

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **206/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Maria Paola Cupello**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Rosella Gregorio  
**Codice fiscale:** GRGRLL60R50M082E  
**Studio in:** Via Loggio 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 Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** OMISSIS , nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS , foglio 42, particella 411, subalterno 5, indirizzo Via Pò della Fratta, piano 1-2, comune G601, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 123 mq, rendita € € 426,08, OMISSIS , nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS , foglio 42, particella 411, subalterno 4, indirizzo Via Pò della Fratta, piano 1, comune G601, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, superficie 50 mq, rendita € € 271,14, OMISSIS , nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS , foglio 42, particella 411, subalterno 1, indirizzo Via Pò della Fratta, piano T, comune G601, categoria C/6, classe 2, consistenza 121 mq, superficie 138 mq, rendita € € 237,47, OMISSIS , nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS , foglio 42, particella 411, subalterno 3, indirizzo Via Pò della Fratta, scala --, interno --, piano --, comune G601, categoria --, classe --, consistenza --, superficie --, rendita € --

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Pò della Fratta n.62 - Piegaro (Perugia) - 06066

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 182.971,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Piegaro (Perugia)**

Località/Frazione

Via Pò della Fratta n.62

**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 Piegaro (Perugia) CAP: 06066, Via Pò della Fratta, 62**

Note: Fabbricato di civile abitazione sito in zona residenziale di completamento del Comune di Piegaro, Perugia. Trattasi di un villino indipendente con garage al p.t., giardino e sottotetto, ingresso diretto e carrabile dalla via principale denominata Strada Provinciale N. 307 - Via Pò della Fratta.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS, foglio 42, particella 411, subalterno 5, indirizzo Via Pò della Fratta, piano 1-2, comune G601, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 123 mq, rendita € € 426,08

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Pischetola Adriano di Perugia in data 31 gennaio 2006 rep. n.23718, trascritto Reg. Part. n. 2294 in data 2 febbraio 2006.

Confini: OMISSIS; Strada Provinciale; salvo altri.

Note: Derivante da frazionamento dell'unità immobiliare con divisione in data 28/10/2015 e variazione in data 09/11/2015. Il sub 2 è stato così frazionato: sub 3 vano scala e cantina; sub 4 abitazione A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita 271,14 Piano 1; sub 5 abitazione A/2 Classe 2 Vani 5,5 Rendita 426,08 Piano 1-2.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS, foglio 42, particella 411, subalterno 4, indirizzo Via Pò della Fratta, piano 1, comune G601, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, superficie 50 mq, rendita € € 271,14

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Pischetola Adriano di Perugia in data 31 gennaio 2006 rep. n.23718, trascritto Reg. Part. n. 2294 in data 2 febbraio 2006.

Confini: OMISSIS; Strada Provinciale; salvo altri.

Note: Derivante da frazionamento dell'unità immobiliare con divisione in data 28/10/2015 e variazione in data 09/11/2015. Il sub 2 è stato così frazionato: sub 3 vano scala e cantina; sub 4 abitazione A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita 271,14 Piano 1; sub 5 abitazione A/2 Classe 2 Vani 5,5

Rendita 426,08 Piano 1-2.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS , nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS, foglio 42, particella 411, subalterno 1, indirizzo Via Pò della Fratta, piano T, comune G601, categoria C/6, classe 2, consistenza 121 mq, superficie 138 mq, rendita € € 237,47

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Pischetola Adriano di Perugia in data 31 gennaio 2006 rep. n.23718, trascritto Reg. Part. n. 2294 in data 2 febbraio 2006.

Confini: OMISSIS; Strada Provinciale; salvo altri.

Note: Derivante da frazionamento dell'unità immobiliare con divisione in data 28/10/2015 e variazione in data 09/11/2015. Il sub 2 è stato così frazionato: sub 3 vano scala e cantina; sub 4 abitazione A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita 271,14 Piano 1; sub 5 abitazione A/2 Classe 2 Vani 5,5 Rendita 426,08 Piano 1-2.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS , nato a Piegaro il 03/08/1958, OMISSIS, foglio 42, particella 411, subalterno 3, indirizzo Via Pò della Fratta, scala --, interno --, piano --, comune G601, categoria --, classe --, consistenza --, superficie --, rendita € --

Derivante da: Vano scala e cantina Ente Urbano Atto di compravendita Notaio Pischetola Adriano di Perugia in data 31 gennaio 2006 rep. n.23718, trascritto Reg. Part. n. 2294 in data 2 febbraio 2006.

Confini: OMISSIS; Strada Provinciale; salvo altri.

Note: Derivante da frazionamento dell'unità immobiliare con divisione in data 28/10/2015 e variazione in data 09/11/2015. Il sub 2 è stato così frazionato: sub 3 vano scala e cantina; sub 4 abitazione A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita 271,14 Piano 1; sub 5 abitazione A/2 Classe 2 Vani 5,5 Rendita 426,08 Piano 1-2.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le risultanze catastali evidenziano un recentissimo frazionamento in data 09.11.2015 che divide il sub 2 in 3 e 4. Identificando con il sub 3 il corpo scala e la cantina interrata e con i sub 4 e 5 le due unità abitative poste al p. 1.

*Note generali: La divisione dell'originario sub 2, cioè l'abitazione, risulta non fisicamente definita in quanto le due unità abitative non sono indipendenti ed hanno parti comuni funzionalmente indispensabili alla fruibilità delle singole unità.*

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

Zona prevalentemente residenziale posta lungo la strada di accesso al centro storico strada provinciale N. 307. Sono presenti diverse tipologie edilizia la prevalente è quella di villini a due piani con piano terreno costituito da giardino e garage; ingresso indipendente dalla Strada Provinciale N°307. Prospetti esterni intonacati e tinteggiati con terrazzi.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Piegaro, Montegabbione.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Ampi scorci verso la vallata ed i centri limitrofi.

**Attrazioni storiche:** Centro storico .

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee extraurbane ridotta

**Servizi offerti dalla zona:** E' relativamente vicino al centro abitato con tutt (discreta)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS comodato d'uso per l'importo di euro 0,00  
Registrato a Agenzia delle Entrate di Perugia il 12/01/2016 ai nn.137

Note: Non è stata riscontrata la data di stipula del contratto di comodato.

### 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; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Notaio Adriano Pischetola in data 31/01/2006 ai nn. 23719/5500; Iscritto/trascritto a Perugia in data 02/02/2006 ai nn. 4002/958

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 35.000; Importo capitale: € 29494,59 ; Iscritto/trascritto a Perugia in data 01/08/2013 ai nn. 18924/2273

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.707,30 ; A rogito di Tribunale di Perugia in data 13/10/2014 ai nn. 2690; Iscritto/trascritto a Perugia in data 05/05/2015 ai nn. 9263/1267

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Notaio Alfredo Caiazza in data 19/03/2012 ai nn. 40213 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/03/2012 ai nn. /5628;

- A favore della massa dei creditori , OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Ravenna in data 05/04/2012 ai nn. 1103 iscritto/trascritto a Ravenna in data 27/04/2012 ai nn. 9543/1153;

- Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a in data 08/09/2015 ai nn. /13902; Il pignoramento riporta i riferimenti catastali precedenti al frazionamento dell'unità immobiliare considerando il - Foglio 42, Particella 411: \* Sub 1, C/6, Classe 2 Consist. 121 mq., Rendita € 237,47. \* Sub 2, A/2, Classe 3, Vani 8,5, Rendita € 768,23 , Piano S1-T-1-2 ora il sub 2 è stato così frazionato e l'immobile viene identificato: - Sub 3 vano scala e cantina; - Sub 4 abitazione A/2 Classe 2 Vani 3,5 Rendita € 271,14 Piano 1; - Sub 5 abitazione A/2 Classe 2 Vani 5,5 Rendita € 426,08 Piano 1-2; - Sub 1,garage C/6, Classe 2 Consist. 121 mq., Rendita € 237,47..

#### 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:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Risulta adattabile con dispositivi per il superamento di dislivelli verticali.

**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 presenti.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pischetola Adriano in data 31/01/2006 ai nn. 23718/5499 - registrato a A.E. di Perugia in data 01/02/2006 ai nn. 1113/1T - trascritto a A.E. di Perugia in data 02/02/2006 ai nn. /2294.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Comune di Piegaro  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 29/04/1975 al n. di prot. 1046  
Rilascio in data 16/05/1975 al n. di prot. 32/75  
Abitabilità/agibilità in data 31/05/1978 al n. di prot. //

Numero pratica: Comune di Piegaro  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Manutenzione straordinaria per frazionamento in due unità immobiliari  
Presentazione in data 10/05/2015 al n. di prot.  
Rilascio in data 10/05/2015 al n. di prot. 123/2015

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa sistemazione del terreno di pertinenza con ridotte differenze di quote.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 154 L.R. 1 del 21/01/2015

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione delle aperture al piano terreno destinato a garage.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 154 L.R. 1 del 21/01/2015  
Descrizione delle opere da sanare: E' stata realizzata un'apertura grande centrale invece delle due laterali di progetto; nel prospetto ovest le finestre del vano scala sono state realizzate sfalsate e ad altezza interpiano rispetto a quelle di progetto allineate alle altre di piano.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere interne, realizzazione di tramezzature interne.

Regolarizzabili mediante: Opere interne attività libera.

Descrizione delle opere da sanare: Internamente al garage posto al piano terreno: realizzazione di tramezzature interne per creazione magazzino/cucina e rotazione del locale centrale termica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il terreno deve essere riportato fino alla quota di progetto per circa 20-30 cm. di altezza.

Al piano terreno la grande porta centrale di accesso al garage ha sostituito le due aperture laterali di progetto.

Realizzazione aperture corpo scala con altro allineamento.



Opere interne al piano terreno.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - Residenziali ammessi di completamento
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - Residenziali ammessi di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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**

Abitazione da cielo a terra costituita da un appartamento posto ai piani terreno, primo, secondo e locale uso autorimessa posto al piano terreno, con corte esclusiva di pertinenza in parte adibita a giardino. Costituita al piano terreno da garage, locale tecnico per centrale termica, magazzino e vano scala con sottostante cantina; al piano primo ingresso, corridoio, cucina, pranzo, soggiorno, quattro camere, bagno, w.c., un terrazzo, due terrazzini e vano scala; al piano sottotetto una soffitta con lucernario.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **409,00**

E' posto al piano: Terreno, primo, soffitta.

L'edificio è stato costruito nel: L.E. n. 32/75 del 30/04/1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: DIA N°123/2015 Frazionamento dell'unità immobiliare in due unità.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62; ha un'altezza interna di circa: garage 3,00 ml; P1 3,00 ml ; sottotetto max 2,60/min. 1,00-1,50 ml

L'intero fabbricato è composto da n. Due piani e soffitta piani complessivi di cui fuori terra n. Due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni di manutenzione ed efficiente, ma necessita di manutenzione soprattutto per quanto riguarda gli impianti.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	130,00	1,00	130,00
<hr/>				
Soffitta	sup reale netta	137,00	0,25	34,25
<hr/>				
Terrazzi	sup reale netta	22,00	0,30	6,60
<hr/>				
Garage	sup reale netta	120,00	0,50	60,00
<hr/>				
<b>409,00</b>			<b>230,85</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2015

Zona: Centrale

Tipologia: Villino

Valore di mercato min (€/mq): 760,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000,00

---

## 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 estrinseche (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 Comune di Piegaro;

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

Agenzie Immobiliari della zona..

### 8.3 Valutazione corpi:

**A. 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	130,00	€ 900,00	€ 117.000,00
Soffitta	34,25	€ 900,00	€ 30.825,00
Terrazzi	6,60	€ 900,00	€ 5.940,00
Garage	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 208.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.000,00

**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]	230,85	€ 208.000,00	€ 208.000,00

**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% )	€ 31.200,00
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:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 987,00
Reinterro P.T.	€ 3.000,00
Spese tecniche	€ 1.000,00
Oneri e sanzioni	€ 2.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile costituisce un'unica abitazione del tipo a villino con giardino ed è quindi consigliato la formazione di un unico lotto.	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ -25.687,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 182.971,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

ESENTE I.V.A. VENDITA

Data generazione:  
18-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Rosella Gregorio**

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **Gian Piero Socciaello**

N° Gen. Rep. **206/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Maria Paola Cupello**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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

---

**1 - NOTA INTEGRATIVA**

## **PREMESSA**

Si consegna nota integrativa alla perizia di stima redatta evidenziando quanto segue:

### **1 – DATI CATASTALI**

#### **Catasto Terreni**

#### **Comune di Perugia**

Foglio 42 Particella 411 – Ente Urbano are 6,70

Variazione catastale del 14/05/2015 protocollo n. PG0084074 in atti dal 14.05.2015 Bonifica identificativo catastale (n. 5470.1/2015).

### **8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

La valutazione del bene include il valore del terreno di pertinenza in parte adibito a giardino.

#### **Allegati**

1 - Documentazione Catastale : visura aggiornata.

Data generazione:  
13.09.2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Rosella Gregorio**