Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **140/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Giuliana Maccarino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

Esperto alla stima: Arch. Rosella Gregorio
Codice fiscale: GRGRLL60R50M082E
Studio in: Via Loggia dei Mercanti 10 - 05018 Orvieto
Fax: 0763-340896
Email: eidos.arch@libero.it
Pec: rosella.gregorio@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: OMISSIS, foglio 56, particella 99, subalterno 25, indirizzo Via Pietro Vannucci, piano T-1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 128, rendita € 387,34

2. Stato di possesso

Bene: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

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

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pietro Vannucci, 130 - Centro Storico - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25
Prezzo da libero: € 192.706,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Citta' Della Pieve (Perugia)**
Località/Frazione **Centro Storico**
Via Pietro Vannucci, 130

Lotto: 001 - Appartamento in Via Pietro Vannucci, 130 - Fg. 56 - P.lla 99/25

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Centro Storico, Via Pietro Vannucci, 130
Note: Trattasi di civile abitazione (A2) situata a P.T. e P1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 25.08.2001
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS, foglio 56, particella 99, subalterno 25, indirizzo Via Pietro Vannucci, piano T-1, comune Città della Pieve, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 128, rendita € 387,34
Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Millesimi di proprietà di parti comuni: 102,984/1.000
Confini: Vano scale, Proprietà OMISSIS e OMISSIS, Proprietà Cupella, salvo altri - dati dichiarati dall'Amministratore PRO.SE.I. - Chiusi (SI) e dall'esecutato.

Note:
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Il bene può essere considerato catastalmente regolare poichè risulta conforme allo stato dei luoghi (divisione degli spazi interni) e all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (n. 388/2001 - D.I.A. Prot. 9677 del 05.11.2001), anche se, allo stato attuale, in seguito alla verifica di sopralluogo, l'appartamento, negli ambienti posti al Piano Primo, sembrerebbe utilizzato come ufficio e, al Piano Terreno, come abitazione (camere da letto). In ogni caso, nel momento in cui si renderà libero per la vendita, l'attuale destinazione d'uso reale del Primo Piano (eventuale ufficio), non sarà più presente ed il bene sarà automaticamente ricondotto alla destinazione d'uso dichiarata (abitazione) senza apportare alcuna modifica.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Il bene è situato in pieno Centro Storico, in una delle vie principali, cardo dell'asse viario che taglia

il borgo in due parti. La zona è di tipica origine medievale, come si evince dall'impianto urbanistico e dalla tipologia costruttiva degli edifici che compongono l'isolato.

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato stagionalmente con ordinanza del Sindaco con parcheggi a pagamento.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: negozi, uffici, banche, scuole
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Situata nel Centro Storico di Città della Pieve, dista Km. 43 da Perugia.
Attrazioni paesaggistiche: Centro Storico di Città della Pieve - Colline a sud del Lago Trasimeno.
Attrazioni storiche: Città d'arte: chiese e palazzi storici.
Principali collegamenti pubblici: collegamenti ferroviari Km. 10, collegamenti linee autobus m. 400

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 420000,00; Importo capitale: € 210000,00 ; A rogito di Notaio Alberta Canape in Città della Pieve in data 29/06/2011 ai nn. 2963/2252; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Territorio Perugia in data 01/07/2011 ai nn. 17351/3054

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60000,00; Importo capitale: € 36233,87 ; A rogito di Tribunale di Perugia in data 07/08/2013 ai nn. 2089/2013; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Territorio Perugia in data 11/09/2013 ai nn. 21303/2623 ; Note: L'importo per le

Territorio Perugia in data 11/09/2013 ai nn. 21303/2623 ; Note: l'importo per le spese di cancellazione sono pari allo 0,50% del prezzo di aggiudicazione + € 94,00 di contributo fisso. Non potendo stabilire al momento attuale quale sarà il prezzo di aggiudicazione, si calcolerà sul prezzo di stima dell'immobile, non considerando eventuali incrementi o decrementi di prezzo. Pertanto si considerano spese di cancellazione : € 232.500,00 x 050% = € 1.162,50 + € 94,00 (Contributo Fisso) = € 1.256,50

- Ipoteca legale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 432590,18; Importo capitale: € 216295,09 ; A rogito di Equitalia Centro S.p.A. in data 04/09/2015 ai nn. 1457/8015; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Territorio Perugia in data 07/09/2015 ai nn. 18763/2821 ; Note: L'importo per le spese di cancellazione sono pari allo 0,50% del prezzo di aggiudicazione + € 94,00 di contributo fisso. Non potendo stabilire al momento attuale quale sarà il prezzo di aggiudicazione, si calcolerà sul prezzo di stima dell'immobile, non considerando eventuali incrementi o decrementi di prezzo. Pertanto si considerano spese di cancellazione : € 232.500,00 x 050% = € 1.162,50 + € 94,00 (Contributo Fisso) = € 1.256,50

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 10/06/2016 ai nn. 1920/2016; Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Territorio Perugia in data 18/07/2016 ai nn. 17270/12299 ; Note: L'importo per le spese di cancellazione sono pari allo 0,50% del prezzo di aggiudicazione + € 294,00 di contributo fisso. Non potendo stabilire al momento attuale quale sarà il prezzo di aggiudicazione, si calcolerà sul prezzo di stima dell'immobile, non considerando eventuali incrementi o decrementi di prezzo. Pertanto si considerano spese di cancellazione : € 232.500,00 x 050% = € 1.162,50 + € 294,00 (Contributo Fisso) = € 1.456,50

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 394,92
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese condominiali scadute alla data odierna che risultano insolute sono pari ad € 916,15 così come comunicato dall'amministratore del Condominio, OMISSIS
Millesimi di proprietà: 102,984/1.000 come comunicato dall'amministratore del Condominio, OMISSIS
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''accessibilità può essere garantita solamente ai locali sgombero posti a piano terreno tramite il passaggio dalle porte poste nell''atrio condominiale e nel vicolo di Piazza di Spagna. Tutti gli altri ambienti possono essere resi accessibili mediante opere di adattabilità (allargamento passaggi, servoscala interno, ecc.).
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non è possibile stabilire con esattezza l'indice di prestazione energetica senza la redazione della certificazione (A.P.E.). Per analogia ad altre situazioni con caratteristiche similari, è possibile supporre un valore di attestazione energetica che può variare da classe G a classe D. La determinazione esatta della classe energetica potrà essere effettuata solamente in fase successiva all'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
Note Indice di prestazione energetica: per analogia – supposizione da classe G a classe D
Note Indice di prestazione energetica: per analogia – supposizione da classe G a classe D
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **01/12/2000** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pongelli Alessandro, in data 17/12/1990, ai nn. 7594; registrato a Orvieto, in data 07/01/1991, ai nn. 47; trascritto a Perugia, in data 30/01/1991, ai nn. 2922.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Positano De Vincentiis Andrea, in data 01/12/2000, ai nn. 544/159; registrato a A.E. di Perugia, in data 15/12/2000, ai nn. 6916; trascritto a Perugia, in data 07/12/2000, ai nn. 27882/18631.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Canape Alberta, in data 12/12/2007, ai nn. 548/428; registrato a A.E. di Perugia, in data 13/12/2007, ai nn. 19149/1T; trascritto a A.E. di Perugia, in data 14/12/2007, ai nn. 41409/23226.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11143 del 07.01.2003
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Abitabilità
Per lavori: Abitabilità
Oggetto: Opere interne
Abitabilità/agibilità in data 07/01/2003 al n. di prot. 11143
NOTE: Rilascio Permesso di Abitabilità relativo a D.I.A. Prot. n. 223 del 10.01.2001 e D.I.A. in Variante Prot. n. 9677 del 05.11.2001.

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia
Presentazione in data 25/01/1993 al n. di prot. 28/1993
Rilascio in data 07/03/1994 al n. di prot. 734/1994
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 28/1993
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ristrutturazione civile abitazione
Oggetto: Ristrutturazione Edi
Presentazione in data 25/01/1993 al n. di prot. 28/1993
Rilascio in data 07/03/1994 al n. di prot. 734/1994
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 09/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Oggetto: Opere interne
Presentazione in data 10/01/2001 al n. di prot. 223/2001
Rilascio in data 10/01/2001 al n. di prot. 223/2001

Numero pratica: 388/2001
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Opere interne
Oggetto: Variante a D.I.A.
Presentazione in data 05/11/2001 al n. di prot. 9677/2001
Rilascio in data 05/11/2001 al n. di prot. 9677/2001

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene può essere considerato regolare poichè risulta conforme con lo stato dei luoghi (divisione degli spazi interni) e all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (n. 388/2001 - D.I.A. Prot. 9677 del 05.11.2001), anche se, allo stato attuale, in seguito alla verifica di sopralluogo, l'appartamento, negli ambienti posti al Piano Primo, sembrerebbe utilizzato come ufficio e, al Piano Terreno, come abitazione (camere da letto).
In ogni caso, nel momento in cui si renderà libero per la vendita, l'attuale destinazione d'uso reale del Primo Piano (eventuale ufficio), non sarà più presente ed il bene sarà automaticamente ricondotto alla destinazione d'uso dichiarata (abitazione) senza apportare alcuna modifica.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G. Strutturale Deliberazione C.C. n. 05 del 28.01.2016 - N.T.A. Deliberazione C.C. n. 69 del 29.09.2015
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Deliberazione C.C. n. 69 del 29.09.2015 - Art. 13 N.T.A. - Centri di valore storico, artistico e ambientale - B - Centro Storico di Città della Pieve
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	P.R.G. Strutturale Deliberazione C.C. n. 15 del 28.02.2013
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene può essere considerato urbanisticamente regolare poichè risulta conforme allo stato dei luoghi (divisione degli spazi interni) e all''ultima pratica edilizia presentata in Comune (n. 388/2001 - D.I.A. Prot. 9677 del 05.11.2001), anche se, allo stato attuale, in seguito alla verifica di sopralluogo, l''appartamento, negli ambienti posti al Piano Primo, sembrerebbe utilizzato come ufficio e, al Piano Terreno, come abitazione (camere da letto). In ogni caso, nel momento in cui si renderà libero per la vendita, l''attuale destinazione d''uso reale del Primo Piano (eventuale ufficio), non sarà più presente ed il bene sarà automaticamente ricondotto alla destinazione d''uso dichiarata (abitazione) senza apportare alcuna modifica.

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento catastalmente censito come A2 (civile abitazione), posto al Piano Terreno e al Primo Piano di un fabbricato a schiera nel Centro Storico di Città della Pieve di quattro livelli, tutti fuori terra.
L'appartamento è stato completamente ristrutturato negli anni 2001/2002 con materiali di pregio e risulta essere, internamente, in buone condizioni.
Esternamente, tutto il complesso edilizio, non risulta essere stato ristrutturato ed evidenzia un grado considerevole di vetustà. Necessita, infatti, di una manutenzione generale per quanto riguarda le facciate esterne e gli spazi comuni.
L'appartamento non possiede affacci sulla via principale(Via Pietro Vannucci), ma su chiostrine interne e nel

lato posteriore dell'isolato.
Contrariamente a quanto dichiarato negli elaborati progettuali dell'atto autorizzativo rilasciato e nelle planimetrie catastali, attualmente, l'immobile sembrerebbe adibito ad ufficio nella porzione posta al Primo Piano e ad abitazione in quella al Piano Terreno.
L'appartamento risulta composto da :
- Piano Terreno: n. tre ambienti con destinazione d'uso "sgombero", disimpegno e piccolo wc sottoscale. Al momento dell'accesso gli ambienti sgombero sembravano essere utilizzati come camere da letto. Il piccolo wc posto nel sottoscala, in realtà, non esiste, in quanto sono stati realizzati solamente le predisposizioni degli impianti, ma attualmente viene utilizzato come ripostiglio;
- Piano Primo: n. due ambienti con destinazione d'uso "cucina" e "camera". Al momento dell'accesso tali ambienti sembravano essere utilizzati come ufficio. Nel locale più grande sono presenti tutte le predisposizioni (attacchi e scarichi) della cucina. A questo piano è presente un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: 25.08.2001
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,00**
E' posto al piano: T - 1
L'edificio è stato costruito nel: periodo medievale
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 130; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali interne dell'immobile risultano essere buone. La ristrutturazione interna dell'appartamentoi effettuata nel triennio 2001/2003 lo ha sensibilmente migliorato sia funzionalmente che tipologicamente. Sono presenti alcune zone di umidità nella parte bassa del corridoio di distribuzione posto al Piano Terreno.
Esternamente, il contesto edilizio in cui si colloca il bene, necessiterebbe di un'accurata ristrutturazione generale.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **legno** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra e laterizio** condizioni: **da ristrutturare**
Pavim. Esterna	materiale: **pietra e cotto** condizioni: **da ristrutturare** - Note: Parte condominiale
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone** - Note: Trattasi di pavimento in monocottura color cotto.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco di cemento** - Note: Rivestimento in pittura lavabile colorata.
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone** - Note: gradini in monocottura.

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **parabola** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: Ad esclusivo servizio del bene.
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **certificato di conformità**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **certificato di conformità**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Telefonico — tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Telematico — tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	155,00	1,00	155,00
		155,00		**155,00**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: Città della Pieve

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: apparrtamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio che è stato adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di stima è quello della "comparazione", effettuato con un'adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona.
Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, lavorazioni necessarie al recupero del bene stesso, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Di Perugia OMI Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari di Città della Pieve.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	155,00	€ 1.500,00	€ 232.500,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 232.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 232.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	155,00	€ 232.500,00	€ 232.500,00

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%)	€ 34.875,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-	€ 916,00

nio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 4.003,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è costituito da un'unica abitazione disposta su due diversi livelli e non è consigliabile la formazione di più lotti di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ -39.794,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 192.706,00**

8.6 Regime fiscale della vendita ESENTE I.V.A. VENDITA

Allegati

1 - AGGIORNAMENTO IPO-CATASTALE (FORMALITA')
2 - ATTI DI PROVENIENZA
3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Visura attuale e Planimetria)
4 - ATTI AUTORIZZATIVI COMUNALI (Elaborato grafico dello stato attuale dei luoghi)
5 - RELAZIONE NOTARILE E VISURE STORICHE
6- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7 - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE (Reg. Condom. - Tabelle Millesimali - Spese ordinarie annue con quota insoluto)
8 - C.T.U. OMISSIS
9 - DEPOSITO ALLE PARTI

Data generazione:
12-12-2016

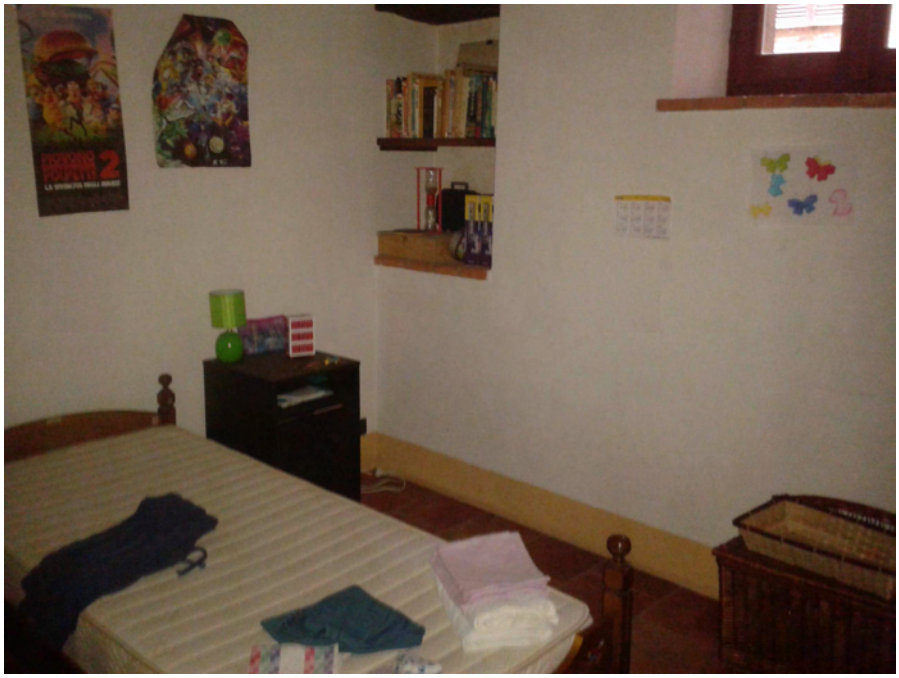
L'Esperto alla stima
Arch. Rosella Gregorio

1 – Ingresso su Via Pietro Vannucci

2 – Esterno su Vicolo di Piazza di Spagna

3 – Esterno dal cortile condominiale interno

4 – Corridoio condominiale di ingresso



5 – Ambiente Piano Terra

6– Ambiente Piano Terra

7– Ambiente Piano Terra – Porta d'ingresso su Vicolo di Piazza di Spagna

8– Corridoio Piano Terra

9– Ambiente Piano Primo

10– Ambiente Piano Primo

11– Ambiente Piano Primo

12– bagno Piano Primo

Dichiarazione protocollo n. 000057204 del 21/02/2002

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

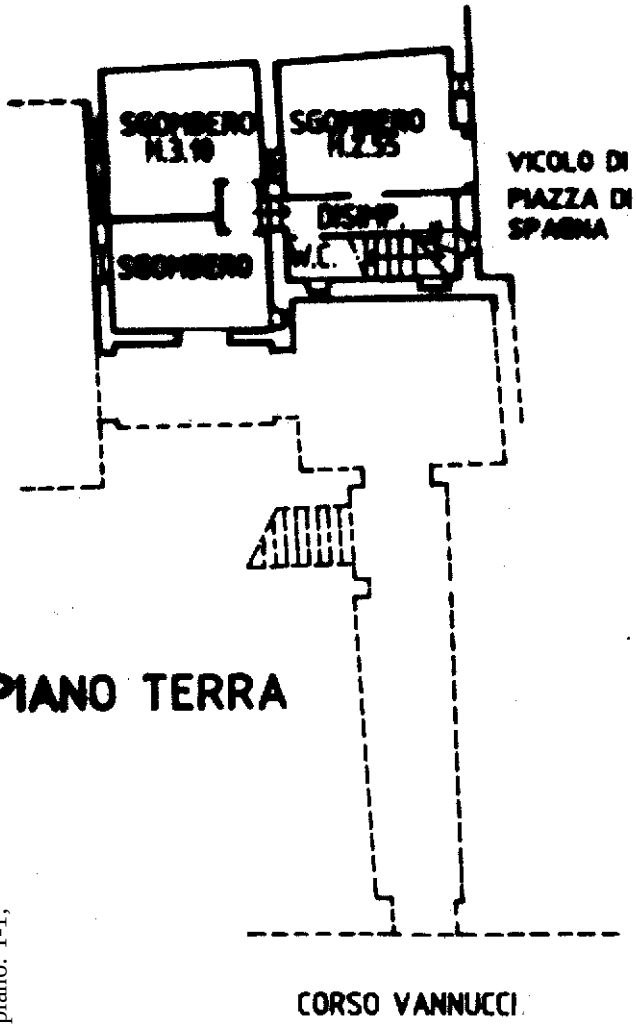
Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Piazza Vannucci civ.

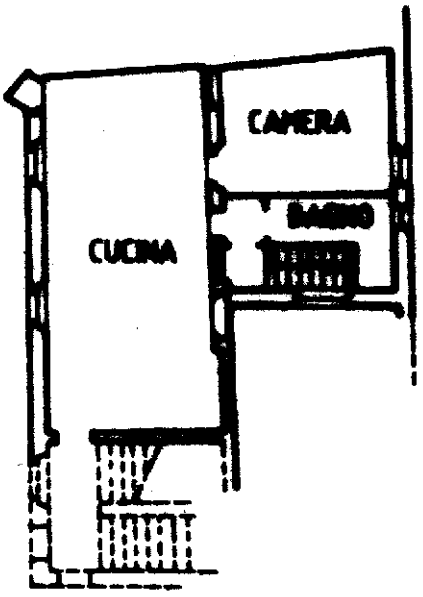
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 56
Particella: 99
Subalterno: 25

Compilata da:
Rosatini Giorgio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia N. 2439

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H.3.80

orientamento

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/10/2016 - Comune di CITTA' DELLA PIEVE (C744) - < Foglio: 56 - Particella: 99 - Subalterno: 25 >
VIA PIETRO VANNUCCI piano: T-1;

Ultima planimetria in atti