

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **53/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Maria Paola Cupello**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazine

Esperto alla stima: Arch. Marina Formica
Codice fiscale: FRMMRN75P70G148N
Studio in: Voc. Tamburino 4 - 05018 Orvieto
Email: formicamarina@gmail.com
Pec: marina.formica@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - abitazine

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: OMISSIS -OMISSIS, foglio 14, particella 201/208, subalterno 5, indirizzo VOCABOLO VAL DI LUCCIOLE, comune CITTA' DELLA PIEVE, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, superficie 143, rendita € 287,37

2. Stato di possesso

Bene: località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - abitazine

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - abitazine

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - abitazine

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - abitazine

Corpo: A

Regime Patrimoniale: in separazione dei beni Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: località Val di Lucciole,25 - Moiano - Città della Pieve - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - abitazine

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni**Bene:** località Val di Lucciole,2S - Moiano - Città della Pieve - Città' Della Pieve (Perugia) - 06062**Lotto:** 001 - abitazine**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**8. Prezzo****Bene:** località Val di Lucciole,2S - Moiano - Città della Pieve - Città' Della Pieve (Perugia) - 06062**Lotto:** 001 - abitazine**Prezzo da libero:** € 0,00**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Città' Della Pieve (Perugia)**
 Località/Frazione **Città della Pieve**
 località Val di Lucciole,2S - Moiano

Lotto: 001 - abitazine

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 popolare [A4] sito in Città' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Città della pieve, località val di lucciole,2S frazione Moiano****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: in separazione dei beni- Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra OMISSIS è separata dal sig.re OMISSIS e sta in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

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

Note: La sig.ra OMISSIS è attualmente separata in regime di separazione dei beni dal sig.re OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS - OMISSIS, foglio 14, particella 201/208, subalterno 5, indirizzo VOCABOLO VAL DI LUCIOLE, comune CITTA' DELLA PIEVE, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5, superficie 143, rendita € 287,37**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE DIVISORIE AL PIANO SECONDO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: diversa distribuzione degli spazi interni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

località Val di Lucciole,25 frazione Moiano

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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 del 01/08/2006 – registro particolare 6107 registro Generale 27039
Pubblico ufficiale Previti Francesco Repertorio 86488/13890 del 18/07/2006. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondario

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 04/04/2017 – Registro particolare 6053 Registro

generale 8786
Pubblico ufficiale giudiziario repertorio 906 del 23/03/2017 – Atto
esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Trascrizione del 01/08/2006 – Registro particolare 15999 Registro
generale 27038
Pubblico ufficiale Previti Francesco Repertorio 86487/13889 del
18/07/2006 – Atto tra vivi - compravendita

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita
- a rogito di , in data 18/07/2006, ai nn. 86487/13889; registrato a AGENZIA DELLE ENTATE, in
data 01/08/2006, ai nn. 15999/27038..

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Non presenti

7.1 **Conformità edilizia:**

Edificio ante 67'

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI

Regolarizzabili mediante: SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE DI TRAMEZZI INTERNI ED IIMPIANTO ELETTRICO NON
A NORMA

7.2 **Conformità urbanistica:**

Edificio ante 67'

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Porzione di immobile sita in comune di Città della Pieve (PG) frazione di Moiano, Località Val di Lucciole, 25 e precisamente: abitazione composta da cucina-soggiorno al piano primo cui si accede da scala esterna e terrazza in comune; due camere, servizio igienico, ripostiglio al piano secondo cui si accede da scala interna e da scala esterna in comune; locale di sgombero e due piccoli vani accessori al piano terra cui si accede da corte comune e da scala interna; con annesso manufatto distaccato ad uso magazzino e diritto alla corte comune.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: in separazione dei beni- Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra OMISSIS è separata dal sig.re OMISSIS è sta in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **76,60**

E' posto al piano: P.T. - P.1 - P.2

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: LO STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE è SCADENTE.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno**
condizioni: **scarse**

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **legno** condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **scarse****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	PRECEDENTE AL 93
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'IMPIANTO ANDREBBE ADEGUATO A NORMA

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CAMINO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Porzione di immobile sita in comune di Città della Pieve (PG) frazione di Moiano, Località Val di Lucciole, 25 e precisamente: abitazione composta da cucina-soggiorno al piano primo cui si accede da scala esterna e terrazza in comune; due camere, servizio igienico, ripostiglio al piano secondo cui si accede da scala interna e da scala esterna in comune; locale di sgombero e due piccoli vani accessori al piano terra cui si accede da corte comune e da scala interna; con annesso manufatto distaccato ad uso magazzino e diritto alla corte comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sgombero	sup lorda di pavimento	25,00	0,70	17,50
accessorio	sup lorda di pavimento	2,90	0,70	2,03
accessorio	sup lorda di pavimento	2,70	0,70	1,89
camera	sup lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
camera	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	10,00
bagno	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
terrazza	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
rip.	sup lorda di pavimento	4,00	0,70	2,80
		76,60		58,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: città della pieve

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

A1. magazzino

posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq
 Valore a corpo: € 800

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Per il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con verifica analitica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili. Il valore unitario attribuito risulta di poco inferiore alle compravendite immobiliari nella zona causa le attuali condizioni di scarsa manutenzione dell'immobile. Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo, tenuto conto della natura stessa della vendita giuridici, si ritiene di poter operare una riduzione del 5% sul valore di mercato

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;Uffici del registro di Perugia;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia del territorio;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sgombero	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
accessorio	2,03	€ 900,00	€ 1.827,00
accessorio	1,89	€ 900,00	€ 1.701,00
camera	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
camera	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
bagno	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
terrazza	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00
rip.	2,80	€ 1.100,00	€ 3.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.258,00
Valore corpo			€ 63.258,00

Valore Accessori	€ 800,00
Valore complessivo intero	€ 64.058,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.029,00

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 popolare [A4] con annesso magazzino	58,22	€ 64.058,00	€ 32.029,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.058,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 62.058,00

Allegati

LOTTO 01

Data generazione:

28-11-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Marina Formica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

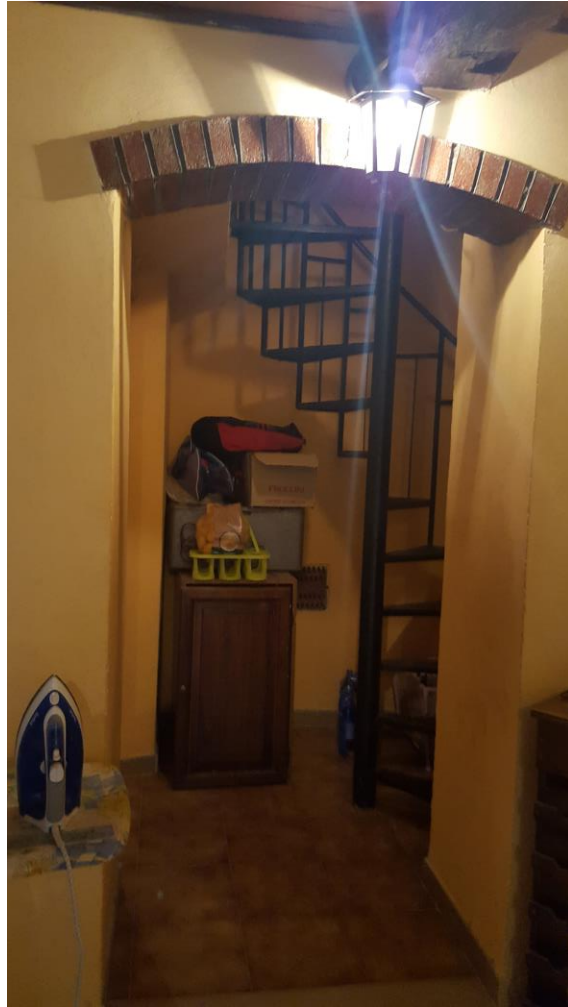


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

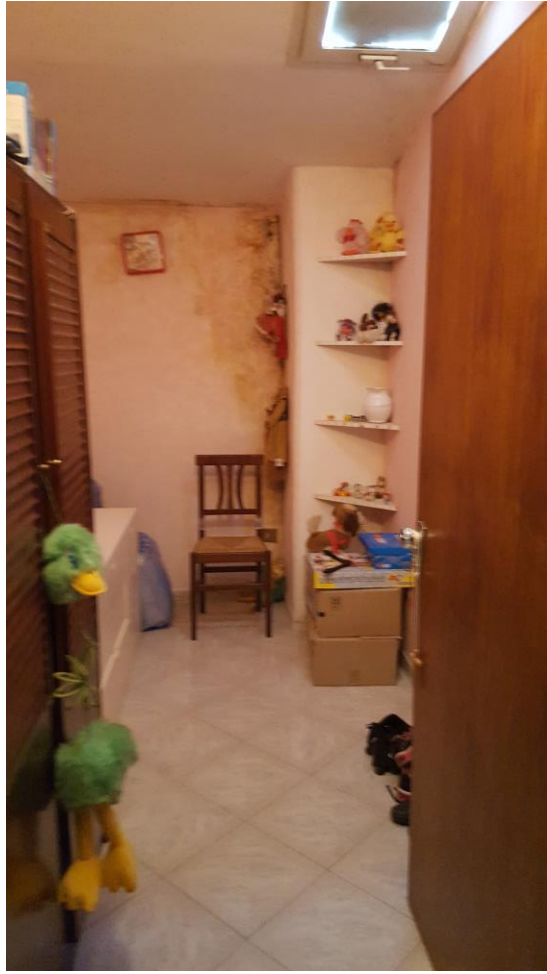


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

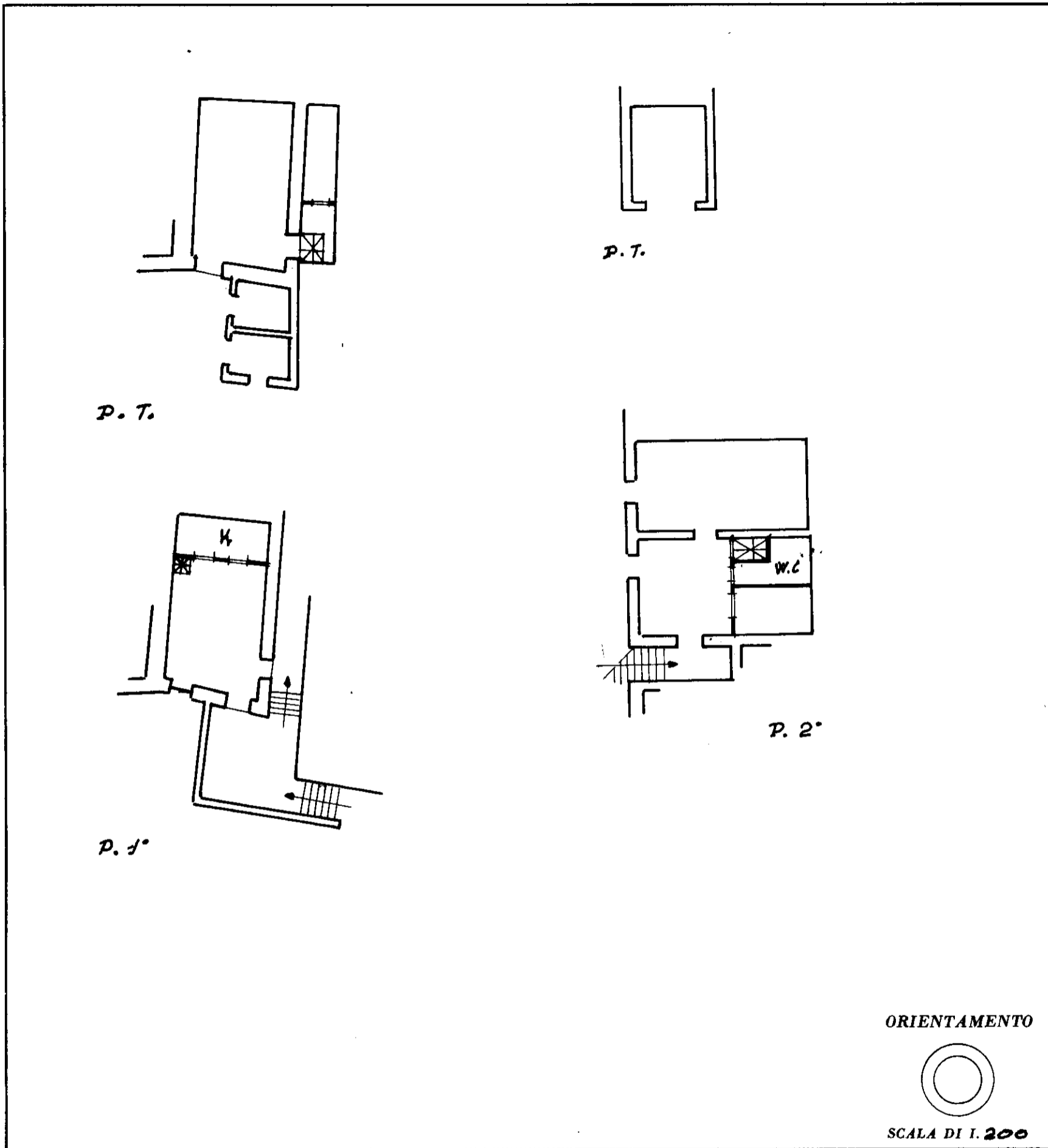
Lire 150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CITTA' DELLA PIEVE Via VAL LUCCIOLE - MOIANO

Ditta BOCCHETTA LEONARDO RIZZO NICOLETTA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13/08/86
 PROT. N° 3/86

NUOVO CATASTO
 EDILIZIO URBANO

14
201 15
208 -

Compilata dal geometra
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Mauro Berlingieri

Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di Perugia

DATA _____
 Firma: Mauro Berlingieri

