 28, subalterno 3, consistenza 5,5, Fraz. Castiglion Fosco. Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto

terreni, foglio n.19 p.la 29.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro <omissis> + altri 1 ; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 108.356,74 ; A rogito di Tribunale Civile di Perugia in data 17/10/2012 ai nn. 323; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 24/06/2016 ai nn. 15901/1845** ; Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.la 28, subalterno 3, consistenza 5,5, Fraz. Castiglion Fosco. Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto terreni, foglio n.19 p.la 29. Contro <omissis> per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e <omissis> per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- Ipoteca giudiziale attiva contro , Jalon Cepeda Jessica Maria per la quota di 1/2; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 1.916,44 ; A rogito di Giudice di Pace in data 19/03/2012 ai nn. 27; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 30/07/2015 ai nn. 16249/2420** ; Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.la 28, subalterno 3, consistenza 5,5, Fraz. Castiglion Fosco. Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto terreni, foglio n.19 p.la 29. Contro <omissis> per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
(Vedi Allegato n.2)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro <omissis> + altri 1; A rogito di Unep c/o Tribunale di Terni in data 11/06/2013 ai nn. 1779 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 29/07/2015 ai nn. 16174/12019**; Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio n.19 p.la 28, subalterno 3, consistenza 5,5, Fraz. Castiglion Fosco. Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto terreni, foglio n.19 p.la 29. Contro <omissis> per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e <omissis> per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
(Vedi Allegato n.2)

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: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G presunto.
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: Corgna Livio nato a Panicale (PG) il 06/10/1927, c.f.CRGLVI27R06G308D; Florenzi Bruna nata a Roma il 11/02/1933, c.f.FLRBRN33B51H501L. dal 05/12/1983 al 31/10/2002. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marcello Di Fabio in data 05/12/1983 ai nn. 34926 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in **data 28/12/1983 ai nn. 23033/16786.**

Note: Casa di civile abitazione costituita da tre vani al piano terra, due vani al piano primo e due vani al piano secondo, con annesso terreno di pertinenza sistemato ad orto-giardino, per una superficie complessiva di metri quadrati 800 circa, confinante con strada statale numero 220 Pievaiola, Boccacci per due lati, Perini, salvo altri. Detto immobile è censito in Catasto come segue: a) Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 200, foglio 19, particella 28 sub.1, piani T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 7, rendita catastale L.336; b) nel vigente Nuovo Catasto Terreni alla partita 2524, foglio 19, particelle 28 e 29 per la superficie complessiva di are 8.

Titolare/Proprietario: <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; <omissis> nata in <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. dal 31/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Galletti Marco in data 31/10/2002 ai nn. 6184/890 - trascritto a Agenzia Entrate - ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in **data 11/11/2002 ai nn. 28547/19249.**

Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto fabbricati, foglio 19, particella 28, subalterno 3, consistenza 5,5 vani, via Perugia, Piano T-1. Trascrizione a rettifica del 29/09/2008, registro particolare n.15900, registro generale n.27031.

Titolare/Proprietario: <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; <omissis> nata in <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. dal 31/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito di Notaio Galletti Marco in data 25/09/2008 ai nn. 25349/9231 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in **data 29/09/2008 ai nn. 27031/15900.**

Note: Unità negoziale Comune di Piegara, Catasto terreni, foglio 19, particella 29, consistenza 6 are, Località Acquaiola Gratiano. NEL TRASCRIVENDO ATTO I SIGNORI CORGNA LIVIO, FLORENZI BRUNA, <omissis> E <omissis>, INTENDEVANO RETTIFICARE L'ATTO A ROGITO NOTAIO MARCO GALLETTI DI PERUGIA IN DATA 31 OTTOBRE 2002, REPERTORIO N.6184, REGISTRATO A PERUGIA IL

DI' 8 NOVEMBRE 2002 AL N.3119 E TRASCRITTO A PERUGIA IL DI' 11 NOVEMBRE 2002 AL N.19249 REG. PART. PRECISANDO CHE NELLA VENDITA ERA RICOMPRESA ANCHE LA PIENA PROPRIETA' SULTERRENO DESCRITTO NEL QUADRO B) E PRECISAMENTE: - RATA DI TERRENO CLASSIFICATO DAI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI COME "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO - B" DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ.600(METRI QUADRATI SEICENTO). CONFINANTE CON PROPRIETA' BOCCACCI E/O AVENTI CAUSA, PROPRIETA' AVENTI CAUSA PERINI SALVO SE ALTRI.DETTA RATA DI TERRENO E' CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIEGARO AL FOGLIO 19 PARTICELLA 29 SEMIN ARBOR CLASSE 2 ARE 06.00 R.D. EURO 2,79 R.A. EURO 2,79. I MEDESIMI SIGNORI CORGNA LIVIO, FLORENZI BRUNA, <omissis> E <omissis>, PERALTRO CONFERMAVANO, SALVA LA PRESENTE RETTIFICA, I RESTANTI PATTI CONTENUTI NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO MARCO SOPRA CITATO.Formalità di riferimento Trascrizione registro particolare 19249 del 11/11/2002.
(Vedi Allegato n.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31/2009

Intestazione: <omissis> e <omissis>

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento fabbricato di abitazione ubicato in Fraz. Pietrafitta, Voc. Acquaiola, n.148

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 03/04/2008 al n. di prot. 3282

Rilascio in data 27/05/2009 al n. di prot. 31

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Prescrizioni particolari riportate sul Permesso di Costruire:Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla legge 64/74 e della L.R. n. 25/82 r successive mm. e ii., in merito alla normativa antisismica;Gli infissi della parte in ampliamento dovranno essere di eguale forma, tipologia e colore di quelli esistenti;Le porzioni di fabbricato da tinteggiare esternamente dovranno essere della stessa colorazione delle parti tinteggiate attuali;Per quanto riguarda la modificazione del suolo derivante dagli scavi necessari a realizzare l'intervento edilizio, il cui materiale viene risistemato nel lotto medesimo, dovrà essere rispettato quanto previsto nella D.G.R. 27/04/2006, n. 674, ponendo particolare cura affinché venga evitato il ristagno delle acque e consentito il regolare deflusso delle stesse dai terreni.

(Vedi Allegato n.6)

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Permesso di costruire 31/2009 rilasciato per ampliamento riportava le seguenti prescrizioni:Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla legge 64/74 e della L.R. n. 25/82 r successive mm. e ii., in merito alla normativa antisismica;Gli infissi della parte in ampliamento dovranno essere di eguale forma, tipologia e colore di quelli esistenti;Le porzioni di fabbricato da tinteggiare esternamente dovranno essere della stessa colorazione delle parti tinteggiate attuali;Per quanto riguarda la modificazione del suolo derivante dagli scavi necessari a realizzare l'intervento edilizio, il cui materiale viene risistemato nel lotto medesimo, dovrà essere rispettato quanto previsto nella D.G.R. 27/04/2006, n. 674, ponendo particolare cura affinché venga evitato il ristagno delle acque e consentito il regolare deflusso delle stesse dai terreni.Al momento del sopralluogo si è riscontrato che i sig.ri proprietari non si sono attenuti alle prescrizioni in merito:Gli infissi installati nell'ampliamento risultano di alluminio e non in analogia a quelli esistenti;Non è stata realizzata alcuna tinteggiatura in analogia a quella esistente;Non è stato riscontrato alcun collaudo da tecnico abilitato dell'ampliamento secondo quanto disposto dalla legge 64/74;E' stata realizzata una piccola casetta in legno con

portico; Presso il Comune di Piegara non è stata riscontrata alcuna traccia della presentazione dell'Agibilità correlata delle certificazioni degli impianti.

Descrizione delle opere da sanare: Sostituzione degli infissi esistenti con altri in analogia per forma, tipologia e colore a quelli esistenti. Realizzazione tinteggiatura esterna dell'ampliamento in analogia a quella esistente. Redazione collaudo statico dell'ampliamento secondo la legge 64/74. Scia in sanatoria per la casetta in legno con portico trattata come opera pertinenziale. Redazione agibilità compreso le certificazioni degli impianti rilasciati da ditte specializzate.

Sostituzione degli infissi esistenti: € 3.000,00

Realizzazione tinteggiatura esterna: € 600,00

Collaudo statico: € 500,00

Scia in sanatoria per la casetta in legno comprensivo delle sanzioni.: € 2.000,00

Redazione Attestazione Agibilità compresa di certificazioni degli impianti rilasciate da ditte specializzate. Sono comprese anche le sanzioni amministrative per tardiva presentazione. Sono esclusi gli eventuali se necessari adeguamenti degli impianti alle attuali normative.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 9.100,00

Note:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso (particelle 28 parte e 29)**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta censita al foglio n. 19 part.lla n. 28 sub.n. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €.255,65 Frazione Castiglion Fosco, piano terra e primo, di proprietà dei sig.ri <omissis> nato in <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, proprietario per 1/2, e <omissis> nata in <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis>, proprietari per 1/2.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato in quanto da una ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Piegara, e secondo quanto riportato nel certificato di residenza allegato, la Signora <omissis> risulta residente in Voc. Acquaiola – Castiglion Fosco n. 148, dall'11/04/2014 mentre la sig. <omissis> risulta emigrato e non più residente nel Comune.

Il primo accesso all'appartamento, previsto per il 12/02/2016, non ha dato frutti, in quanto nonostante i proprietari fossero stati avvisati con racc. A/R dal Custode Dott.ssa Maccarino Giuliana, non avendo ritirato la comunicazione, non si sono presentati. E' stato quindi necessario un secondo accesso, in data 14/03/2016, con l'aiuto delle Forze dell'Ordine e di un fabbro, il quale alla presenza del sottoscritto C.T.U., del Custode e di due Carabinieri, forzando le serrature ha permesso la riuscita del sopralluogo, necessario per lo svolgimenti delle operazioni peritali.

L'immobile fa parte di un piccolo complesso posto non distante dalla Strada Regionale 220 Pievaiola, trattasi di un fabbricato contigua ad altri, con struttura originaria piuttosto datata, ampliato successivamente con progetto presentato ed autorizzato dal Comune di Piegara con Permesso di Costruire n. 31/2009, tale progetto risulta correttamente agli atti e le opere sono state eseguite in parziale conformità, le dimensioni e le disposizioni interne rispondono abbastanza allo stato di progetto, non sono state però rispettate alcune prescrizioni della Commissione Edilizia per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che prevedevano gli infissi dell'ampliamento come quelli esistenti e la tinteggiatura completa del nuovo corpo. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta presente agli atti il certificato di agibilità dell'immobile.

L'appartamento, ricadente in zona B "zona residenziale ammessa di completamente", si presenta in condizioni appena accettabili, lo stato di semi abbandono ha influito sul peggioramento delle condizioni. Il piano terra versa in condizioni leggermente più accettabili, in quanto maggiormente vissuto, il piano primo invece sembra esser stato completamente abbandonato.

L'appartamento è suddiviso su due livelli piano terra e piano primo. Al piano terra è posta l'originaria zona giorno, ora adibita in parte a zona notte, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno per una superficie utile di mq. 51,75. Il piano primo ospita la zona notte con due camere da letto ed un piccolo w.c. per una superficie utile di mq. 31,25 oltre ad un piccolo terrazzo di mq. 1,65.

Nel progetto presentato la copertura dell'ampliamento al piano terra doveva costituire un grande terrazzo, allo stato attuale, invece non risulta essere agibile con quella destinazione, ma si tratta semplicemente di una copertura piana.

Le rifiniture dell'appartamento sono di qualità mediocre, le pavimentazioni sono in parte in graniglia ed in parte in gres porcellanato, gli infissi della rata di immobile originaria sono in legno, mentre quelli dell'ampliamento sono in alluminio. I due servizi igienici hanno dotazione minima e versano in condizioni appena accettabili. L'impianto elettrico risulta completamente sotto traccia, così come quello idrico. L'impianto di riscaldamento al piano primo è costituito da radiatori in alluminio, mentre al piano terra non è presente. In alcune stanze è presente invece l'impianto di climatizzazione. Dal sopralluogo effettuato si può desumere, non potendo approfondire in alcun modo l'indagine, che l'immobile è dotato di impianto a GPL con bombolone interrato.

L'accesso al fabbricato avviene sul fronte, attraverso una piccola area adiacente, di proprietà privata. La proprietà si completa con un terreno posto sul retro dell'immobile, utilizzato come giardino, si ritiene indispensabile non separare i due beni, considerando così un unico lotto. Il terreno, posto anch'esso in zona B, per l'intera superficie, risulta censito al N.C.T: al foglio n. 19 part.IIa n. 29, qualità seminativo arborato, superficie mq. 600, Reddito Domenicale € 2,79, Reddito Agrario € 2,79.

Il terreno risulta in stato di semi abbandono. L'area è completamente recintata, collegata direttamente all'appartamento, con accesso posto sul retro, è inoltre accessibile attraverso un accesso carrabile posto sul fronte del fabbricato, in corrispondenza dell'area privata.

Sul terreno risultano presenti alcuni manufatti, taluni precari ed ormai diruti, quindi da non prendere in considerazione, uno invece, una piccola "casetta in legno" da considerare, in quanto risulta essere abusivo, non è stato denunciato né presso gli Uffici Comunali, né presso l'Agenzia del Territorio. Confini catastali: unità immobiliare foglio n. 19 part.IIa n. 26, unità immobiliare foglio n. 19 p.IIa n. 286, terreno foglio n. 19, part.IIa n. 27, terreno foglio n. 19, part.IIa n. 30 salvo altri.

Non si conferma la regolarità catastale. Gli immobili non sono regolari catastalmente in quanto: l'U.I. di cui alla part.IIa n. 28, dopo l'ampliamento eseguito con P. di C. n. 31/2009 ha variato la sagoma, tale variazione non è stata riportata in catasto. Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre un Tipo Mappale per la rettifica della sagoma in mappa ed un DOCFa al fine di presentare una nuova planimetria catastale, con conseguente variazione della consistenza e della rendita catastale. Sul terreno di cui alla part.IIa n. 29 è presente un manufatto non riportato nelle mappe e non censito all'urbano. Al fine della regolarizzazione è necessario un Tipo Mappale per riportare la sagoma in mappa ed un DOCFa per il censimento al N.C.E.U.

con redazione di planimetria catastale ed attribuzione di categoria, classe e rendita catastale. Non si conferma la regolarità urbanistica. L'immobile principale, (appartamento), seppure realizzato con regolare P. di C., non risponde alle caratteristiche previste dallo stesso, infatti in sede di Commissione Edilizia erano state previste alcune prescrizioni architettoniche, quali la tipologia degli infissi dell'ampliamento, che dovevano essere come quelli presenti sul vecchio fabbricato, e la tinteggiatura del corpo in aggiunta, che invece non è mai stata eseguita. Oltre a questo esistono alcune imprecisioni sulle disposizioni interne, che però non inficiano sulla regolarità, in quanto dal 2004 è possibile variare le disposizioni in regime di edilizia libera. Ulteriori problemi riscontrati in ambito urbanistico sono quelli relativi alle documentazioni presenti in archivio Comunale. Non è stato richiesto o rilasciato il certificato di agibilità, necessario ed obbligatorio nel caso specifico, a corredo di questo dovevano essere presenti tutte le certificazioni degli impianti oltre al collaudo statico dell'opera. Si precisa che qualora le opere strutturali non siano state eseguite in conformità rispetto alla Legge saranno da verificare anche eventuali adeguamenti strutturali, necessari ai fini del collaudo statico, che però risultano essere imprevedibili allo stato attuale. Per quanto concerne il piccolo manufatto in legno presente sul terreno di cui alla part.Illa n. 29, non sono state individuate documentazioni riguardanti, pertanto è da ritenersi abusivo, sanabile mediante accertamento di conformità, con SCIA per realizzazione di opere pertinenziali.

Si conferma la rispondenza ipocatastale storica/attuale e catastale/urbanistica del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Si conferma la regolarità urbanistica.

La ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a tutto il 01/04/2016 è stata effettuata con i seguenti nominativi:

<omissis>	nato	a	<omissis>	il	<omissis>	c.f.	<omissis>;
<omissis>	nata	a	<omissis>	il	<omissis>	c.f.	<omissis>;
Corgna	Livio	nato	a	Panicale (PG)	il	06/10/1927,	c.f.CRGLVI27R06G308D;
Florenzi	Bruna	nata	a	Roma (RM)	il	11/02/1933,	c.f.LRBRN33B51501L.

(Vedi Allegato n.2)

e con le seguenti unità immobiliari:

Foglio	n.19,	particella	28,	sub.3,	Catasto	fabbricati,	Comune	di	Piegaro;
Foglio	n.19,	particella	28,	sub.1,	Catasto	fabbricati,	Comune	di	Piegaro;
Foglio	n.19,	particella	29,	Catasto	Terreni,	Comune	di	Piegaro.	

(Vedi Allegato n.2)

In conclusione l'intestazione dell'immobile oggetto di esecuzione presso la Conservatoria corrisponde a quella catastale risultando di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ai sig.ri <omissis> nato a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis> e <omissis> nata a <omissis> il <omissis>, c.f. <omissis> a tutto il **01/04/2016**.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di <omissis> + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: <omissis> - Residenza: Piegaro (PG) Castiglion Fosco n.148

Eventuali comproprietari:

<omissis>- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **800,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28-29; ha un'altezza interna di circa: 270

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: a falde materiale: **su muricci di forati** condizioni:

sufficienti

Fondazioni	- Note: Non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e pietra condizioni: buone - Note:
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: misto alluminio e legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non riscontrabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: gress porcellanato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gress porcellanato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gress porcellanato condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: Assenza di attestazione di agibilità

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Assenza di attestazione di agibilità
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale conformità: Assenza di attestazione di agibilità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: null conformità: Assenza di attestazione di agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: Assenza di attestazione di agibilità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL conformità: Assenza di attestazione di agibilità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Per quanto riguarda il valore dell'accessorio "casetta in legno" realizzato sull'area di pertinenza viene ricompreso in quello assegnato all'abitazione. Il valore al mq. lordo assegnato all'abitazione di €.500,00 tiene in considerazione uno stato conservativo mediocre, per questo risulta inferiore a quanto riportato nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	139,00	1,00	139,00

Terrazza	sup reale lorda	1,65	0,25	0,41
Area di pertinenza al netto dell'immobile	sup reale netta	708,00	1,00	708,00
		848,65		847,41

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Suburbana/Pietrafitta

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 590

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 720

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

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta

della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Per quanto riguarda il valore dell'accessorio "casetta in legno" realizzato sull'area di pertinenza viene ricompreso in quello assegnato all'abitazione. Il valore al mq. lordo assegnato all'abitazione di **€.500,00** tiene in considerazione uno stato conservativo mediocre, per questo risulta inferiore a quanto riportato nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate di Perugia;

Ufficio tecnico di del Comune di Piegaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate..

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso.

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	139,00	€ 500,00	€ 69.500,00
Terrazza	0,41	€ 500,00	€ 206,25
Area di pertinenza al netto dell'immobile	708,00	€ 20,00	€ 14.160,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€
Valore corpo	€
Valore accessori	€
Valore complessivo intero	€
Valore complessivo diritto e quota	€

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato di civile abitazione con terreno annesso	Abitazione, terrazzo e area esclusiva particella 28 parte e 29.	847,41	€ 83.866,25	€ 41.933,13

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,0

	0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,0 0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11. 100 ,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,0 0
8.5 Prezzo base d'asta del lotto n.1:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72. 766 ,25

Allegati

- Allegato n.1 - Estratti di mappa, Planimetrie di rilievo;
- Allegato n.2 - Certificati Catastali, Certificati Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Allegato n.3 - Planimetria Catastale;
- Allegato n.4 - Certificato di residenza di Jalon Cepeda Jessica Maria del 17/03/2016;
- Allegato n.5 - Certificato di destinazione urbanistica n.4/2016;
- Allegato n.6 - Copia Permesso di Costruire n.31/2009;
- Allegato n.7 - Rilievo fotografico Abitazione;
- Allegato n.8 - Rilievo fotografico particella n.29;
- Allegato n.9 - Verbali di sopralluogo.

Data generazione:
11-04-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Valentino Cipriani

ALLEGATO N.3

Planimetria Catastale.

MODULARIO
Fig. rend. 497

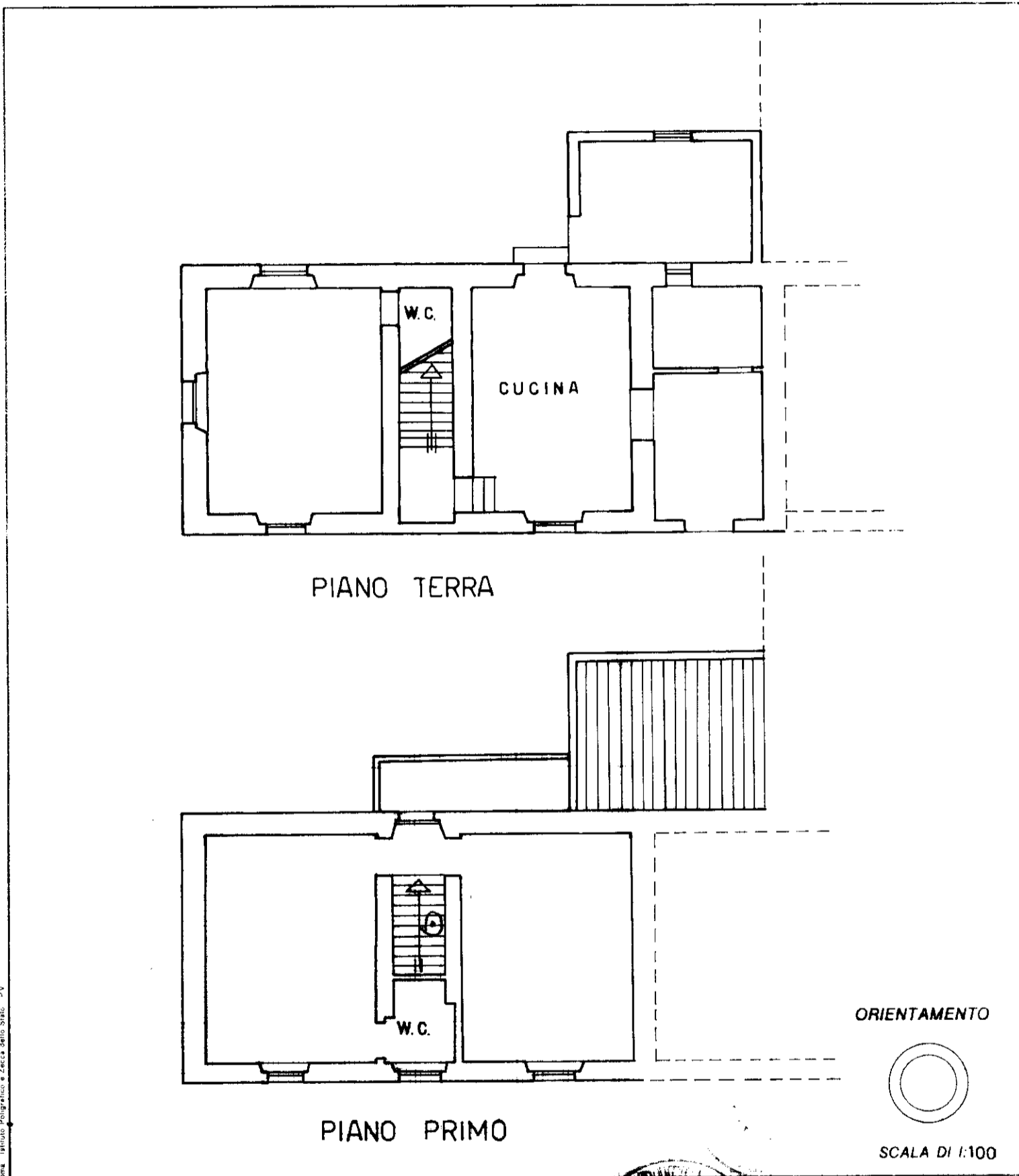


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIEGARO via PIEVAIOLA civ.



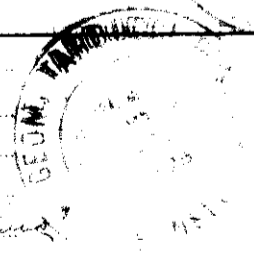
Roma, Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 19
n. 28 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
TARUCCI RENZO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PERUGIA n. 1856
data Firma Renzo Tarucci

RISERVATO ALL'UFFICIO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2016 - Comune di PIEGARO (G601) - < Foglio: 19 - Particella: 28 - Subalterno: 3 >
FRAZIONE CASTIGLION FOSCO piano: T-1;

10 metri

ALLEGATO N.8

Rilievo fotografico particella n.29.



Foto n.01 - Particella n.29



Foto n.02 - Particella n.29



Foto n.03 - Particella n.29, casetta in legno



Foto n.04 - Particella n.29, baracche



Foto n.05 - Particella n.29



Foto n.06 - Particella n.29, interno baracche



Foto n.07 - Particella n.29, bombolone del gpl interrato



Foto n.08 - Particella n.29, vasca raccolta acqua piovana



Foto n.09 - Particella n.29, panoramica

Il Tecnico

Geom. Valentino Cipriani



ALLEGATO N.7

Rilievo fotografico Abitazione



Foto n.01 - Disimpegno



Foto n.02 - Disimpegno



Foto n.03 - Disimpegno



Foto n.04 - Ingresso W.c. dal disimpegno



Foto n.05 - W.c.

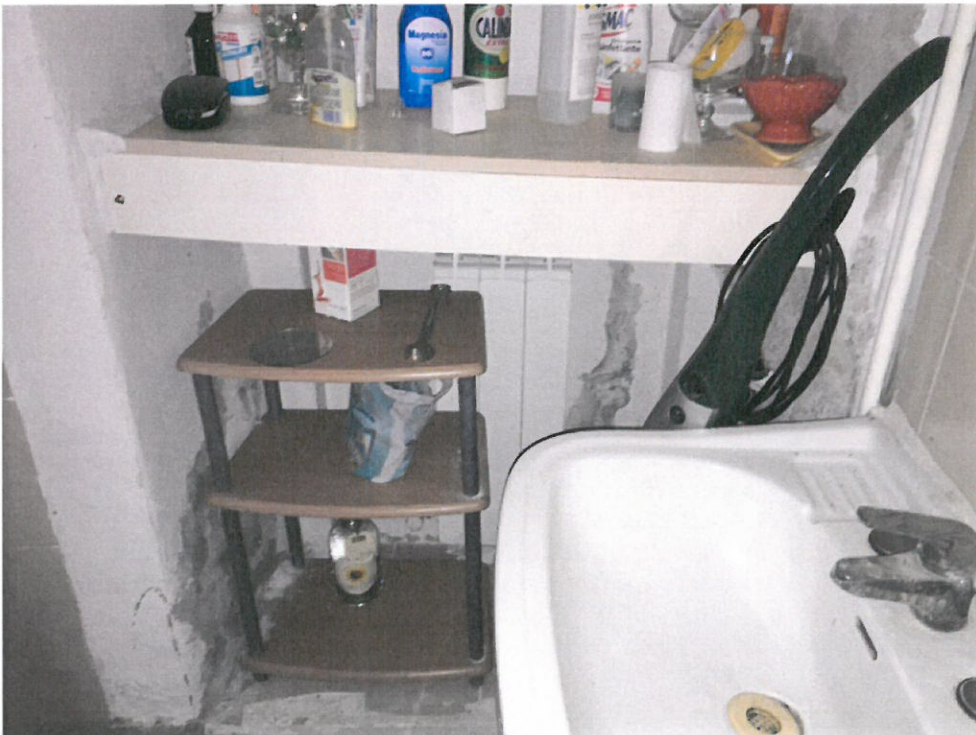


Foto n.06 - W.c.

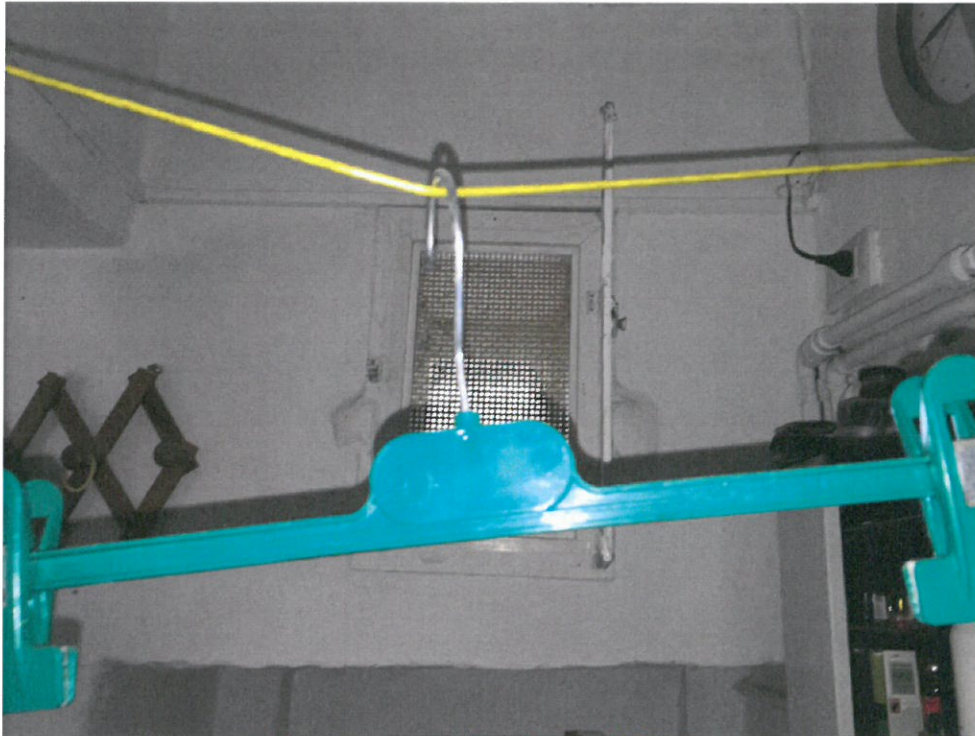


Foto n.07 - Finestra W.c.



Foto n.08 - Soggiorno



Foto n.09 - Soggiorno



Foto n.10 - Soggiorno



Foto n.11 - Soffitto Soggiorno



Foto n.12 - Ingresso



Foto n.13 - Ingresso



Foto n.14 - Cucina



Foto n.15 - Bagno



Foto n.16 - Bagno



Foto n.17 - Ripostiglio



Foto n.18 - Ripostiglio



Foto n.19 - Scala di collegamento piano terra-primο



Foto n.20 - Disimpegno piano primo con uscita su balcone



Foto n.21 - Condizionatore su disimpegno piano primo



Foto n.22 - Camera da letto 1



Foto n.23 - Camera da letto 1



Foto n.24 - Ingresso del w.c. dalla camera da letto 1



Foto n.25 - W.c. piano primo



Foto n.26 - Ingresso dal w.c. piano primo per il piano soffitta.



Foto n.27 - Camera da letto 2



Foto n.28 - Camera da letto 2



Foto n.29 - Camera da letto 2



Foto n.30 - Terrazzo



Foto n.31 - Terrazzo



Foto n.32 - Prospetto principale



Foto n.33 - Numero Civico su prospetto principale



Foto n.34 - Ingresso custodito con cancello per il cortile



Foto n.35 - Corsello



Foto n.36 - Retro prospetto



Foto n.37 - Retro prospetto

Il Tecnico

Geom. Valentino Cipriani



