
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO**

contro:

N° Gen. Rep. **270/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Andrea Severini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fortunati
Codice fiscale: FRTNTN58H16L117L
Partita IVA:
Studio in: Via s. Francesco 8 - 05021 Acquasparta
Telefono: 0744-943524
Fax: 0744-943524
Email: studiofortunati@gmail.com
Pec: antonio.fortunati@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: S.P. 308 n°11 - Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: omissis , foglio 84,
particella 173, subalterno 2, indirizzo S.P. 308, piano 1, comune c744, categoria A3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 348,61.

omissis per 1/2, in comproprietà con
ICCREA Bancaimpresa SpA , sezione censuaria C744, foglio 84, particella 174, qualità semin., classe 2, superficie catastale 1850, reddito dominicale: € 8,60, reddito agrario: € 9,08

2. Stato di possesso

Bene: S.P. 308 n°11 - Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: S.P. 308 n°11 - Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: S.P. 308 n°11 - Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO

5. Comproprietari

Beni: S.P. 308 n°11 - Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: ICCREA Bancaimpresa SpA per ½ in merito alla corte censita al C.T. Fg.84 p.IIa

174

6. Misure Penali

Beni: S.P. 308 n°11 - Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: S.P. 308 n°11 - Ponticelli - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: null

Beni in **Citta' Della Pieve (Perugia)**
Località/Frazione **Ponticelli**
S.P. 308 n°11

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Ponticelli, Strada Provinciale 308

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà per l'abitazione (sub 2)**

1/2 di - **per la corte (p.lla 174)**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

ICCREA Bancaimpresa Spa per la corte in quota 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis , foglio 84, particella 173, subalterno 2, indirizzo S.P. 308, piano 1, comune c744, categoria A3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 348,61

Derivante da: variazione nel classamento del 18/7/2013 n.27345.1/2013

Confini: S.P. 308, ICCREA Bancaimpresa SpA, s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis per 1/2, in proprietà con ICCREA Bancaimpresa SpA , sezione censuaria C744, foglio 84, particella 174, qualità semin., classe 2, superficie catastale 1850, reddito dominicale: € 8,60, reddito agrario: € 9,08

Derivante da: frazionamento n.5146.1/1992

Confini: stessa ditta, ICCREA Bancaimpresa SpA, s.a.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: sono presenti ancora alcuni oggetti/mobilia della proprietà

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:*

nessuna

4.2.2 *Pignoramenti:*

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO
TOSCO-UMBRO contro omissis ; Iscritto/trascritto a Terni in data
09/09/2014/2848.

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000 per l'appartamento (sub 2) 500/1000 per la corte

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

omissis attuale proprietario

Ceccobao Daniele nato a Cetona il 27/6/1975 in qualità di costruttore, precedente proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.13/12 prot. n.0005961 del 27/4/2012

Intestazione: omissis

Tipo pratica: C.I.L. Comunicazione di Inizio Lavori

Per lavori: manutenzione straordinaria, diversa distribuzione interna

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta presentato il fine lavori della C.I.L., anche se lo stato dei luoghi è rispondente alla progettazione della stessa

Oneri Totali: € 200,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 Maggio 1998, n. 274
Zona omogenea:	CAI - zone per commercio, artigianato e piccole industrie
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento destinato ad abitazione del custode o del proprietario risulta ubicato al piano primo di un complesso artigianale il cui piano terra è di altra proprietà. L'accesso all'immobile avviene in modo diretto dalla scala dipartente dal piazzale comune prospiciente la S.P. 308, contiguo ad un immobile avente le stesse caratteristiche tecnico costruttive. Il lotto, interamente recintato, è dotato all'ingresso di ampio cancello scorrevole automatizzato. L'alloggio, a sua volta, risulta composto da tre camere da letto, bagno, disimpe-

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** conformità: **da collaudare**
- Note: essendo stata asportata la caldaia andrà completamente revisionato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per le superfici non principali sono stati utilizzati appositi coefficienti di ragguaglio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	74,00	1,00	74,00
<hr/>				
corte	superf. esterna lorda	1.850,00	0,50	925,00
<hr/>				
1.924,00				999,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Città della Pieve

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 720

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

il valore di stima è stato individuato confrontando i risultati ottenuti da indagini sul mercato immobiliare locale per cespiti simili e i dati dei principali borsini immobiliari ufficiali (OMI, Borsino CCIAA di Terni, etc.), e tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Le superfici utilizzate ai fini della stima sono state calcolate secondo i criteri previsti dall'All. C del DPR 23/03/1998 n.138 e s.m.i.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.M.I., Borsino Immobiliare Regione dell'Umbria 2015, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 700

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

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

il valore di stima è stato individuato confrontando i risultati ottenuti da indagini sul mercato immobiliare locale per cespiti simili e i dati dei principali borsini immobiliari ufficiali (OMI, Borsino CCIAA di Terni, etc.), e tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Le superfici utilizzate ai fini della stima sono state calcolate secondo i criteri previsti dall'All. C del DPR 23/03/1998 n.138 e s.m.i.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	74,00	€ 700,00	€ 51.800,00
corte	39,64	€ 700,00	€ 27.750,00
Valore corpo			€ 79.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	113,64	€ 79.550,00	€ 0,00

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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 79.350,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 79.350,00

Data generazione:

10-12-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fortunati

PLANIMETRIE CATASTALI
(ALLEGATO B)

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

Dichiarazione protocollo n. PG0218951 del 18/07/2012

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

Strada Provinciale 308

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 173

Subalterno: 2

Compilata da:
Custolino Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

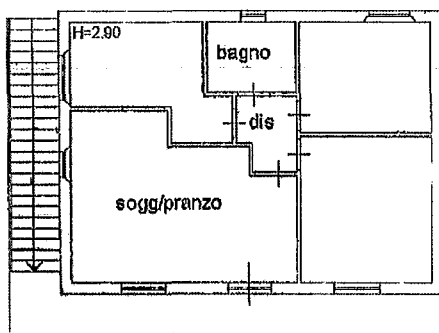
N. 1222

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO

altra U.I.U.



altra U.I.U.
part. 172

10 metri



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/08/2015 - Comune di CITTÀ DELLA PIEVE (C/44) - < Foglio: 84 - Particella: 173 - Subalterno: 2 >
STRADA PROVINCIALE 308 SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/08/2015 - n. T76357 - Richiedente: CRLPLA71R16H501D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio

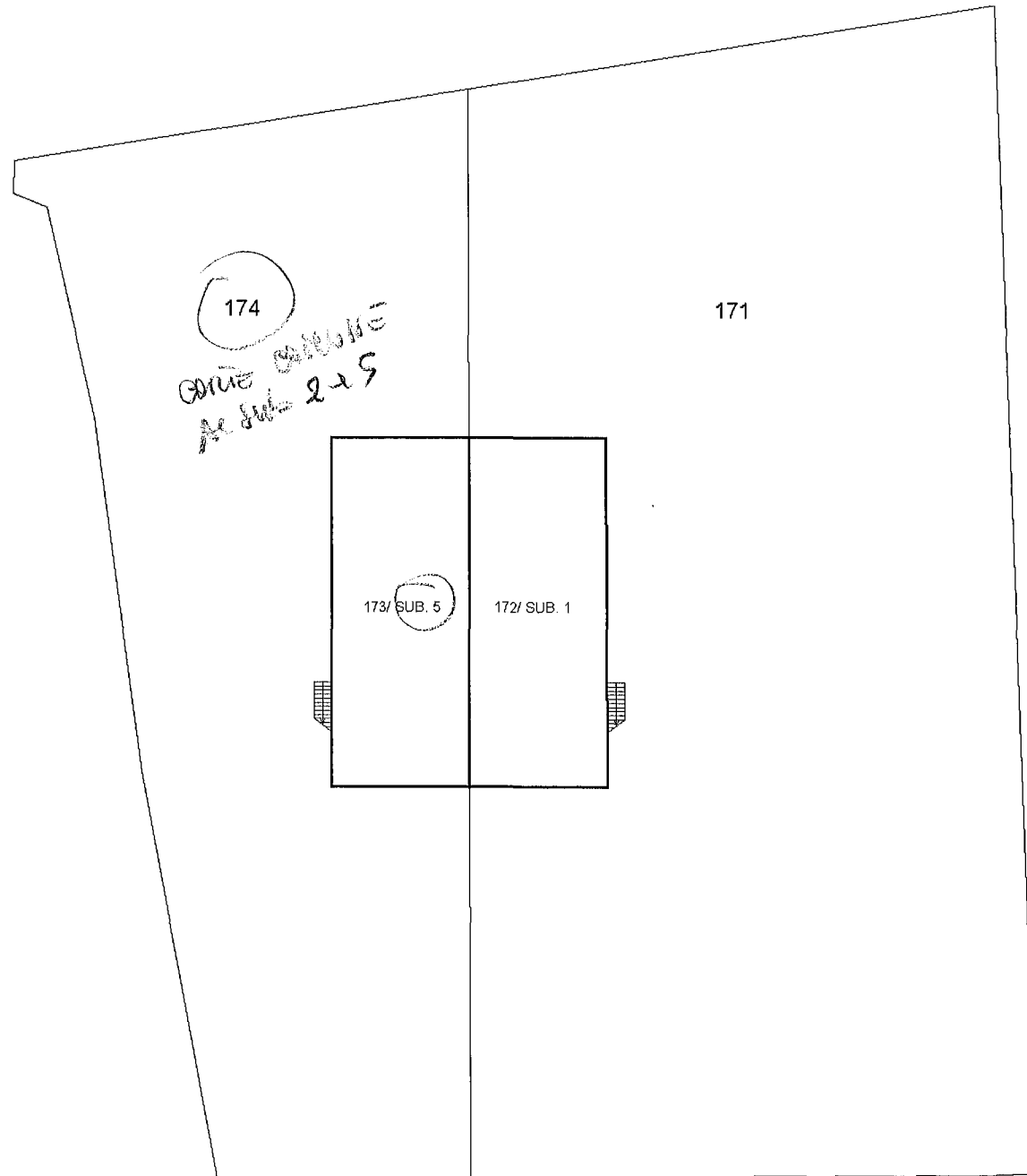
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2015 - Comune di CITTA DELLA PIEVE (C744) - < Foglio: 84 - Particella: 173 - Elaborato planimetrico >

CATASTO FABBRICATI

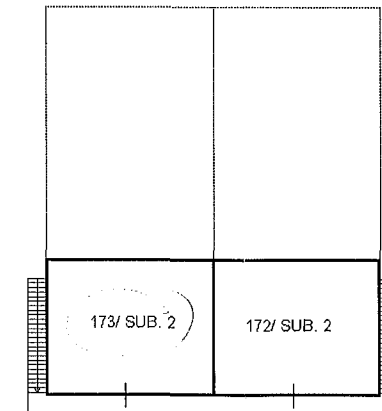
Ufficio provinciale di Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO DELLA PIEVE (C744) - < Foglio: 84 - Particella: 173 - Elaborato planimetrico >	Compilato da: Rocchini stefano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Siena	N. 714
Comune di Citta' Della Pieve	Sezione:	Foglio: 84	Particella: 173	Protocollo n. PG0261589 del 12/04/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del Scala 1 : 500

Piano Terra



Piano Primo



Orientamento



ELABORATO FOTOGRAFICO
(ALLEGATO D)











