

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

promossa da: **BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TO-  
SCO-UMBRO SOC.COO.**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **116/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/03/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Omissis**

Custode Giudiziario: **Omissis**

**RAPPORTO DI VALUTA-  
ZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Omissis  
**Codice fiscale:**  
**Studio in:**  
**Email:**  
**Pec:**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

Fabbricato urbano distinto al NCEU del comune al foglio **8 part. 304 sub 5** cat. A/2 classe 3  
vani 6,5 r.c. € 604,25 e **sub 2** cat C/6, classe 4 cons.mq 52 R.C € 128,91

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

L'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato e dallo stesso occupato

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

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

L'immobile per posizione e distribuzione interna non risulta accessibile ai diversamente abili

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

omissis.

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

Non Presenti

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

Non Presenti

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

Trascrizione del 01/06/2016, Registro particolare n. **9191** registro generale n. **12919**

### 8. Prezzo

**Bene:** via Aldo Moro 25 – Po' Bandino Città della Pieve (Perugia) **Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 187.500,00

Beni in Po' Bandino Citta della Pieve (**Perugia**)Via Aldo Moro 25 – **Lotto:** 001**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:**

Oggetto del pignoramento, risultano gli immobili ubicati nel Comune di Citta della Pieve (PG) in località Po' Bandino in Via Aldo Moro 25 e precisamente : fabbricato urbano distinto al NCEU del comune al foglio 8 part. 304 sub 5 e i cat. A/2 classe 3 vani 6,5 r.c. € 604,25 e particella 304 sub 2 cat C/6 classe 4 , cons. mq 52 R.C € 128,91

Un unico appartamento che si sviluppa sul I piano terra e seminterrato

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

Oggetto della perizia un Lotto unico, formato da un appartamento su due piani in un fabbricato quadrifamiliare , nel zona residenziale, della **frazione di Po'Bandino del Comune di Città della Pieve**, individuata dal PRG vigente come Zona C: Zone di espansione residenziale condizionate, e al nuovo PRG S- adottato, come Zona RB TESSUTO ESISTENTE DI FORMAZIONE RECENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (*Allegato 2*)

**Caratteristiche della zona:** Città della Pieve è una città dell'Umbria situata su un colle a 508 m. s.l.m. dominante la Valdichiana e il Lago Trasimeno, al confine tra Umbria e Toscana. La città presenta una delle più ariose visuali dell'Italia centrale: a Sud, il Monte Cimino; a Sud-Est, il Peglia e i Monti Sibillini; a Est, il Montarale, la Valle del Nestore e il Subasio; a Nord, i colli che coronano il Trasimeno e oltre la Valdichiana; ad Ovest, l'Amiata e più vicino, il Cetona.

La città presenta il tipico aspetto di centro di confine, nel quale si fondono in modo originale elementi culturali umbri, toscani e laziali.

**Po' Bandino** è una delle frazioni più importanti e dista **6,10** chilometri dal Capoluogo .

Sorge a **252** metri sul livello del mare e qui risiedono circa 960 persone . Vicino alle principale vie di comunicazioni prima fra tutte l'autostrada del Sole A1. Con i caselli autostradali di Chiusi a nord e Fabro a sud ;la stazione ferroviaria di Chiusi e l'aeroporto di PG che dista 50 Km

L'immobile in oggetto come precedentemente accennato si trova in una piacevole zona residenziale di recente realizzazione ( anni 90) con bassa densità abitativa , con poco traffico e parcheggi sufficienti.

Nel territorio della Frazione di Po' Bandino sono presenti anche area a carattere produttivo ben collegate da un sistema viario a scorrimento veloce

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del ...Omissis per la quota di 1/1 e attualmente occupata dalla stessa e dalla sua famiglia come residenza.

**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

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

4.2.2 *Pignoramenti*:

Dall'ispezione ipotecaria risultano a carico dell'immobile solo l'atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento con trascrizione del 01/06/2016, Registro particolare n. **9191** registro generale n. **12919**

A seguito di ipoteca volontaria iscritta in data 18 ottobre 2011 al n.4562 a favore della banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro, derivante da contratto di mutuo concesso al Signor omissis

4.2.3 *Altre trascrizioni*: Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: Nessuno

#### 4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

#### **Spese di gestione condominiale:**

Nessuna spesa condominiale essendo appartamento con ingresso indipendente ed autonomo nella gestione degli impianti

Attestato Prestazione energetica, non redatta, ma probabile classe energetica G

### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuale Proprietario Omissis nata a .....

CF. Omissis per acquisto fatto dai omissis con atto rogante omissis sede Castiglion del Lago in data 23/11/1999 registrazione compravendita n 9352 1/1999

### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche di archivio del Comune di Citta della pieve risultano le seguenti Pratiche Edilizie presentate agli uffici Tecnici ;

- P.E n. 39/1990 presentata da Omissis.....er la costruzione di fabbricato urbano per civile abitazione
- P.E n.293/1992 presentata da Omissis per variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato urbano per civile abitazione
- P.E n.56/1993 presentata dal Omissis per eseguire lavori di modifica prospettica per apertura di una finestra in un fabbricato di civile abitazione.
- Permesso di Costruire n.360/2003 per modifiche esterne e realizzazione di tettoie su un fabbricato sito in località Po' Bandino.

#### 7.1 **Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali presenti all'Ufficio provinciale Territorio Servizi Catastali di Terni; di cui si allega planimetria (Allegato 4)

Pertanto si rende necessario l'aggiornamento catastale dell'immobile con una spesa di circa € 600

#### 7.2 **Conformità urbanistica-edilizia:**

L'immobile risulta non conforme alle pratiche edilizie presentate ed autorizzate .

Non essendo presenti nei Registri comunali pratiche autorizzative per la trasformazione del ripostiglio in bagno . Pertanto per la regolarizzazione della parte urbanistico -edilizia risulta necessario una pratica in sanatoria ,possibile in quanto gli interventi interessano esclusivamente opere interne.

Con una spesa complessiva di circa € 3000

#### 7. **3Descrizione dell'immobile:**

L'immobile in oggetto, è parte di un fabbricato inserito nel tessuto residenziale della frazione di Po' Bandino, realizzato con struttura in c.a e copertura a falde inclinate, si sviluppa per due piani: piano seminterrato e primo rialzato.

E' parte di un blocco quadrifamiliare di recente realizzazione (anno 1992) se pur con ingresso indipendente ed un'area esclusiva di pertinenza (in parte a giardino) al piano terra

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, si presenta, esternamente, ben intonacato e tinteggiato, nei colori dell'ocra. Gli infissi sono in legno con doppi vetri e di buona fattura esternamente ci sono degli avvolgibili in pvc nella colorazione dei grigio scuro.

Si accede all'immobile da un ingresso sopraelevato protetto da pensilina all'interno di un'area privata/giardino su via Aldo Moro 25, a fianco, una rampa porta al garage originario poi trasformato in magazzino comunicante con l'abitazione.

Appena entrati, si trova un ingresso-corridoio che distribuisce a destra la cucina, a sinistra la zona notte e in fondo un salotto. Il soggiorno si sviluppa per circa mq 19,00 illuminato ed areato da una porta finestra che conduce al terrazzo. La cucina, abitabile, sviluppa circa mq 11 e qui si trova anche la caldaia che regola l'impianto termico e di acqua calda.

Sulla sinistra dell'ingresso la zona notte conta di 3 camere da letto e di due bagni uno di circa mq 6 l'altro ricavato dal ripostiglio di mq 3,80. Le camere sviluppano mq 9,70, mq 17,40 e mq 17,65 quest'ultima con porta finestra che apre sul secondo terrazzo.

Dal corridoio della zona notte, un piccolo vano scala conduce al piano seminterrato, dove si sviluppa un ampio ambiente di circa 58 mq a servizio dell'abitazione. Il posto auto è stato ricavato esternamente nell'area di corte sotto u a tettoia, autorizzata.

L'immobile risulta con finiture di buona qualità ed in perfetto stato conservativo, le pavimentazioni sono in gres, le pareti ben intonacate e tinteggiate, l'immobile è occupato dalla proprietaria con la sua famiglia e risulta ben arredato e mantenuto.

Fornito di tutti gli impianti presumibilmente a norma, in quanto realizzati dopo il 1990, presenta quello termico risolto con radiatori e caldaia autonoma a gas metano allacciato alla rete comunale.

Gli impianti idrico sanitario e fognario sono con allaccio a rete pubblica comunale.

In sintesi l'immobile, interessato dall'esecuzione, risulta in ottime condizioni, provvisto di tutti i comfort e stima superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) così calcolati:

Piano terra= 117 mq considerato al 100%	= mq 117,00
Piano interrato = mq 58,70 considerata al 60 %	= mq 35,20
Balcone = 2 x 5,30 considerato per il 25% =	mq 2,68
<b>Sommano</b>	<b>mq 154,88 commerciali</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

La seguente valutazione per la determinazione del probabile valore, ha utilizzato metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il valore al metro quadro di superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) e tenendo in considerazione sia gli attuali prezzi di mercato, (in particolare i prezzi di compravendita recente di altri immobili nel medesimo comparto), sia i valori riportati nel I semestre 2016 dall'Agenzia del Territorio per fabbricati con stato di conservazione normale.

Inoltre sono state fatte considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, introducendo gli opportuni correttivi, in considerazione anche delle prospettive reali di sviluppo dell'area e le caratteristiche del luogo.

Considerando :

- le particolarità del luogo, trovandosi in un piacevole ambito residenziale di recente realizzazione;
- che dal punto di vista strutturale e manutentivo il fabbricato risulta in ottimo stato.
- che gli attuali prezzi di mercato riportati dalle varie Agenzia immobiliari per residenze in questa località, variano dai € 1300/mq ai € 2000/ mq
- che i valori riportati dall'Agenzia del Territorio per fabbricati con stato di conservazione normale al primo semestre 2016 oscillano per superficie commerciale tra i € 790 e € 1100 per stato conservativo normale
- che l'immobile interessato dall'esecuzione, come precedentemente specificato, stima superficie commerciale (al lordo delle pareti perimetrali) di mq 154.88. **arrotondato a mq 155**
- che vie è un area pertinenziale con piccolo giardino e posto auto interno.

Pertanto si ritiene, congruo fissare il più probabile valore di mercato a quello di € 1450,00/mq

### 8.2 Fonti di informazione:

Ufficio provinciale territorio Servizi Catastali di Terni;  
Ufficio tecnico del Comune di Citta della Pieve .Varie Agenzie immobiliari

### 8.3 Valutazione corpi:

**Trattasi di un unico lotto** e dalle valutazioni fatte come precedentemente anticipato si ritiene, congruo fissare il più probabile valore di mercato a quello di € **1550,00/mq**

**Pertanto :**

prezzo al mq per superficie commerciale sviluppano  
**€ 1450,00 x 155,00 = € 224.750,00**

### 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% )	<b>€ 33.712,00</b>
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:	<b>€ 0,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche presunte di regolarizzazione urbanistica e catastale	<b>€ 3.600</b>
Costi per il cdi cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 187.438,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 187.438,00</b>
Arrotondato	<b>€ 187.500,00</b>

ALLEGATI ALLA PERIZIA :

*Allegato 1) Documentazione Fotografica*

*Allegato 2) Stralcio PRG VIGENTE E PRG\_S ADOTTATO ;*

*Allegato 3) Permessi edilizi e stralci planimetrie;*

*Allegato 4) Planimetria Catastale -estratto di mappa - visure- attuali*

*Allegato 5) Planimetria piano terra aggiornata*

Data generazione:

28-01-2017

L'Esperto alla stima