

Tribunale di Terni

N° Gen. Rep. **276/2016 - Esecuzione Immobiliare**
 data udienza **01/06/2017**
 Giudice **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
 Custode Giudiziario **Avv. Paola Marrocolo**

RAPPORTO DI STIMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
Promossa da:	FINDOMESTIC BANCA S.p.A
contro	omissis
N° Gen. Rep.	276/2016
Data Pignoramento	15.12.2016
Data Precetto	18/11/2016
Data Udienza:	01/06/2017

Esperto alla stima: **Geom. Giancarlo Zoccolella**
 Codice fiscale: ZCCGCR48T04G148X
 Partita IVA: 00613800556
 Studio in: Via Angelo Costanzi 53 - 05018 Orvieto
 telefono: 0763-342330 - fax: 0763-340394
 email: zoccolel@zoccolella.191.it - giancarlo.zoccolella@geopec.it -
giancarlo.zoccolella@gmail.com

Beni "tipologia e descrizione "
 Beni in Comune di Piegaro (PG)
 Frazione di Castiglion Fosco
 Via della Torre n. 2 e Via Mazzini n. 4



Giancarlo Zoccolella

Orvieto li __ . 28/04/2017

L'Esperto alla stima

Geom. Giancarlo Zoccolella

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa.
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento è completa.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .

Brevi cenni storici - Attrazioni paesaggistiche – Principali collegamenti pubblici - Importanti centri limitrofi –

L'immobile pignorato si trova nella piccola frazione di Castiglion Fosco, in Comune di Piegaro in provincia di Perugia. Il Comune di Piegaro confina: in Provincia di Terni con i Comuni di Montegabbione, Monteleone d'Orvieto e San Venanzo; in Provincia di Perugia con i Comuni di Città della Pieve, Marsciano, Paciano, Panicale e Perugia.

Il territorio comunale (abitanti n. 3.847), fa parte della Comunità Montana Monti del Trasimeno e si estende per circa 99 km²; è caratterizzato principalmente da due catene collinari di modesta altezza . Le coltivazioni sono di cereali, viti e ulivi per la parte a Nord, mentre quella a Sud è perlopiù boschiva. L'abitato (altitudine 356 m s.l.m.), che dall'alto di un poggio domina il corso del fiume Nestore, è un centro collinare di antiche origini, fondato dai Romani nel 290 a.c. Nel 1200 fu prima feudo dei Montemarte di Montegabbione e, poi, dei Filippeschi di Orvieto. In seguito passò sotto la dominazione di Perugia e nel secolo XVI entrò a far parte della giurisdizione dello Stato Pontificio. Risale alla fine del 1200 l'avvento della nobile arte della lavorazione del vetro che ancora oggi, oltre che essere praticata con raffinate tecniche artigianali, è prodotta anche a livello industriale. Piegaro è sede degli ordinari uffici comunali e postali, di una stazione del Carabinieri, di servizi bancari e assicurativi, delle scuole per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado e vanta, oltre il Museo del Vetro, un interessante museo paleontologico. Sono inoltre presenti alcune strutture ricettive per la ristorazione e per il soggiorno.

La frazione storica e pittoresca di Castiglion Fosco, abbarbicata in cima a un piccolo colle (350 m s.l.m), si trova a circa 12 km. dall'abitato di Piegaro ed è raggiungibile, in auto, da Perugia o da Città della Pieve, percorrendo la SR220 "Pievaiola". Il centro abitato, posto sulla sommità di un piccolo colle, è oggi abitato da circa 250 residenti. Il paese vanta antiche origini, il suo nome è legato a un soldato di nome Fuscus o Fuscus che ricevette in dono il Borgo dall'Imperatore Ottone II (X Secolo). Il Borgo deve il suo aspetto alle origini medioevali ancora mantenute con tutte le caratteristiche strutturali e architettoniche come la maestosa Torre cilindrica del 1500 (alta 25 mt, al suo interno conserva un meccanismo d'orologio a pesi) e le fortificazioni di cinta esterne che consentirono al castello di resistere ai numerosi assedi a cui fu sottoposto. Durante la ricostituzione dello Stato pontificio, nel 1817, fu aggregato alla città di Piegaro.

Il contesto territoriale è caratterizzato da un buon sviluppo agricolo e agrituristico. Nei dintorni castelli, borghi e monasteri tutti di grande valenza storica e architettonica. La Frazione è dotata di farmacia e scuola per l'infanzia e elementare.

Descrizione sommaria degli immobili oggetto di esecuzione:

L'immobile in argomento, parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato nel centro urbano di Castiglion Fosco, ai piedi della maestosa torre circolare simbolo del borgo, è costituito da una abitazione articolata su due piani (P.T e P. 1°), distinta al Catasto Fabbricati al Fog. 56 con la particella 115/1 con annesso adiacente piccolo appezzamento di terreno, allo stato incolto, distinto in mappa al F. 56 particella n. 406.

Nel merito: le caratteristiche peculiari come la consistenza, la conformazione dell'immobile in esame induce il perito alla costituzione di un **lotto UNICO-**



Più precisamente: **lotto UNICO.**

- **Caratteristiche della zona:** Centro storico residenziale;

- **Area urbanistica:** zona A di PRG, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a traffico locale limitato, con parcheggi esistenti.

Servizi offerti dalla zona: piazze, mercati, attività e associazioni culturali, trasporto urbano pubblico, scuole dell'infanzia ed elementare, circoli ricreativi, associazioni sportive, farmacia.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO
--

Generalità - Descrizione

(si vedano le planimetrie e la documentazione fotografica allegati).

L'unità immobiliare di cui è stima è parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione; dalla documentazione tecnica/urbanistica ritrovata presso il Comune di Piegara si evince che a seguito degli Eventi Sismici subiti in Umbria nel 1997, è stato oggetto (nell'anno 1998) d'interventi finalizzati alla riparazione e al miglioramento sismico. In seguito (negli anni 2004/2006) la detta unità è stata oggetto di lavori e interventi finalizzati alla trasformazione urbanistica e edilizia.

Di fatto trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un isolato compendio immobiliare confinante per quattro lati con vie, spazi pubblici e privati e per un angolo con la succitata grande torre cilindrica.

Nella mappa catastale il fabbricato è distinto al Fog. 56 con la particella 115 ed è articolato su quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) complessivamente composto da quattro abitazioni.

Oltre a ciò, in adiacenza al fabbricato due piccoli appezzamenti di terreno incolto dei quali uno in proprietà agli esecutati (quest'ultimo nella mappa catastale al F. 56 particella n. 406).

. L'immobile pignorato ha due accessi, il primo, condominiale, dalla via della Torre, 2 e il secondo, esclusivo, dalla via Mazzini, 4; dal primo accesso si sale direttamente al piano primo mentre dal secondo, sul lato opposto rispetto al primo, si accede al piano terra che è collegato, tramite una scala interna, al piano primo.

Le murature portanti perimetrali e di spina sono in pietrame. I paramenti murari esterni sono sempre in pietrame murato a opera incerta e stuccato a raso sasso; i solai sono costituiti da orditure lignee e pianellato di laterizio di tipo tradizionale.

Il tetto è padiglione su pianta poligonale. Il manto di copertura è in coppi e sottocoppi di laterizio di tipo tradizionale.

Le gronde sono in vergoli di legno scuriti al mordente e tavelloni di laterizio, i canali di gronda e i discendenti pluviali sono in rame.

Nell'insieme il fabbricato, essendo stato oggetto di recenti lavori di adeguamento strutturale si trova, sia all'esterno sia all'interno, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

//// ////

La porzione immobiliare è così composta:

- Al piano Terra, si accede dall'esterno (c/co 4 di Via Mazzini) tramite un portoncino d'ingresso di legno specchiato per una parte a vetro, che introduce su un piccolo vano ingresso (h. 2,20 m) dal quale ci s'immette in una cameretta (h. 3,70 m) e da qui,



direttamente, si entra sia in bagno (h. 2,20 m) che, salendo tre gradini, in soggiorno (h. 2,90 m) dove è posta la scala a giorno di ferro e legno che sale al soprastante piano 1°. Il piccolo vano ingresso e il bagno sono sormontati da un controsoffitto per dare luogo a una piccola soffitta impraticabile (h. 1.40 m) dove è sistemata la caldaia murale a gas.

- Al piano 1°, con accesso dall'esterno (c/co 2 di V. Della Torre) dato da un portoncino a due ante in profilati metallici e vetro, protetto da una piccola tettoia di legno, si sale, tramite una rampa di scala condominiale (pedate rivestite di pietra, alzate e pareti intonacati, soffitto con travicelli di legno interposti da pannelle intonacate) sino al portoncino caposcala, blindato, di legno specchiato, che immette all'interno di un ampio ambiente multifunzionale adibito a ingresso/soggiorno/cucina e da qui, per mezzo di un piccolo locale di disimpegno, si accede alle due camere, al bagno e al piccolo vano scala che scende direttamente al piano terra (le camere, il bagno e il disimpegno hanno un'altezza interna di m. 2,90).

L'abitazione, che per soli due lati esposta verso l'esterno (Nord/Est e Ovest), con affacci unicamente su via Mazzini e su area a verde di proprietà di terzi, è sufficientemente luminosa al piano 1° e poco luminosa al piano terra ,

Al suo interno le finiture, i sanitari, gli infissi (finestre di legno con vetro camera, porte anch'esse in legno persiane in PVC), le rubinetterie, i pavimenti (monocotture al P. 1° e in cotto al P.T) e i rivestimenti dei servizi igienici (maiolicati) sono di recente fattura così come gli impianti idrico, sanitario ed elettrico. L'impianto termico è dato da elementi in alluminio verniciato facenti capo alla caldaia posta nel locale soppalco alimentata da gas G.P.L., inoltre in soggiorno/cucina, al piano primo, all'interno di un artistico camino in pietra è inserita una stufa a pellet

Complessivamente l'abitazione si trova in apprezzabile stato di manutenzione e conservazione.

- Quota e tipologia del diritto -

- **Allo stato, in atti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro l'abitazione è distinta al Fog. 56, particella 115 sub.1.**

Il piccolo appezzamento è distinto al Catasto Terreni al Fog. 56 con la particella 406.

La proprietà per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni è dei (.....)
Sig.ri.....omissis.....

Provenienza: Per atto di Compravendita del Notaio Giancarlo Antonioni di Perugia stipulato in data 21/12/1992, repertorio n. 235335, atto n. 28940, registrato a Perugia il 11/01/1993 al N. 220 A 1°V; trascritto a Perugia in data 24/12/1992, al N. 25942/18868 (si veda atto allegato).

- **Codice Fiscale:** omissis;
- **Stato Civile proprietà:** (.....);
- **Regime Patrimoniale:** (.....)
- **Data Matrimonio:** (.....)
- **Eventuali comproprietari:** nessuno.

Catasto Fabbricati: Comune di Piegaro

- Abitazione:- Fog. 56, particella 115 sub. 2, categ. A/3, classe 3[^], consistenza 6 vani, Classe 1[^], Sup. catastale mq. 160, R.C. € 2278,89, Via Mazzini n. 4.piano T e 1°



Catasto Terreni: Comune di Piegaro

- Piccolo appezzamento: Fog. 56, particella 406, qualità seminativo, Classe 3^a, Superficie mq. 70, RD. € 0,25, RA € 0,31.

Confini nell'insieme:

Via Mazzini, via della Torre, vano scala condominiale, proprietà (0000), salvo altri.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Al Catasto Fabbricati:

La planimetria catastale depositata in atti non è conforme allo stato di fatto in quanto:

- Non rappresenta e per cui non indica l'esatta toponomastica, al piano terra, dell'accesso condominiale al c/co n. 2 di via della Torre;
- Non rappresenta, sempre al piano terra, lato via Mazzini il piccolo vano soppalco impraticabile (H. m. 1,40) ricavato sopra il controsoffitto dell'ingresso e del bagno che limita le altezze interne di questi due locali a m. 2,20 anziché di m. 3,70.
- Non rappresenta il piccolo appezzamento di pertinenza adiacente al fabbricato che ora, come sopra già indicato, è erroneamente allibrato al Catasto Terreni.

Di fatto, l'evidente interdipendenza funzionale tra detti beni configura che trattasi di un'unica unità immobiliare costituita dall'abitazione e dalla piccola area di pertinenza annessa.

Pertanto non si dichiara la conformità catastale.

- Quanto sopra illustrato, dovrebbe essere corretto con la presentazione di una Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati con l'esatta raffigurazione grafica in unica planimetria previa presentazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni per dislocare l'area esterna al Catasto Fabbricati.

Più precisamente, regolarizzazione mediante:

- Opportuna redazione e presentazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni per il passaggio dell'area esterna dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati. Formalità questa propedeutica alla successiva redazione e presentazione di una Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati (DOCFA) con allegata una nuova planimetria 1/200 raffigurante le corrette toponomastica, consistenza e rappresentazione dell'abitazione e dell'area di pertinenza a essa annessa.

Per le spese si veda alla specifica successiva annotazione riepilogativa in appresso riportata.

STATO DI POSSESSO:

Tutti i beni sopra descritti sono nel possesso dei (0000) proprietari (0000) Sig.ri.....omissis... e da essi stessi abitati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.



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

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

Qui di seguito sono riportate le ispezioni ipotecarie di verifica, eseguite per via telematica presso l'Ag. delle Entrate di Terni, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a integrazione e conferma di quelle di cui al Certificato Notarile in atti allegato.

Pertanto:

Iscrizioni nel ventennio gravanti sulle particelle catastali oggetto di pignoramento:

- *elenco delle formalità*

Trascrizione a favore del 24/12/1992 – Reg. Part: n: 18868, Reg. Gen. 25942 Pubblico Ufficiale Antonioni Giancarlo rep. 235335 del 21/12/1992. Atto di compravendita

Iscrizione Contro del 24/12/1992, Reg. part. 3314 Reg. Gen. 25943 – Pubblico Ufficiale: Notaio Antonioni Giancarlo, rep. 235336 del 21/12/1992.- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo per Lire 25.000.000; durata cinque anni dal 31/01/1993

Annotazione: non c'è la relativa cancellazione.

Iscrizione Contro del 12/04/2005 – Reg. Part 6431 Reg. Gen 9345. Pubblico Ufficiale Notaio Duranti Filippo rep. 47171 del 08/04/2005. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo per € 50.000,00; durata sette anni due mesi 23 giorni.

Annotazione: Comunicazione di Cancellazione totale ricevuta il 06/08/2010 Prot. N. PG 142537 del 2010; reg. n. 3388 del 09/08/2010, relativa alla quietanza attestante la data di estinzione totale dell'obbligazione sopra indicata.

Pignoramenti

Trascrizione Contro del 10/01/2017 reg. part. 406, reg. gen. 581. Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni rep. 3963 del 22/12/2016. Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore di: (s.c.)

e contro omissis...e contro omissis-

Immobili in Piegaro (PG) Catasto Fabbricati Fog. 56, n. 115/1 e Catasto Terreni Fog. 56, n. 406

Altre limitazioni d'uso: nessuna

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

ATTUALI PROPRIETARI (ante ventennio)

Titolari/Proprietari per diritti di piena proprietà pari a ½ ciascuno (s.c.)

(s.c.) Sig.ri.....Omissis.....

Provenienza: Per atto di Compravendita del Notaio Giancarlo Antonioni di Perugia stipulato in data 21/12/1992, repertorio n. 235335, atto n. 28940, registrato a Perugia il 11/01/1993 al N. 220 A 1°V; trascritto a Perugia in data 24/12/1992, al N. 25942/18868 (si veda atto allegato).



PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di stima fa parte di fabbricato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967

Successivamente.

- in seguito agli Eventi Sismici subiti in Umbria nel 1997: Ordinanza Presidente Giunta Regionale n. 61 del 18/11/1997 e successive modificazioni con Concessione di Contributo a firma del Sindaco del Comune di Piegara del 05/11/1998, prot. N. 6595. Lavori realizzati con Denuncia di Inizio Attività prot. N. 5651 del 22/09/1998. Dichiarati regolari con parere favorevole del Comune di Piegara in data 19/05/2010 ai sensi della Determinazione n. 453 del 19/05/2010.

- Permesso di Costruire N° 000028/2004 del 08/07/2004, pratica edile n° 000064/2003, prot. N° 6625. Lavori di cambio di destinazione d'uso al piano terra per ricavare, in luogo dei preesistenti locali definiti "fondi" a uso di sgombero, locali di abitazione e apertura di una finestra in un fabbricato di civile abitazione in Loc.tà Castiglion Fosco – Via Mazzini.

Con tale intervento è avvenuto, oltre al cambiamento di destinazione d'uso, la realizzazione di un locale bagno, di un locale cucina e da una camera e, inoltre, l'apertura di una piccola finestra nel locale cucina oltre a lavori di adeguamento e impiantistica adeguati.

- Denuncia di Inizio Attività N° 002927 del 20/03/2006, VARIANTE al precitato Permesso di Costruire per la costituzione di un'unica unità immobiliare formata dall'accorpamento dei locali al piano terra con quelli al piano 1° con adeguamenti distributivi e realizzazione di una scala a giorno di collegamento in struttura metallica e legno.

Annotazioni:

a) sopralluogo, al piano terra, si è rilevato l'esistenza, rispetto al progetto assentito, di una leggera controsoffittatura, soprastante il vano ingresso e il bagno, che da luogo a una piccola soffitta (H. 1,40 m.) non praticabile. L'opera non è configurabile come difformità edilizia giacché ricompresa (ai sensi della L.R. 1/2004 del 18/02/2004 art. 7, comma 1, lett. e oggi modificata dalla L.R. n: 1 del 21/01/2015, all'art. 7, comma 1, lett. g "definizione di opere interne" e all'art. 118, comma 1, lett. e) come "attività edilizia senza titolo abilitativo per opere interne".

b) dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Piegara, al fascicolo corrispondente alla pratica edilizia 042/2006 – D.I.A. n. 002927 del 20/03/2006 – è stata allibrata in data 01/09/2008 protocollo 0007859-A, Comunicazione di Ultimazione Lavori del 01/09/2008 a firma del Direttore dei Lavori, riguardante sia le opere realizzate con il Permesso di Costruire N° 000028/2004 del 08/07/2004 e sia quelle poi realizzate in variante e di cui alla Denuncia di Inizio Attività N° 002927 del 20/03/2006.

c) - che in difformità alle prescrizioni all'epoca date dalla L.R. n° 1/2004, art. 29 e 30 "procedimento per il rilascio del certificato di agibilità, non sono stati prodotti nei termini di 90 giorni dalla fine lavori, sia il certificato di collaudo finale e sia la richiesta di Agibilità, per l'attestazione della conformità dell'opera rispetto ai progetti assentito (Permesso di



Costruire) depositato in variante (D.I.A.).

Detta normativa di Legge Regionale è oggi ricompresa ed inquadrata dalla L.R. 1/2015 Capo V, art.li 137 e 138.

Conformità edilizia delle unità in argomento:

Pertanto per i beni eseguiti (limitatamente a quanto descritto al precedente punto contraddistinto con la lettera c) non si dichiara la conformità edilizia.

Per quanto riguarda le difformità concernenti le pratiche edilizie sopra menzionate sarà necessario presentare, presso il Comune di Piegara, opportune istanze integrative per il completamento amministrativo al fine della regolarizzazione edilizia/urbanistica concernente la Conformità delle opere eseguite e all'Agibilità.

Per le spese si veda alla specifica successiva annotazione riepilogativa in appresso riportata.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Destinazione Urbanistica:	Zona "A" Centro storico.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	///////
Estremi delle convenzioni:	//////
Obblighi derivanti:	////////
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: - L.R. 02/02.1974, N°64 e successive modifiche e integrazioni. - Il bene eseguito rientra nell'Unità di Paesaggio n° 73 – "Monte Arale" regolamentata dall'art. 50 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale -
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	//////////
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	//////////
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//////////
Altezza massima ammessa:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Gli infissi esterni alle finestre sono tutti in legno dotati di vetro camera e persiane in P.V.C. Portoncino caposcala di legno blindato.
Infissi interni	Porte comuni in legno. Portoncino caposcala di legno.



Manto di copertura fabbricato	Tutto realizzato con tegole in coppi e sottocoppi di laterizio Condizioni: buone - Note: Il tetto è rifinito con gronde di legno e tavelloni, a loro volta perimetrate da grondaie e discendenti in rame. .Condizioni: buone.
Pareti esterne	Le murature portanti perimetrali sono in muratura di pietrame ad opera incerta stuccate a raso sasso. Condizioni: ottime
Pavimenti esterni	/////
Pavimenti Interni	Monocotture al piano 1°, in cotto al piano terra. Condizioni: buone
Rivestimento	Maioliche; Condizioni: buone.
Scale	Gradini con pedata in pietra.
Impianti:	<ul style="list-style-type: none"> - impianti: fognario, idrico sanitario, elettrico, riscaldamento e produzione acqua calda. - - Il servizio igienico e la cucina sono completi di sanitari e rubinetterie.

L'acqua corrente, l'energia elettrica, il gas, il telefono e TV sono tutti derivati tramite regolari allacci ai vari servizi pubblici comunali o nazionali.

L'acqua calda per i servizi e la cucina sono prodotti da caldaia acqua elettrici.

Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia murale posta nel locale soppalco al piano terra alimentata da gas G.P.L., inoltre in soggiorno/cucina, al piano primo, all'interno di un artistico camino in pietra è inserita una stufa a pellet

Gli elementi radianti sono in alluminio.

Per gli impianti sopra elencati non sono stati prodotti certificati di conformità ai sensi delle attuali leggi e normative.

Complessivamente l'abitazione si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Annotazione: a seguito di espressa richiesta rivolta al proprietario è risultato che l'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Come richiesto al punto 9 del verbale di giuramento, il sottoscritto indica l'edificio in argomento ricadente in Classe Energetica **G**.-

L'effettivo attestato dovrà essere redatto, prima dell'atto di trasferimento, da soggetto abilitato



CRITERIO DI STIMA**LOTTO UNICO****CALCOLO SUPERFICI:**

in base alla Norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER e approvata dall'apposita commissione tecnica il 26/03/1998.

VALORI APPLICATI:

Previa determinazione delle caratteristiche, estrinseche e intrinseche, che concorrono, più di altre, a diminuire o aumentare il prezzo di mercato dei beni da stimare e della loro consistenza, per la valutazione dei beni sarà applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima.

Il procedimento sarà quello della stima sintetica-comparativa.

Gli elementi che intervengono e che saranno presi in considerazione sono i seguenti:

- rilevati dall'Ag. Entrate - Uff. del Territorio - sez. "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" banche dati: quotazioni immobiliari, relativi al Comune di Piegara - zona suburbana/Pietrafitta - abitazioni civili - destinazione residenziale - anno 2016, 2° semestre, stato conservativo normale.
- informazioni ottenute mediante la consultazione ponderata del "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria": rivista trimestrale edita dalla Camera di Commercio di Perugia e di Terni. - IV° trimestre 2016 - abitazioni, centro storico, ristrutturato. I prezzi, per mancata classificazione del Comune di Piegara, sono rilevati su due Comuni confinanti presenti in listino (Città della Pieve/ Marsciano). -
- accertamento del valore medio di mercato concernente immobili della zona aventi caratteristiche simili a quelli pignorati desunti da siti WEB come Stime Giudiziarie e offerte di agenzie Immobiliari

Annotazioni:

- L'analisi valutativa degli elementi sopra indicati induce il sottoscritto a ritenere che il prezzo medio ponderato unitario di riferimento da applicare sia pari a €/mq-800,00. Il prezzo unitario espresso tiene conto anche del valore della piccola area esterna annessa.

ABITAZIONE in Comune di Piegara, fraz. Castiglion Fosco, Via Mazzini, 4 e Via Della Torre 2:**LOTTO UNICO - CORPO UNICO**

Destinazione urbanistica catastale denunciata in atti	piano	condizioni	altezza interna mt.	esposizione	sup.utile mq.	coeff. %	sup. comm.le mq.	valore unitario €/mq.	VALORE TOTALE €.
P.T: Ingresso/Cameretta	T	buone	2,20/3,70	nord-est	10,00	100	10,00		
P.T: Bagno	T	buone	2,20	nord-est	4,40	100	4,40		
P.T: Soggiorno	T	buone	2,90	ovest	19,70	100	19,70		
P.T: Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	T	--	--	--	0,40	100	0,40		
P.T: 50% sup. pareti portanti interne e perimetrali	T	--	--	--	9,00	100	9,00		
P 1°: Soggiorno-pranzo-cucina	1°	buone	2,90	nord-est	30,50	100	30,50		
P 1°: Disimpegno	1°	buone	2,90	interna	3,00	100	3,00		
P 1°: Pianerottolo vano scala	1°	buone	2,90	interna	1,00	100	1,00		
P 1°: Bagno	1°	buone	2,90	nord-est	3,00	100	3,00		
P 1°: Camera	1°	buone	2,90	ovest	22,50	100	22,50		
P 1°: Cameretta	1°	buone	2,90	ovest	9,60	100	9,60		
P 1°: Superfici pareti divisorie interne (non portanti)	1°	--	--	--	1,20	100	1,20		
P 1°: 50% sup. pareti portanti interne e perimetrali	1°	--	--	--	12,00	100	12,00		
SOMMANO					126,30		126,30	800,00	101.040,00



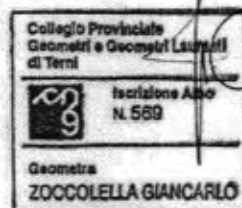
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA -
--

VALORE STIMATO	€ 101.040,00
- Riduzione del 15% (ai sensi dell'art. 12 comma 6 delle disposizioni del G.E. così come si evince dal Quesito Peritale) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
a detrarre.....	€ 15.156,00
restano	€ 85.884,00
<i>A detrarre:</i>	
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica, onnicomprensive di onorari, anticipazioni, diritti e bolli catastali;	
- Catasto Terreni redazione di Tipo Mappale + Catasto Fabbricati: redazione della Denuncia di Variazione (DOCFA) per la corretta rappresentazione planimetrica + opportune istanze integrative per il completamento amministrativo al fine della regolarizzazione edilizia/urbanistica relativa alla Conformità delle opere eseguite e all'Agibilità.	
.....	€ 2.000,00
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) (ai sensi dell'art. 6 delle disposizioni del G.E. così come al verbale di giuramento del 21/07/2016).....	
.....	€ 300,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni: a carico dell'acquirente.....	
.....	€ nessuna
Prezzo base d'asta del lotto -	€ 83.584,00
ARROTONDATO A	€ 84.000,00
	=====

Annotazione: il trasferimento è soggetto a imposta di registro.
--

Orvieto li __28/04/2017

L'Esperto alla stima



Geom. Giancarlo Zoccolella

Studio legale Avv. Marrocolo - Orvieto

Da: "giancarlo.zoccolella" <giancarlo.zoccolella@geopec.it>
Data: martedì 20 giugno 2017 13:21
A: <avvpaolamarrocolo@recapitopec.it>; <paolamarrocolo@gmail.com>
Oggetto: TRIBUNALE DI TERNI - C.T.U. RELATIVA ALLA ESEC. IMM- 276/2016

Con attinenza alla CTU di cui all'oggetto, a integrazione e rettifica degli identificativi catastali indicati alla pag. 4, al paragrafo "Catasto Fabbricati: Comune di Piegaro", si precisa che l'appartamento di cui è stima è allo stato identificato catastalmente al Fog. 56, particella 115 sub 1 anziché sub 2 come erroneamente riportato.

Pertanto, allo stato, gli identificativi catastali dell'appartamento sono: Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro, Fog. 56, particella 115 sub 1, categoria A/3, Classe 2[^], n° 6 vani, sup. catastale 160 mq, RC € 278,89. Via Mazzini n. 4; P T - 1.

In fede

Geom Giancarlo Zoccolella

Centro abitato di Castiglion Fosco

Comune di Piegaro, Provincia di Perugia



VISTE ESTERNE



Vista Lato Via Mazzini (c/co n. 4)



Vista da piazza della Cisterna



Ingresso Via della Torre, c/co n. 2



Terreno di proprietà adiacente al fabbricato

VISTE INTERNE



Ingresso dal c/co N. 2 di Via della Torre



SCALA condominiale ACCESSO AL PIANO 1°



VISTE INTERNI PIANO 1° ingresso/cucina/soggiorno



Stanza da letto



VISTE INTERNI PIANO 1°



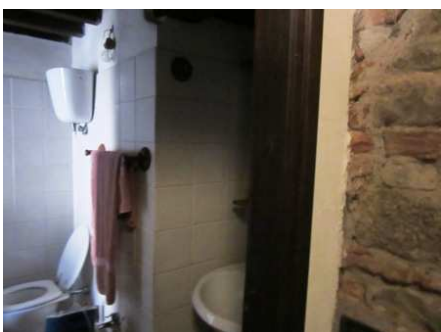
BAGNO



SCALA DI COLLEGAMENTO CO IL PIANO TERRA



PIANO TERRA



BAGNO



VISTA P. T. (SOPPALCO NON PRATICABILE)



INGRESSO DA VIA MAZZINI C/CO 4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0239680 del 12/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegaro

Via Mazzini

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 56
Particella: 115
Subalterno: 1

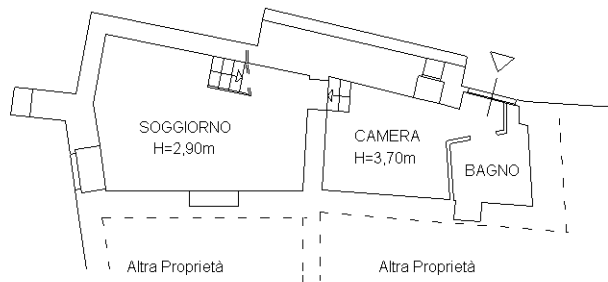
Compilata da:
Rosatini Giorgio

Iscritto all'albo:
Geometri

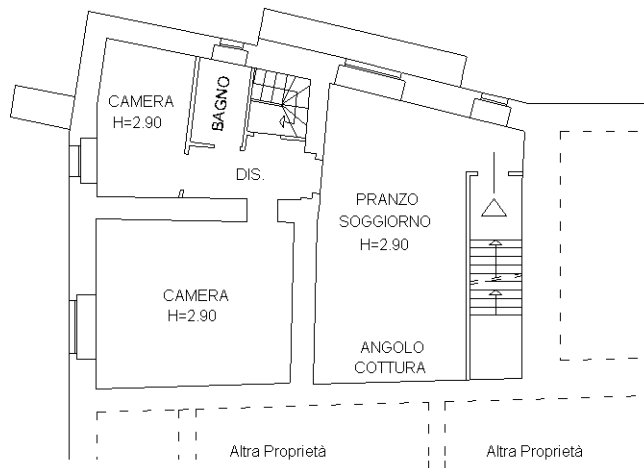
Prov. Perugia

N. 2439

Scheda n. 1 Scala 1:200

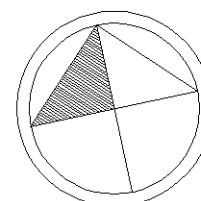


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

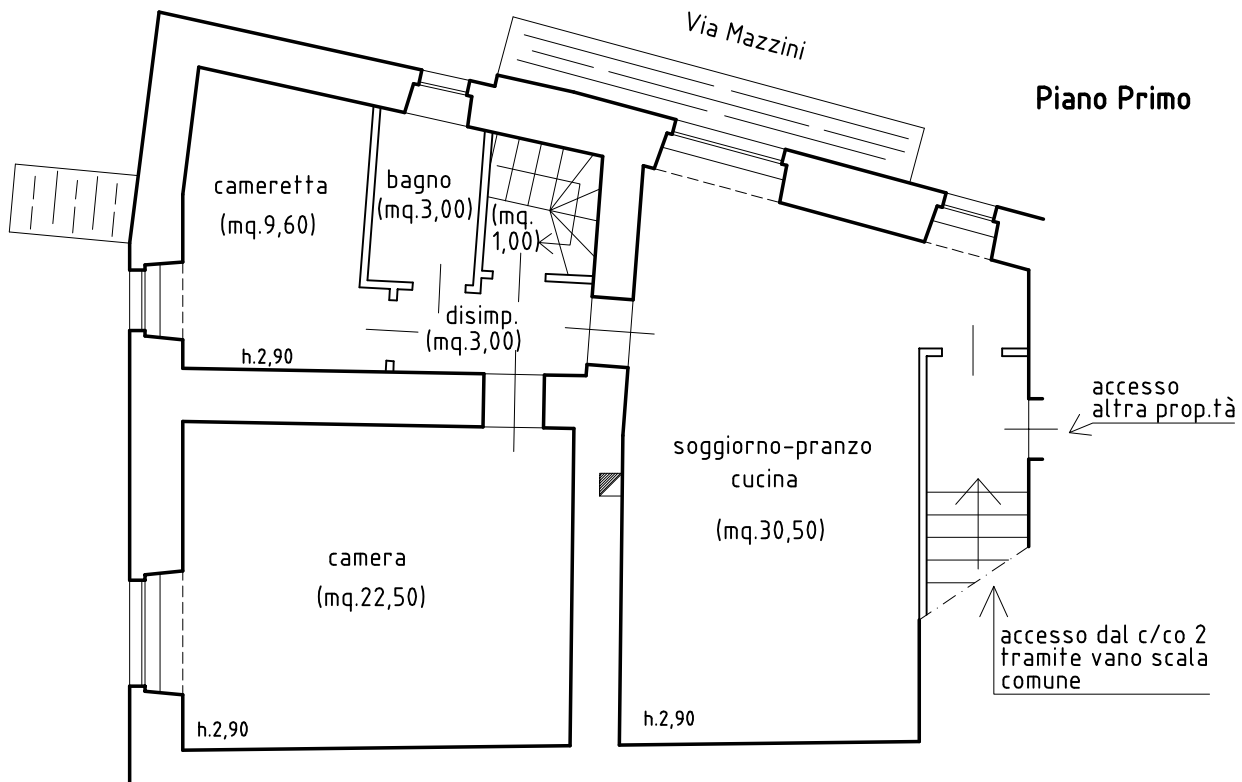
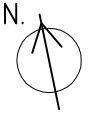


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2017 - Comune di PIEGARO (G601) - < Foglio: 56 - Particella: 115 - Subalterno: 1 >
VIA MAZZINI n. 4 piano: T-1;

PLANIMETRIA IMMOBILE

(STATO DI FATTO - SCALA 1:100)

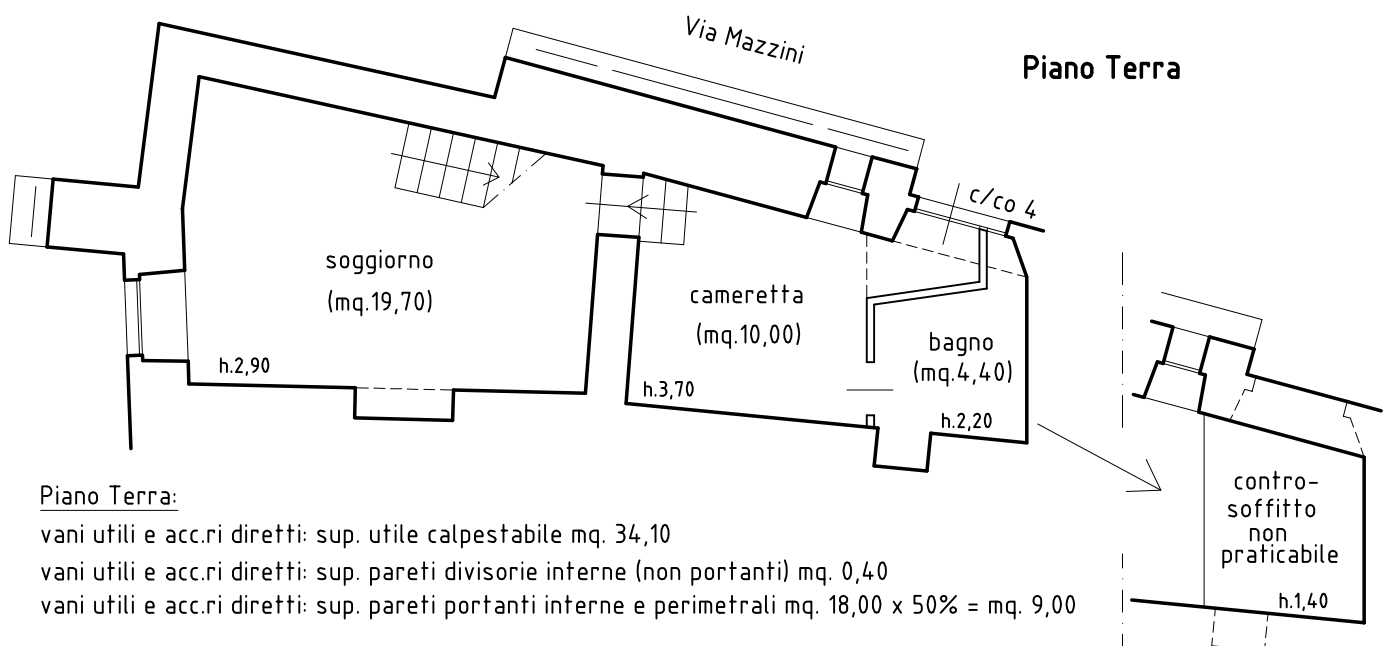


Piano Primo:

vani utili e acc.ri diretti: sup. utile calpestabile mq. 69,60

vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti divisorie interne (non portanti) mq. 1,20

vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti portanti interne e perimetrali mq. 24,00 x 50% = mq. 12,00



Piano Terra:

vani utili e acc.ri diretti: sup. utile calpestabile mq. 34,10

vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti divisorie interne (non portanti) mq. 0,40

vani utili e acc.ri diretti: sup. pareti portanti interne e perimetrali mq. 18,00 x 50% = mq. 9,00



N=-13500

E=-58700

1 Particella: 406

Comune: PIEGARO
Foglio: 56
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
16-Feb-2017 12:49:59
Prot. n. T201176/2017