
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **164/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Cristiano Anselmi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotto 001 - Abitazione e ter-
reno**

Esperto alla stima: Geom. Roberto Pazzaglia
Codice fiscale: PZZRRT70T14C744M
Studio in: Via Resistenza Fraz. Moiano 11 - 06062 Città
delle Pieve
Telefono: 0578-294063
Fax: 0578-294063
Email: st.tecnoprogetti@gmail.com
Pec: roberto.pazzaglia@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Corpo: Abitazione e terreno

Categoria: Bene futuro [F]

Dati Catastali: "OMISSIS" nato a Fucecchio il 01/02/1971 - C.F.: "OMISSIS" (Nuda Proprietà per 1/2) "OMISSIS" nato a Fucecchio il 24/04/1966 - C.F.: "OMISSIS" (Nuda Proprietà per 1/2) "OMISSIS" nato a Piegaro il 07/12/1932 - C.F.: "OMISSIS" (Usufrutto per 1/1), foglio 38, particella 518, indirizzo Loc. Ripa Mora snc, piano T, comune Piegaro, categoria In corso di costruzione "OMISSIS" nato a Piegaro il 07/12/1932 - C.F.: "OMISSIS", sezione censuaria Piegarofoglio 38, particella 15, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1.320 mq, reddito dominicale: € 4,77 €, reddito agrario: € 5,79 €,

2. Stato di possesso

Bene: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Corpo: Abitazione e terreno

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Corpo: Abitazione e terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Corpo: Abitazione e terreno

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Corpo: Abitazione e terreno

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Bene: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Corpo: Abitazione e terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Corpo: Abitazione e terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via S.S. 220 Pievaiola - Località Ripa Mora - Piegaro (Perugia) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

Prezzo da libero: € 173.760,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Piegaro (Perugia)
Località/Frazione Località Ripa Mora
Via S.S. 220 Pievaiola

Lotto: 001 - Abitazione e terreno

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: Abitazione e terreno.

Bene futuro [F] sito in frazione: Località Ripa Mora, Via S.S. 220 Pievaiola

Note: Categoria: In corso di costruzione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: Nuda Proprietà di "OMISSIS" e "OMISSIS" per la quota di 1/2 ciascuno. Usufrutto di "OMISSIS" per la quota di 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" nato a Fucecchio il 01/02/1971 - C.F.: "OMISSIS" (Nuda Proprietà per 1/2) "OMISSIS" nato a Fucecchio il 24/04/1966 - C.F.: "OMISSIS" (Nuda Proprietà per 1/2) "OMISSIS" nato a Piegaro il 07/12/1932 - C.F.:

"OMISSIS" (Usufrutto per 1/1), foglio 38, particella 518, indirizzo Loc. Ripa Mora snc, piano T, comune Piegaro, categoria In corso di costruzione

Derivante da: COSTITUZIONE del 17/11/2006 protocollo n. PG0284233 in atti dal 17/11/2006 COSTITUZIONE (n. 4420.1/2006) per costruzione di cui alla Concessione Edilizia n. 90-97 prot. 6648 del 24.10.1997 P.E. 154-97 e atto di acquisto del terreno rogito notaio Anedda di Perugia rep. 1463 del 28.05.1996, registrato a Perugia il 12.06.1996 n. 3428 e trascritto a Perugia il 04.06.1996 al n. part. 7277.

Confini: Il fabbricato confina a sud con terreno stessa proprietà esegutati di cui alla part.Illa 519, ad est con terreno proprietà "OMISSIS" di cui alla part.Illa 505, a nord con stessa proprietà esegutati di cui alla part.Illa 15 ovvero il terreno oggetto della presente esecuzione insieme al fabbricato, ad ovest con terreno di proprietà de "Il Cipresso Agricola Immobiliare Srl" di cui alla part.Illa 525.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: "OMISSIS" nato a Piegaro il 07/12/1932 - C.F.: "OMISSIS", sezione censuaria Piegaro, foglio 38, particella 15, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1.320 mq, reddito dominicale: € 4,77 €, reddito agrario: € 5,79 €

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 14/01/1999 protocollo n. 364531 Voltura in atti dal 17/10/2002 Repertorio n. 7630 Rogante: Campioni Sede: Orvieto Registrazione: Sede (n.

2342.1/1999)

Confini: Il terreno confina a sud con stessa proprietà esecutata di cui alla part.Illa 518 ovvero il fabbricato oggetto della presente esecuzione insieme al terreno, ad est con terreno proprietà "ORTISSIS" di cui alla part.Illa 505, a nord e ad ovesto con terreno di proprietà de Il Cipresso Agricola Immobiliare Srl di cui alla part.Illa 525.

Note: L'intestazione in atti risultante dalla visura catastale all'attualità relativamente al terreno, part.Illa 15, risulta errata in quanto in visura risulta solo "ORTISSIS", quale pieno proprietario mentre dagli atti di compravendita a rogito Notaio Campioni di Orvieto la proprietà risulta come segue: - "ORTISSIS", e "ORTISSIS" nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno; - "ORTISSIS" usufrutto per la quota di 1/1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata intestazione della visura catastale del terreno

Regolarizzabili mediante: Variazione di nominativo

Variazione nominativo: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di elaborato planimetrico per fabbricato in corso di costruzione

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di elaborato planimetrico, quale planimetria dell'unità immobiliare in corso di costruzione

Redazione e presentazione di elaborato planimetrico, quale planimetria dell'unità immobiliare in corso di costruzione: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto riguarda il terreno, non vi è conformità catastale in quanto risulta errata l'intestazione della visura catastale dello stesso. Infatti tale intestazione non risulta coerente con gli atti così come riportati nella sezione "Attuali e precedenti proprietari". Per il fabbricato, essendo in corso di costruzione, si dovrà procedere con la redazione di elaborato planimetrico quale planimetria dell'unità immobiliare in corso di costruzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto n. 001 è composto da immobile ad uso abitativo e terreno siti nel Comune di Piegara, Località Ripa Mora, Via S.S. 220 Pievaiola. L'abitazione è in corso di costruzione e si articola su due livelli, il piano terra ed il piano primo, ed è catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piegara al foglio 38 particella 518, mentre il terreno è catastalmente censita al Catasto Terreni del Comune di Piegara al foglio 38 particella 15. Gli immobili sono situati in area agricola con presenza di altre abitazioni sparse, ad una quota sul livello del mare di circa 332 m e a circa 1.5 km dal centro storico di Piegara.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Aree prive di particolare interesse agricolo-zona EC a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus di linea 400 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000 ; A rogito di Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria di Fucecchio in data 08/05/2007 ai nn. 26985/3921; Iscritto/trascritto a Perugia in data 22/05/2007 ai nn. 16807/4438 ; Note: Ipoteca volontaria gravante sia sul fabbricato che sul terreno oggetto di esecuzione. Durata 10 anni. I costi di cancellazione sono da ritenersi indicativi.

- Ipoteca legale attiva; A favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 49851,40; Importo capitale: € 24925,70 ; A rogito di Equitalia Certi Spa di Scandicci in data 16/05/2008 ai nn. 5389/41; Iscritto/trascritto a Perugia in data 30/06/2008 ai nn. 18635/4407 ; Note: Tale ipoteca legale è stata iscritta solo contro "OMISSIS" per la quota di 1/2 di nuda proprietà dei beni oggetto di esecuzione oltre ad altri terreni non oggetto di esecuzione. I costi di cancellazione sono da ritenersi indicativi.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 76000; Importo capitale: € 38000 ; A rogito di Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria di Fucecchio in data 11/10/2011 ai nn. 31306/6992; Iscritto/trascritto a Perugia in data 21/10/2011 ai nn. 26416/4620 ; Note: Ipoteca gravante sia sul fabbricato che sul terreno oggetto di esecuzione. Durata 7 anni. I costi di can-

cellazione devono ritenersi indicativi.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario c/o il Tribunale di Terni in data 07/07/2016 ai nn. 2231 iscritto/trascritto a Perugia in data 26/07/2016 ai nn. 18168/12957; I costi di cancellazione devono ritenersi indicativi..

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 necessario per immobili in corso di costruzione privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/01/1999 . In forza di Verbale di trasferimento; trascritto a Perugia, in data 28/02/1979, ai nn. /2649.

Note: DATI RIFERITI AL TERRENO. Verbale di trasferimento approvato dal Consiglio Comunale di Piegara con deliberazione n. 97 del 29/11/1978 seduta del 05/01/1979 prot. n. 581, con cui vengono trasferiti vari terreni, tra cui quello oggetto di esecuzione, dall'Ente Comunale di Assistenza di Piegara al Comune di Piegara ai sensi della L.R. 31/07/1978 n. 36.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/05/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anedda Angioy Paolo-Efisio di Perugia, in data 28/05/1996, ai nn. 1463; trascritto a Perugia, in data 04/06/1996, ai nn. 10444/7277.

Note: DATI RIFERITI AL FABBRICATO. Si precisa che: - la nuda proprietà è acquistata da "OMISSIS" e "OMISSIS" per la quota di 1/2 ciascuno; - l'usufrutto è del Sig. "OMISSIS" e della Sig.ra Sacco Osdea (coniuge) per la quota di 1/2 ciascuno poi riunito per la quota di 1/1 al Sig. "OMISSIS" per ricongiungimento di usufrutto del 24/03/2010 in seguito alla morte di Sacco Osdea. Si precisa inoltre che l'attuale particella n. 518 del fabbricato, al momento della vendita era censita con il n. 35.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Campioni Franco di Orvieto, in data 14/01/1999, ai nn. 7630; trascritto a Perugia, in data 09/02/1999, ai nn. 2834/1967.

Note: DATI RIFERITI AL TERRENO. "OMISSIS" e "OMISSIS" accettano donazione del diritto di nuda proprietà per 1/2 ciascuno da "OMISSIS" e Sacco Osdea che divengono usufruttari per la quota di 1/2 ciascuno poi riunito per la quota di 1/1 a "OMISSIS" per ricongiungimento di usufrutto del 24/03/2010 in seguito alla morte di Sacco Osdea.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/01/1999 al 14/01/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Campioni Franco di Orvieto, in data 14/01/1999, ai nn. 7630; trascritto a Perugia, in data 09/02/1999, ai nn. 2833/1966.

Note: DATI RIFERITI AL TERRENO. Tale terreno è stato acquistato da "OMISSIS" per il diritto di proprietà in comunione legale con Sacco Osdea.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 90/97 pratica n. 154/97 prot. n. 6648 del 24/10/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/10/1997 al n. di prot. 6648

Numero pratica: n. 28 del Registro Condoni 2004 - prot. n. 3122 del 17/04/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo edilizio in sanatoria per opere edilizie abusive (Art. 32 L. 326/2003 - Art. 20 e seguenti L.R. 21/2004)

Per lavori: Modifiche prospettiche ad alcune aperture esterne del fabbricato di abitazione

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 11050

Rilascio in data 17/04/2013 al n. di prot. 3122

NOTE: La pratica non è mai stata ritirata ma questo non incide sulla sua validità.

Numero pratica: n. 29 del Registro Condoni 2004 - prot. n. 8660 del 03/09/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Titolo edilizio in sanatoria per opere edilizie abusive (Art. 32 L. 326/2003 - Art. 20 e seguenti L.R. 21/2004)

Per lavori: Realizzazione di una intercapedine seminterrata, ad uso rimessa, lungo il prospetto ovest del fabbricato e sopraelevazione del piano sottotetto di circa 45 cm.

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 11049

Rilascio in data 03/09/2009 al n. di prot. 8660

NOTE: La pratica non è mai stata ritirata ma questo non incide sulla sua validità.

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi differenze per la posizione e la dimensione delle aperture tra autorizzato e quanto realizzato; presenza sulla copertura lato ovest e lato est di abbaini non autorizzati e finalizzati all'illuminazione del sottotetto e non realizzazione della scala interna prevista in progetto.

Regolarizzabili mediante: SCIA per Accertamento di Conformità e conseguente adeguamento delle strutture delle aperture per il rispetto della normativa antisismica con relativa valutazione di necessità di opportuno progetto.

SCIA edilizia per Accertamento di Conformità ed eventuale pratica strutturale necessaria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere da realizzare per completamento immobile che al momento, essendo in costruzione e le opere non sono ultimate, proprio per questo le eventuali differenze riscontrate non costituiscono vere e proprie difformità dai titoli rilasciati, ma necessitano di progetto di completamento, essendo scaduti i termini dei titoli rilasciati, con necessità di prevedere adeguamento funzionale per il completamento idoneo al rispetto delle prescrizioni e previsioni di cui ai titoli rilasciati.

Regolarizzabili mediante: SCIA edilizia per completamento lavori e adeguamenti funzionali

SCIA edilizia per completamento lavori e adeguamenti funzionali: € 2.200,00

Oneri Totali: € 2.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile allo stato attuale non risulta del tutto conforme con l'ultimo stato autorizzato per i seguenti motivi:

- opere realizzate diversamente rispetto a quanto autorizzato: lievi differenze per la posizione e la dimensione delle aperture tra stato autorizzato e quanto realizzato. Oltre ciò sulla copertura del fabbricato lato ovest e lato est, sono stati realizzati degli abbaini che non erano presenti nell'ultimo stato autorizzato. Inoltre non è stata realizzata la scala interna prevista nelle autorizzazioni rilasciate. Per la presentazione della pratica di accertamento di conformità con relativa redazione di progetto e conseguente adeguamento delle strutture delle aperture per il rispetto della normativa antisismica con relativa valutazione di necessità di opportuno progetto, si considera un prezzo intorno ai 2000 € (di cui circa 700 € solo per versamento oneri/sansione per rilascio del titolo a sanatoria).

Inoltre dovrà essere previsto un nuovo progetto per il completamento delle opere non ultimate nei termini previsti dai titoli rilasciati le cui previsioni dovranno uniformarsi alle prescrizioni dei precedenti titoli salvo variazioni volontarie da poter apportare. Quanto riportato al fine di adempiere alle prescrizioni e previsioni dei precedenti titoli in conseguenza di lievi differenze tra quanto realizzato e quanto autorizzato che, essendo l'immobile in corso di costruzione, se previste in idoneo titolo non costituiscono difformità edilizia.

In particolare ci si riferisce a quanto segue: completamento opere edili generali interne quali realizzazione di massetti con opportuno strato isolante per il solaio della soffitta con spessore di circa 28-30 cm e comunque fino al raggiungimento dell'altezza interna di 45 cm così come autorizzata nella sanatoria n. 29 prot. 8660 del 03.09.2009; realizzazione di massetto al piano primo con posa pavimento il tutto di spessore circa 15 cm ovvero fino al raggiungimento dell'altezza interna di 2.70 m così come autorizzato sin dalla concessione originaria del 1997; realizzazione di massetto e rialzamento sul marciapiede di ingresso al piano primo di spessore circa 50 cm ovvero fino al raggiungimento dell'altezza esterna autorizzata per il lato ovest pari a 3.25 m (il getto di tale massetto comporterà la realizzazione di

gradini che discendono verso l'ingresso dell'abitazione); opere di completamento con modifiche quali tamponamento dell'intercapedine autorizzata con sanatoria n. 29 prot. 8660 del 03.09.2009, infatti ad oggi tale intercapedine risulta aperta su entrambe i lati per opere non completate, quindi si dovrà procedere al tamponamento con muro sul lato nord ed inserimento di porta sul lato sud, ovvero il lato di accesso, si precisa che la superficie autorizzata dell'intercapedine è pari a $12\text{m} \times 2.50\text{m} \times 0.60 = 18\text{mq}$ dove 0.60 è il coefficiente di ragguaglio per superfici non residenziali (superficie totale non ragguagliata autorizzata pari a 30 mq) e pertanto tali dimensioni vanno attuate. Realizzazione di massetto e pavimento per il piano terra con prosecuzione anche per il portico. A livello del marciapiede esterno lato est dovrà essere rispettato il limite di altezza in gronda del fabbricato pari a 6.25 m come previsto in progetto adottando idonei accorgimenti quali muretti esterni e rialzo del marciapiede esterno (circa 62 cm rispetto al grezzo attuale) con eventuali gradini di discesa verso il calpestio del piano terra qualora nel piano terra si voglia rispettare l'altezza prevista in progetto di 2.60 m o, in alternativa, potrà essere ridotta l'altezza libera interna del piano terra tale da rendere agevole il raccordo tra spazi interni e marciapiede esterno. Per la scala esterna si precisa che era già presente nei grafici autorizzati solo nei prospetti e non nelle piante per errata graficizzazione, inoltre tale scale saranno modificate con aggiunta di pianerottolo fino al portico e realizzazione di gradini fino alla quota del marciapiede del piano terra. Dovranno inoltre essere completate tutte le opere di sistemazione esterne riguardanti i rinterri dei lati sud e nord così come prescritto in tutte le autorizzazioni rilasciate, con realizzazione di muretti di contenimento da modificare nella forma al fine di ottenere la sistemazione migliore per il terreno di riporto in conformità alle prescrizioni e ai limiti del progetto autorizzato. Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni del piano primo, si fa presente che entrambe le camere hanno superficie inferiore a 14 mq (camera doppia) e pertanto ad oggi sono utilizzabili come camere singole. Infine in tale pratica da presentare sarà necessario tenere conto che le misure esterne del fabbricato sono quelle autorizzate con la concessione originaria del 1997 e non quelle riportate nella sanatoria che risultano differenti. Per la presentazione di tale pratica edilizia per completamento lavori e contestuali adeguamenti funzionali oltre alla redazione del relativo progetto di completamento si considera un prezzo intorno ai 2.200 €.

7.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 91 del 15/12/2005
Zona omogenea:	EC - Aree prive di particolare interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	La zona EC è disciplinata dall'art. 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG parte strutturale e dall'art. 56 (articolazione dello spazio rurale).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq prevista dallo strumento urbanistico
Altezza massima ammessa:	6,50 m dal piano di campagna

Volume massimo ammesso:	361,30 mc (come da atto di vincolo del 1996)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il volume del fabbricato è stato sanato con concessione a sanatoria n. 29 del Registro Condoni 2004 prot. 8660 del 03/09/2009, in quanto in seguito a realizzazione di intercapedine ad uso rimessa e di sopraelevazione soffitta il volume totale dell'edificio è divenuto pari a 380,44 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto Abitazione e terreno**

Il bene oggetto di stima si identifica come fabbricato residenziale con relativo terreno adiacente. Per quanto riguarda il fabbricato, questo si ricolma su due livelli; il piano terra, dove si trovano il garage e la rimessa attrezzi agricoli, ed il piano primo in cui si trovano i locali dell'abitazione ovvero Cucina-Soggiorno, due camere, un bagno ed un disimpegno. La zona in cui è situato il bene è una zona agricola con presenza di insediamenti residenziali sparsi. Per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 90/97 pratica n. 154/97 prot. 6648 del 24/10/1997 rilasciata per la realizzazione dell'intero fabbricato
- Titolo edilizio in Sanatoria n. 28 del Registro Condoni 2004 prot. n. 3122 del 17/04/2013 rilasciato per modifiche prospettiche ad alcune aperture esterne del fabbricato
- Titolo edilizio in Sanatoria n. 29 del Registro Condoni 2004 prot. n. 8660 del 03/09/2009 rilasciato per realizzazione di intercapedine seminterrata ad uso rimessa sul prospetto ovest del fabbricato e per sopraelevazione del piano sottotetto di circa 45 cm.

In seguito al ritiro dei precedenti edilizi sopra elencati presso il Comune di Piegara, è emerso che i due titoli a sanatoria sono stati rilasciati ma non sono mai stati ritirati; ciò comunque non ne compromette la validità. L'edificio è attualmente ancora in corso di costruzione. L'edificio risulta completato relativamente alle parti strutturali quali muri perimetrali, solai e copertura. Esternamente le pareti presentano finitura ad intonaco con colletta ad esclusione del tinteggio ancora da realizzare; gli infissi, ove presenti, sono fatiscenti e principalmente vi sono quasi esclusivamente gli oscuramenti esterni messi a chiusura delle aperture. La corte esterna del fabbricato e il terreno adiacente risultano incolti ed è presente muro di contenimento nel lato a monte del fabbricato a protezione dello stesso. Internamente il fabbricato è interamente allo stato grezzo con tramezzature in forati. Sono da realizzare tutte le opere di finitura (isolamenti, massetti, pavimenti, intonaci, tinteggi, rivestimenti, infissi interni ed esterni ecc) oltre alla realizzazione di tutti gli impianti sia interni che esterni (per quanto visibile). Per quanto riguarda il piano terra, ad esso si accede dal prospetto est da due porte posto sotto un portico, una porta è del locale destinato in progetto a garage e l'altra è del locale destinato in progetto a rimessa attrezzi agricoli. Tali locali sono comunicanti. Al piano primo si accede tramite scala esterna posta sul

prospetto nord. La porta di accesso del piano primo si trova sul prospetto ovest; da qui si accede all'abitazione entrando in un disimpegno su cui si affacciano tutti i locali ovvero a sinistra vi è il locale Cucina-Soggiorno, a destra si trovano le due camere e frontale vi è il bagno. Sul prospetto est è presente terrazzo/loggia da cui si accede dalla porta finestra della Cucina-Soggiorno e da una delle camere. Per quanto riguarda il locale sottotetto, trattasi di locale non abitabile. Negli spazi esterni sono da completare i rinterrati e i muretti come da progetto e relative prescrizioni ivi contenute. Oltre ciò sarà necessario un progetto di completamento delle opere in quanto sono stati superati i termini di ultimazione dei lavori previsti nelle autorizzazioni rilasciate. Lo stesso progetto dovrà prevedere anche i necessari adeguamenti funzionali necessari al rispetto delle prescrizioni di cui sopra oltre a progetto di accertamento di conformità/sanatoria per regolarizzazione per le quale si rimanda al punto specifico della presente relazione.

Si precisa che attualmente l'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene mediante percorso sterrato insistente al momento sulle particelle 519 e 36 del foglio 38 Catasto Terreni del Comune di Piegaro. La particella 519 risulta intestata alla stessa ditta esecutata. I beni oggetto di esecuzione e di stima (particelle 518 e 15) se venduti nella condizione attuale risulterebbero privi di accesso ed interclusi da altre proprietà oltre quella dei soggetti esecutati. Pertanto, al fine di garantire un accesso pedonale e carrabile ai beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno estendere il pignoramento anche almeno alla particella 519 del foglio 38 di Piegaro - Catasto Terreni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **187,50**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1997 ad oggi ancora non ultimato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 m al piano terra e 2.70 m al piano primo Autorizzate (da adeguare per P.T.)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale risulta di nuova costruzione non ultimato. Si precisa che attualmente l'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene mediante percorso sterrato insistente al momento sulle particelle 519 e 36 del foglio 38 Catasto Terreni del Comune di Piegaro. La particella 519 risulta intestata alla stessa ditta esecutata. I beni oggetto di esecuzione e di stima (particelle 518 e 15) se venduti nella condizione attuale risulterebbero privi di accesso ed interclusi da altre proprietà oltre quella dei soggetti esecutati. Pertanto, al fine di garantire un accesso pedonale e carrabile ai beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno estendere il pignoramento anche almeno alla particella 519 del foglio 38 di Piegaro - Catasto Terreni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **non visibile** materiale: c.a. condizioni: **non visibile**

- Note: Certificati dei materiali da reperire.

Scale

tipologia: a **rampa unica** materiale: c.a. ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **scarse**

- Note: Le scale sono attualmente allo stato grezzo da rifinire. Certificati dei materiali da reperire.

Solai	tipologia: soffitto in laterocemento condizioni: sufficienti - Note: I solai sono allo stato grezzo da rifinire. Certificati dei materiali da reperire.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Le pareti esterne sono allo stato grezzo da rifinire. Certificati dei materiali da reperire.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pesime - Note: Gli infissi esterni e le persiane non sono presenti per tutte le aperture e comunque risultano fatiscenti.
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Scale	posizione: esterna a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Il fabbricato è in corso di costruzione e al momento non presenta alcuno tipo di impianto. Sono tutti da realizzare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il fabbricato è stata presa in considerazione la superficie commerciale per procedere alla stima. Nello specifico si precisa che la superficie reale lorda del fabbricato (compresa di superfici principali ed accessori) risulta essere pari a 324.56 mq mentre la superficie commerciale risulta essere pari a 187.50 mq ottenuta con opportuni coefficienti di ragguaglio e composta come di seguito specificato: - superficie principale piano primo (comprendente anche i muri interni ed i muri perimetrali) calcolata al 100 % pari a 75.33 mq; - superficie balcone piano primo calcolata al 25 % (fino a 25 mq) per una superficie ragguagliata pari a 5.35 mq; - superficie sottotetto non abitabile calcolata al 35 % per una superficie ragguagliata pari a 33.86 mq; - superficie portico piano terra calcolata al 35 % (fino a 25 mq) per una superficie ragguagliata pari a 7.49 mq; - superficie intercapedine piano terra destinata a rimessa attrezzi-locale accessorio calcolata al 20 % per una superficie ragguagliata pari a 6.87 mq; - superficie garage e rimessa attrezzi e macchine agricole piano terra (comprendente anche i muri interni ed i muri perimetrali) calcolata al 50 % per una superficie ragguagliata pari a 37.67 mq; - superficie corte di pertinenza del fabbricato calcolata al 10 % per i primi 25 mq e al 2 % per la restante superficie, il tutto per una superficie ragguagliata pari a 20.90 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	187,50	1,00	187,50
		187,50		187,50

Accessori

Abitazione e terreno

1. Terreno agricolo Valore a corpo: € 7350

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

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto 001, si è preso atto di quanto segue:

- per il fabbricato si è preso atto dei prezzi medi ricorrenti nel mercato immobiliare della zona per immobili simili ed assimilabili individuando il prezzo medio a metro quadrato di superficie commerciale effettuando ricerche presso agenzie immobiliari locali oltre a pubblicazioni in rete sui siti casa.it ed immobiliare.it, analizzando immobili simili per caratteristiche a quello oggetto di stima, situati nel comune di Piegara e comuni limitrofi quali Città della Pieve e Panicale. In seguito a tali indagini si è individuato un prezzo medio a metro quadrato commerciale pari a € 1750 se fosse ultimato e € 1020 allo stato di fatto al grezzo in cui si trova oggi.
- per il terreno si è preso atto dei valori agricoli per l'anno 2017 pubblicati dalla Regione Umbria e di cui al Supplemento ordinario n. 2 al Bollettino Ufficiale - serie generale n. 5 del 01/02/2017, che per terreni seminativi di collina di terza classe (indicati come seminativi collina C), per la regione agraria n. 9 - Colline del Nestore, Comune di Piegara, prevede un prezzo ad ettaro pari a 9.000 € che, per il bene oggetto di stima, viene adeguato in considerazione del fatto che la piccola rata di terreno in oggetto si trova in adiacenza al fabbricato ed all'area pertinenziale dello stesso e pertanto costituisce a sua volta pertinenza del fabbricato (immobile principale) incrementando di fatto notevolmente il valore rispetto a quello medio riferibile alla superficie commerciale del terreno stesso (riferito alla pubblicazione del BUR Umbria sopra citata).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Parametri desunti da indagini presso agenzie immobiliari locali e pubblicazioni in rete quali casa.it ed immobiliare.it per immobili simili o assimilabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1020 (per il fabbricato).

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione e terreno. Bene futuro [F] con annesso Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	187,50	€ 1.020,00	€ 191.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.250,00
Valore corpo			€ 191.250,00
Valore Accessori			€ 7.350,00
Valore complessivo intero			€ 198.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e terreno	Bene futuro [F] con annesso Terreno agricolo	187,50	€ 198.600,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.240,00

Decurtazione di circa il 10% per non accessibilità del lotto da viabilità ordinaria e assenza di garanzie per vizi occulti € -19.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -24.840,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 173.760,00

8.6 Regime fiscale della vendita

limposta di registro

Data generazione:
20-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Pazzaglia



Stamp: ALBO GEOMETRI PROV. PERUGIA n. 3095

INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE N.164/2016

G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria

CONTRO

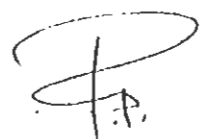
- "OMISSIS" nato a Fucecchio il 01.02.1971,
C.F.: "OMISSIS" ;
- "OMISSIS" nato a Fucecchio il 24.04.1966,
C.F.: "OMISSIS" ;
- "OMISSIS" nato a Piegara il 07.12.1932, C.F.:
"OMISSIS" ;

PROMOSSA DA:

- "OMISSIS" con sede in
Volterra (PI), Piazza dei Priori n. 16, P.IVA:
"OMISSIS" ;

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA

Con la presente relazione il sottoscritto Geom. Pazzaglia Roberto nato a Città della Pieve il 14.12.1970 e residente in Città della Pieve Fraz. Moiano Voc. Popoltaio n°2, libero professionista iscritto nel Collegio dei Geometri della provincia di Perugia con il n° 3995 e con studio tecnico in Moiano di Città della Pieve Via della Resistenza n°



11, avendo già prestato giuramento per l'incarico quale CTU per l'esecuzione 164/2016 in data 29.11.2016, in data 11.12.2017 ha ricevuto incarico di provvedere a produrre una relazione integrativa alla perizia già depositata per inserimento di ulteriore bene pignorato nella procedura 164/2016 cui è stata riunita la procedura 107/2017, così come da istanza depositata dal creditore in data 01.12.2017.

Tale ulteriore bene pignorato è composto da terreno sito in Piegaro catastalmente censito folgio 38 part.lla 519, bene pignorato con procedura esecutiva n. 107/2017 poi riunita all'esecuzione n. 164/2016 in data 27.06.2017.

Si procede dunque di seguito alla descrizione del nuovo bene pignorato e relativa stima.

Descrizione:

Trattasi di terreno agricolo di proprietà di "OMISSIS" , "OMISSIS" e "OMISSIS" censito al catasto terreni del Comune di Piegaro al folgio 38 particella 519, qualità seminativo, classe 3, superficie pari a 1 ha 07 are 45 ca, reddito dominicale € 38,85, reddito agrario € 47,17.

Il terreno è posto in area collinare in adiacenza agli altri beni di proprietà degli esecutati e attualmente risulta non coltivato.

Confini:

Il bene confina a nord con bene già oggetto di stima di cui alla part.lla 518 e di proprietà degli stessi esecutati, a nord-est con proprietà di "OMISSIS"

di cui alla part.lla 505 e con proprietà del Comune di Piegaro di cui alla part.lla 531, a sud-est con Strada Regionale 220 Pievaiola, a sud con proprietà di "OMISSIS" di cui alla part.lla 36, con proprietà di Cannoni Ida, Vagnini Carlo e Vagnini Mario di cui alle part.lle 132 e 133, e con proprietà degli stessi esecutati di cui alla part.lla 135, a sud-ovest con proprietà di Cagiotti Luigi e Pieravanti Antonietta di cui alla part.lla 39 e ad ovest con proprietà de "Il cipresso agricola immobiliare srl" di cui alla part.lla 525.

Destinazione attuale e destinazione urbanistica:

Attualmente il terreno agricolo risulta incolto e in stato di abbandono. Urbanisticamente rientra, come per i beni già oggetti della stima originaria, nella zona denominata EC - aree prive di particolare interesse agricolo (art. 59 e 56 delle NTA del PRG), con presenza, nella parte sud dell'area, di vincolo per fascia di rispetto dei corsi d'acqua - ambito fluviale di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c), (art. 40.1 delle NTA del PRG).

Stima del bene:

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima integrativa, si è preso atto dei valori agricoli per l'anno 2017 pubblicati dalla Regione Umbria e di cui al Supplemento ordinario n. 2 al Bollettino Ufficiale - serie generale n. 5 del 01.02.2017, che per terreni seminativi di collina di terza classe (indicati come seminativi collina C), per la regione agraria n. 9 - Colline del Nestone, Comune di Piegaro, prevedono un prezzo ad ettaro pari a 9.000,00 € che corrisponde anche ai prezzi medi di mercato per terreni simili o assimilabili. Pertanto, considerando che il terreno ha una superficie pari a 1 ha 07 are e 45 ca, si ha un valore pari a:

$9.000 \text{ €/ha} \times 1.0745 \text{ ha} = 9.670,50 \text{ €}$

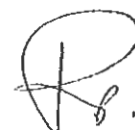
che in cifra tonda dicono

Euro 9.700,00

(Euro novemilasettecento/00)

Conclusioni:

Tenuto conto della precedente perizia redatta in data 20.03.2017 e relativa ai beni di cui alla procedura esecutiva 164/2016 quali fabbricato in corso di costruzione e terreno adiacente identificati con un lotto unico come meglio identificato e descritto nella perizia stessa, che



si intende qui integralmente richiamata, lotto per il quale veniva stimato un valore finale del complesso pari a 173.760,00 €, si ritiene che il presente ulteriore terreno oggetto di stima e perizia debba considerarsi parte integrante del lotto unico di vendita per l'esecuzione 164/2016, cui è riunita l'esecuzione immobiliare 107/2017, e pertanto al valore in precedenza stimato va aggiunto e sommato quello stimato attualmente, per cui si ha 173.760,00€ + 9.700,00€ per complessivi 183.460 €. Per cui il lotto unico di vendita ha un valore di

183.460,00 €

(Euro centottantatremilaquattrocentosessanta/00)

Si conferma che sia i confini, che la descrizione del bene e quanto altro qui descritto, debba far parte integrante e sostanziale della precedente perizia redatta in data 20.03.2017.

Con quanto sopra si chiude la presente perizia e relazione di stima integrativa.

Città della Pieve, 07 febbraio 2018

Il C. F. U.

ESEC.164/2016

Allegato A2

Documentazione fotografica

Il CTU

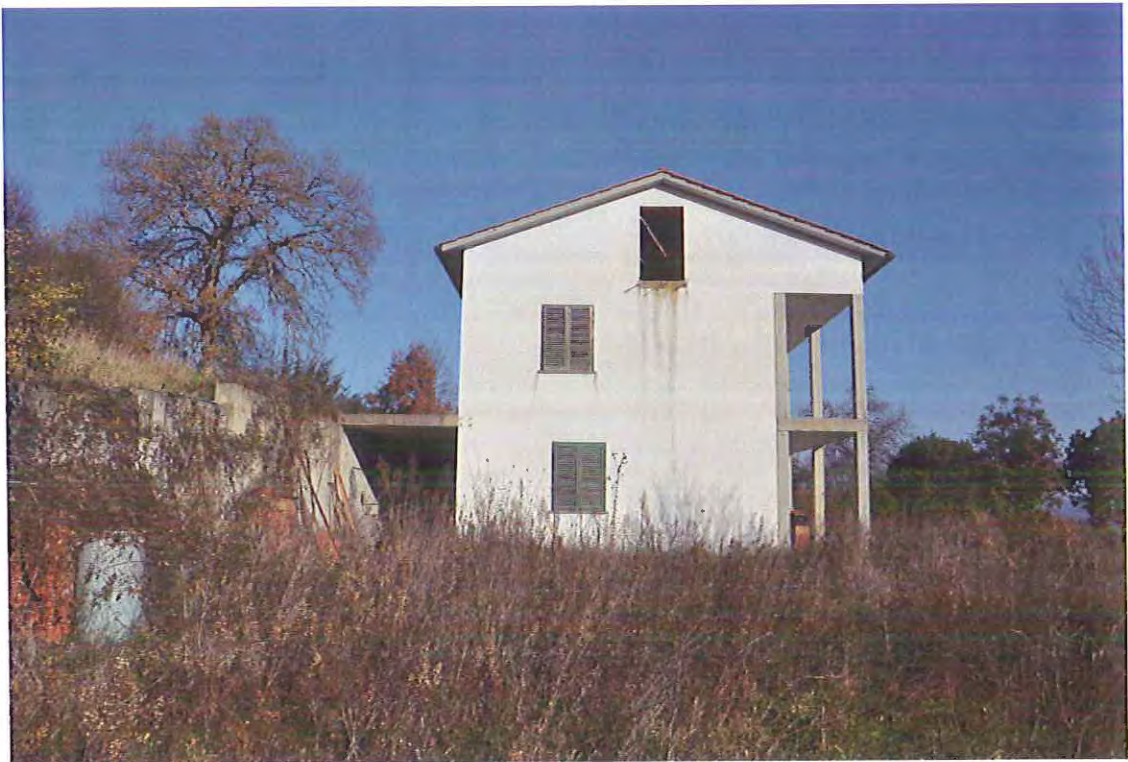
Geom. Pazzaglia Roberto



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Roberto Pazzaglia'. Below the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'PROV. PERUSA', 'n. 3995', and 'C.T.U. DELLA PROV. C.'.

ESTERNI
FABBRICATO E TERRENO









INTERNI E PARTICOLARI

