
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro: .

.

N° Gen. Rep. **34/2016**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
13-10-2016

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**
esecuzioni:

Custode Giudiziario:**avv. Renato Ferrara**

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 001

Tecnico incaricato: **Arch. Simonetta Brusca**
Codice fiscale: BRSSNT70D60L117Q
Partita IVA: 01307120558
Studio in: Via della Camelie 8 - 05018 Orvieto
Telefono:347/6326043
Email: simonetta.brusca@gmail.com
Pec: simonetta.brusca1@archiworldpec.it

Beni in **Piegaro (Perugia)**

Via del Cassero n. 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, Via dei Riuniti 7 (ingresso anche in via del Cassero 6).

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei
beni con .

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 42, particella 81, subalterno 11, indirizzo: Piegaro (Pg), via dei Riuniti 7 (con accesso anche in via del Cassero 6), piano Terra, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq, rendita €19,37.

Confini: via del Cassero, via dei Riuniti, proprietà Rossi o suoi aventi causa.

Identificativo corpo: B.

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, Via del Cassero 6.

1.2 Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione
dei beni con .

1/2 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di
comunione dei beni con .

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 42, particella 81, subalterno 12, indirizzo: Piegaro (Pg), via del Cassero n. 6, piano Terra, Primo e Secondo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita €232,41.

Confini: via del Cassero, via dei Riuniti, proprietà Rossi o suoi aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico.

Area urbanistica: centro di valore storico, traffico locale, parcheggi scarsi.

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

Importanti centri limitrofi: si trova a circa 12 Km da Città della Pieve (Pg).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A (magazzino) e corpo B (appartamento)

Il giorno del sopralluogo, avvenuto in data 29/06/2016, l'immobile era libero: i proprietari, anche se debitamente e per tempo, avvertiti dal custode del procedimento in merito al suddetto sopralluogo, non erano in casa. Il custode ha pertanto proceduto con un ingresso forzoso.

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:*

- Iscrizione Contro del 03/03/2007- Registro Particolare 1913 Registro Generale 7482.

Pubblico ufficiale Restaino Luca, repertorio 2975/1583 del 22/02/2007. Ipoteca Volontaria derivante da 'Concessione a garanzia di mutuo fondiario'.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 825 del 19/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/06/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2009 (art. 13, comma 8-dicies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.

- Iscrizione Contro del 29/05/2008- Registro Particolare 3696 Registro Generale 15689.

Pubblico ufficiale Mussolini Elisabetta, repertorio 273/245 del 26/05/2008.

Ipoteca Volontaria derivante da 'Concessione a garanzia di finanziamento'

4.2.2 *Pignoramenti:*

- trascrizione contro del 19/02/2016 – Registro Particolare 2981, Registro

Generale 4083.
Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, repertorio 165 del 02/02/2016.
Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- trascrizione a favore del 03/03/2007 – Registro Particolare 4284, Registro Generale 7481. Pubblico ufficiale: Restaino Luca, repertorio 2974/1582 del 22/02/2007.
Atto tra vivi – compravendita.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 0.00
Spese medie annue: € 0,00
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Certificato energetico: non presente. La classe energetica presunta è G.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 22/2/2007 - attuale,

, proprietà 1/2
, proprietà 1/2

Per atto di compravendita a rogito Notaio Restaino Luca di Chianciano Terme in data 22 febbraio 2007 n. 297° Rep., trascritto in data 3 marzo 2007 n. 4284 Reg. Part.

Titolare/Proprietario: dal 17/6/2005 al 22/2/2007,

, proprietà 2/4
, proprietà 1/4
, proprietà 1/4

Per successione testamentaria in morte della signora , Testamento Olografo del 17/06/2005 pubblicato dal notaio Faucci Stefano in data 25 luglio 2005 n. 20318 Rep.

Titolare/Proprietario: dal 15/12/2000 al 17/6/2005,

, proprietà 1/4
, proprietà 1/4
, proprietà 1/4
, proprietà 1/4

Per successione in morte del signor , deceduto in data 15/12/2000, accettazione tacita di eredità trascritta in data 3 marzo 2007 n. 4283 Reg. Part.

Titolare/Proprietario: dal 28/04/1997 al 15/12/2000,

, proprietà 1/4
, proprietà 1/4
, proprietà 1/4
, proprietà 1/8
, proprietà 1/8

Per successione legittima in morte della signora , deceduta in data 28/04/1997, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 27/10/1997 n. 8 vol. 904, trascritta in data 12/01/2000 n. 390 Reg. Part.

Titolare/Proprietario: dal 12/03/1997 al 28/04/1997,

, proprietà 1/4
, proprietà 1/4
, proprietà 1/4
, proprietà 1/4

Per successione legittima in morte della signora _____, deceduta in data 12/03/1997, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Perugia in data 5/12/1997 n. 13 vol. 907, trascritta in data 28/02/2000 n. 1958 Reg. Part.

Titolare/Proprietario: ante ventennio al 12/03/1997,

, proprietà 1/5
, proprietà 1/5
, proprietà 1/5
, proprietà 1/5
, proprietà 1/5.

Atti di Compravendita a rogito Notaio Filippo Biavati di Perugia, in data 16/01/1943 n. 12942, 12943, 12944, 12945, 12946, Rep., trascritti in data 29/01/1943 n. 46, 47, 48, 49, 50 Reg. Part.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il C.T.U. Arch. Simonetta Brusca dichiara che da indagini esperite presso l'archivio del Comune di Piegara (Pg), il fabbricato non risulta oggetto di nessuna pratica edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

7.1.1 Conformità edilizia:

Il magazzino, (part. 81, sub. 11), non presenta irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.1.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato, dalle misurazioni prese e dal confronto con le planimetrie catastali non si riscontrano difformità. Risulta invece una differenza in merito alla toponomastica: nelle visure il magazzino risulta in Via del Cassero 2/c, mentre sul luogo ho riscontrato che il reale indirizzo è Via dei Riuniti 7.

Regolarizzabile mediante una rettifica dei dati catastali.

DOC.FA tributi: non dovuti

Prestazione professionale: 100.00 €

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Dati precedenti relativi al corpo A

7.2.1 Conformità edilizia:

L'immobile è sprovvisto di Certificato di agibilità in quanto costruzione ante 1967, (la planimetria catastale riporta come data di presentazione il 1961).

La distribuzione attuale interna dell'immobile è difforme dalla planimetria catastale anche se, come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Restaino Luca di Chianciano Terme in data 22 febbraio 2007 n. 297° Rep., trascritto in data 3 marzo 2007 n. 4284 Reg. Part. "La parte alienante garantisce [.....] che [...] la consistenza immobiliare oggetto del presente atto non è stata oggetto di interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni od autorizzazioni .

Regolarizzabili mediante: Prima con procedura di cui Art. 154 legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (SCIA in sanatoria) al comune di Piegaro e pratica di autorizzazione sismica in sanatoria presso la regione (ex provincia).

Ai sensi dell' art. 32 della Legge 326/03, si consente all'aggiudicatario dell'immobile di presentare entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, tale domanda in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente Legge.

Oneri: 100,00 €

Parcella: 2000.00 €

Totale: € 2.100,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia alla data odierna.

7.2.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo e dalle misurazioni effettuate in data 29.06.2016 ho riscontrato delle irregolarità rispetto alla planimetria catastale:

- l'accesso al piano primo non avviene dal pianerottolo delle scale dopo i primi cinque scalini, ma dal disimpegno del piano primo, punto di arrivo della prima rampa di scale,

- mancanza di apertura del varco di accesso alla cucina dal disimpegno del piano primo;

- nella planimetria catastale del piano primo non risulta il bagno;

Inoltre si fa notare che esiste anche una difformità toponomastica sia dell'appartamento (id. Foglio 42, part. 81, sub. 12 – Corpo B), che del magazzino (id. Foglio 42, part. 81, sub. 11 – Corpo A). In quanto apposto accanto al portone d'accesso dell'unità immobiliare compare il civico n. 6 di Via del Cassero (anziché il 4 come riportato sia nelle visure catastali che nella relazione notarile), e il secondo ingresso del magazzino è al numero 7 di via dei Riuniti, anziché al 2c di via del Cassero.

Regolarizzabile mediante DOC.FA con relativo aggiornamento catastale delle difformità riscontrate.

DOC.FA (Tributi): € 100,00

DOC.FA (Oneri professionali): € 500,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Dati precedenti relativi al corpo B

Descrizione : ABITAZIONE di cui ai punti **A e B**

L'immobile ad uso di civile abitazione è situato nel comune di Piegaro (Pg), via del Cassero 6, identificativi catastali: foglio 42, particella 81, sub. 11 e 12.

Si tratta di un appartamento cielo-terra, disposto su tre piani, con ingresso indipendente che affaccia su uno slargo prospiciente la chiesa del paese. Costituisce, di fatto, il 'palazzetto' di testata di un antico nucleo di abitazioni nel centro storico del comune di Piegaro.

La struttura è in muratura portante di pietre e mattoni, che il tempo e l'incuria, hanno lasciato a faccia-vista, si riconoscono tracce del vecchio intonaco nella parte alta del prospetto, quella maggiormente protetta dalle intemperie, dal cornicione. Il portone d'ingresso, che affaccia su uno slargo di via del Cassero, è inquadrato da una cornice e sormontato da un arco in pietra. Dalla porta d'ingresso si entra un piccolo disimpegno da cui si accede tramite un basso passaggio, nel magazzino e da cui partono le scale per salire al piano primo. Il magazzino è composto da due locali, uno a destra del suddetto ingresso, angusto, che presenta anche un'apertura che presumibilmente sbocca nel sottoscala di piccole dimensioni, così come riportato dalla piantina catastale (non mi è stato possibile verificarlo personalmente in quanto il passaggio era bloccato da una gran quantità di materiale ammassato), e un locale sulla sinistra, più ampio, con una piccola finestra che si apre sulla facciata principale e un portone in legno a doppio battente, che permette l'uscita su via dei Riuniti. Entrambi i locali non hanno alcun tipo di finitura, i muri non sono intonacati e il pavimento è lasciato a grezzo.

Come detto, dalle scale dell'ingresso si arriva al pinerottolo del piano primo, con finestra sulla facciata principale, da cui si accede, tramite tre scalini a scendere, alla cucina e da qui ad un disimpegno a cui si affacciano la porta del bagno e del soggiorno. Il bagno, con lavandino, water, bidet e doccia, si presenta senza finestre, con un sistema di ventilazione forzata, tramite ventola. Le pareti sono rivestite con piastrelle ed il pavimento con una monocottura.

Tramite una seconda rampa di scale, dal pinerottolo del piano primo si arriva al secondo. Da qui si accede alle due camere da letto e ad un piccolo vano con un lavandino con i tubi dell'acqua esterni. Da questo vano, tramite una porticina, si può accedere ad un angusto ambiente sottotetto da cui si può ispezionare la relativa porzione di tetto ed il relativo manto di copertura, che si presenta in travi di legno, pianelle e coppi.

Anche i solai sono in legno e pianelle.

Gli infissi interni sono costituiti da vecchie finestre in legno, a doppio battente, vetro singolo e scuri interni in legno (tranne la finestra di una camera da letto e della cucina), quelli esterni da persiane in legno, a volte sconnesse. In cucina è presente un infisso interno più recente.

Si rileva la presenza di caldaia a metano e di radiatori solo negli ambienti del piano primo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti, tranne quello del bagno, di fattura più recente, sono in graniglia.

L'impianto elettrico non è sempre sottotraccia e non è a norma.

Superficie calpestabile complessiva (corpo A+B) di circa mq. 104,00.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia:**a falde** materiale:**legno, pianelle e coppi**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 34 / 2016

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Renato Ferrara

Perito: arch. Simonetta Brusca

	condizioni: scarse
Fondazioni	Non verificabili
Solai	tipologia: solaio misto con travi in legno, travicelli, pianelle di cotto condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura di pietrame e mattoni condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: persiane doppia anta a battente materiale: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente con vetro singolo materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: assente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di pietrame e mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: inesistente condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: graniglia (corpo B), terra (corpo A) condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone
Elettrico	tipologia: mista condizioni: scarse conformità: assente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non verificabile recapito: rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: mista (sottotraccia per il bagno principale e esterna per il vano con lavandino) alimentazione: con rete acquedotto rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone conformità: da verificare

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale vigente è identificato in "Zona A1- Centri di valore storico e ambientale"

'Nelle zone A1 sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi edilizi con attuazione diretta previo rilascio del titolo abilitativo, ove richiesto, nello specifico:
 - Manutenzione ordinaria,
 - Manutenzione straordinaria,
 - Restauro e risanamento conservativo,
 - Ristrutturazione edilizia limitatamente alle opere interne dei singoli edifici o parti di esso,
 - Opere interne,
 - Mutamento delle destinazioni d'uso con o senza opere all'interno,
 - Eliminazione delle barriere architettoniche senza variazione di tipologia e di sagoma.
- Interventi diversi di cui ai commi precedenti possono essere attuati previa approvazione di piano Attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista di cui alla legge L.R. 11/05, nello specifico:
 - Interventi di ristrutturazione edilizia, con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, a meno delle eventuali demolizioni delle superfetazioni presenti o di parti aggiunte non coerenti con le caratteristiche tipologiche e storiche degli edifici esistenti,
 - Interventi di cambio di destinazione d'uso con o senza opere tra diverse categorie funzionali, nel rispetto delle destinazioni ammesse di cui al presente articolo,
 - Ristrutturazione urbanistica, limitatamente ai casi di edifici ritenuti estranei al tessuto storico presente nella zona A1. [.....]

Al fine di incentivare il recupero e il riuso, per le zone A1 è possibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività economiche pertinenti ai luoghi, in particolare per quelle che riguardano attività turistico-ricettive e ricreative, purchè trattasi di attività non moleste e nocive [.....].'(da 'Norme di attuazione – PRG Parte Operativa' del comune di Piegaro).

Dati precedenti relativi ai corpi A, B.**Corpo A e B**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
CORPO A	Sup. reale netta	20,00	0,75	15,00
CORPO B	Sup. reale netta	89,00	1,00	89,00
			<u>TOTALE</u>	<u>104,00</u>

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

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, costituito da un palazzetto cielo-terra nel centro storico del comune di Piegara (Pg), composto da un magazzino al pian terreno (corpo A) e da un appartamento sviluppato in tre livelli, piano terra, primo e secondo (corpo B), distinto al catasto fabbricati del Comune di Piegara al foglio 42, part. 81, sub. 11 (corpo A), sub. 12 (corpo B). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa.

Per la valutazione del fabbricato ho adottato il criterio di stima per comparazione per parametri tecnici e confronto diretto. Tale criterio si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima e altre con caratteristiche analoghe intrinseche ed estrinseche, tenendo ben conto delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Inoltre si è tenuto conto dell'ubicazione, del tipo di costruzione, dello stato di conservazione, del grado di finiture.

Fra il campione di dati raccolti attraverso l'analisi presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Terni, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la borsa immobiliare, secondo trimestre 2016 della Camera di Commercio di Perugia, l'osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre del 2015, ed attraverso un'indagine di mercato si è potuto determinare il valore medio al metro quadrato di superficie commerciale che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene.

Per quanto sopra, il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 600,00 (diconsi euro seicento/00).

Il dato tiene conto della superficie commerciale, al lordo dei muri, mentre la presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 600,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore da prendere in considerazione diventa quindi 720,00 €/mq, al quale viene applicato un coefficiente di merito pari a -15% considerato che l'immobile non si presenta complessivamente in uno stato conservativo buono; il valore unitario risultante dalla stima è quindi 612,00 €/mq, che viene arrotondato a 610,00 €/mq.

Applicando al parametro tecnico quello economico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito dall'unità abitativa e relativo magazzino (corpi A e B).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Uffici del registro di Perugia, Ufficio tecnico del Comune di Piegara (Pg), Archivio Notarile Distrettuale di Siena.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 'Bella Umbria Immobiliare', agenzia di Città della Pieve,
- Borsino Immobiliare, 2° trimestre 2016, della Camera di Commercio di Perugia,
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2015.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	15,00	15,00	9.150,00	9.150,00
B	Appartamento	89,00	89,00	54.290,00	54.290,00
				63.440,00	63.440,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche e di regolarizzazione catastale: € 2.800,00

Corpi A+B € 63.440,00

*A detrarre costi per pratica edilizia in sanatoria,
deposito sismico in sanatoria, aggiornamenti catastali* € **2.800,00**

SOMMANO € **60.640,00**

(diconsi euro sessantamilaseicentoquaranta/00)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ **60.640,00**

Data di generazione
07/08/2016

L'Esperto alla stima
Arch. Simonetta Brusca