

---

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

promossa da: .

contro: .

.  
. .  
.

N° Gen. Rep. **162/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
09-03-2017

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

Custode Giudiziario: **avv. Roberta Scarchini**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**LOTTO 001**

Tecnico incaricato: **Arch. Simonetta Brusca**

Codice fiscale: BRSSNT70D60L117Q

Partita IVA: 01307120558

Telefono: 347/6326043

Email: simonetta.brusca@gmail.com

Pec: simonetta.brusca1@archiworldpec.it

Beni in **Piegaro (Perugia)**

Loc. Pietrafitta, Via Antonio Gramsci n. 19

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, loc. Pietrafitta, Via Antonio Gramsci n. 19.

**1.1 Quota e tipologia del diritto**

1/4 di **- Piena proprietà**  
- Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni con

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni  
con

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Appartamento: foglio 29, particella 165, subalterno 1, indirizzo: Piegaro (Pg), via A. Gramsci n. 19, piano Terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita € 596,51.

Confini: i su due lati o suoi aventi causa; stessa proprietà.

**Identificativo corpo: B.**

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, loc. Pietrafitta, Via Antonio Gramsci n. 19.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/4 di **- Piena proprietà**  
- Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni con

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni  
con .

Identificato al catasto Fabbricati:

Garage: foglio 29, particella 165, subalterno 2, indirizzo: Piegaro (Pg), via A. Gramsci n. 19, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 33,36.

Confini: con il corpo A, stessa proprietà.

**Identificativo corpo: C.**

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, loc. Pietrafitta, Via Antonio Gramsci n. 19.

**1.3 Quota e tipologia del diritto**

1/4 di **- Piena proprietà**  
- Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni con  
.

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni  
con .

Identificato al catasto Fabbricati:

Bene non censibile: foglio 29, particella 165, subalterno 3, indirizzo: Piegaro (Pg), via A. Gramsci n. 19, bene non censibile, senza redditi, comune ai sub. 1 e 2 della particella 165.

**Identificativo corpo: D.**

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, loc. Pietrafitta, Via Antonio Gramsci n. 19.

**1.4 Quota e tipologia del diritto**

1/4 di **- Piena proprietà**  
- Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni con  
.

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei  
beni con .

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni  
con .

Identificato al catasto Terreni:

Ente urbano: foglio 29, particella 165, indirizzo: Piegaro (Pg), via A. Gramsci n. 19, senza redditi, consistenza 170 mq, sul quale è stato edificato il fabbricato e di cui ai corpi A, B e C che formano la totale consistenza.

**Identificativo corpo: E.**

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, loc. Pietrafitta, Via Antonio Gramsci n. 19.

**1.5 Quota e tipologia del diritto**

1/4 di **- Piena proprietà**  
- Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni con  
.

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni  
con .

Identificato al catasto Fabbricati:

Deposito: foglio 29, particella 1296, indirizzo: Piegaro (Pg), via A. Gramsci n. 19, categoria C/2, piano terra, consistenza 32 mq, rendita € 41,32.

**Identificativo corpo: F.**

sito in Piegaro (Perugia) CAP: 06066, loc. Pietrafitta, Via Antonio Gramsci n. 19.

**1.6 Quota e tipologia del diritto**

1/4 di **- Piena proprietà**  
- Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni con  
.

1/4 di **- Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di **- Piena proprietà**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 162/2016

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Roberta Scarchini

Perito: arch. Simonetta Brusca

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata, in regime di comunione dei beni  
con .

1/4 di - **Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato, in regime di comunione dei beni  
con .

Identificato al catasto Terreni:

Ente Urbano: foglio 29, particella 1296, indirizzo: Piegaro (Pg), via A. Gramsci n. 19, consistenza 359 mq, terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui al corpo E, che ne forma totale consistenza.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** residenziale.

**Area urbanistica:** zona residenziale, 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 in posizione equidistante, circa 23 Km, da Città della Pieve (PG), Magione (PG) e Perugia, e dista 17 Km da Marsciano (PG).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e verde pubblico.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A, B, C, D.**

Il giorno del sopralluogo, avvenuto in data 31/10/2016, l'immobile era occupato dalla signora (proprietaria), da suo figlio, dalla signora (proprietaria) e dalla sua bambina.

**Identificativo corpo: E, F.**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- nessuna

*4.1.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

-.TRASCRIZIONE del 10/01/2008 – Registro Particolare 682, Registro Generale 1049, Pubblico Ufficiale Caiazza Alfredo, Repertorio 34170/14598 del 18/12/2007.

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

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

*4.1.2.1 Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE del 08/05/2012 – Registro Particolare 1242, Registro Generale 10123, Pubblico Ufficiale Brufani Filippo, Repertorio 23264/13964 del 04/05/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

4.1.2.2 *Pignoramenti:*

- TRASCRIZIONE del 28/07/2016 – Registro Particolare 13152, Registro Generale 18464.  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARI (UNEP), repertorio 2060 del 02/07/2016.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.1.2.3 *Altre trascrizioni:*

-TRASCRIZIONE del 08/05/2012 – Registro Particolare 7604, Registro Generale 10120, Pubblico Ufficiale Brufani Filippo, Repertorio 23263/13963 del 04/05/2012.  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.1.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A+B+C+D**

**4.2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.2.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- nessuna

4.2.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.2.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.2.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.2.1 *Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE del 08/05/2012 – Registro Particolare 1242, Registro Generale 10123, Pubblico Ufficiale Brufani Filippo, Repertorio 23264/13964 del 04/05/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

4.2.2.2 *Pignoramenti:*

- TRASCRIZIONE del 28/07/2016 – Registro Particolare 13152, Registro Generale 18464.  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARI (UNEP), repertorio 2060 del 02/07/2016.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.2.3 *Altre trascrizioni:*

-TRASCRIZIONE del 08/05/2012 – Registro Particolare 7604, Registro Generale 10120, Pubblico Ufficiale Brufani Filippo, Repertorio 23263/13963 del 04/05/2012.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.2.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Dati precedenti relativi al corpo E**

**4.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- nessuna

4.3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.3.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-TRASCRIZIONE del 08/05/2012 – Registro Particolare 7606, Registro Generale 10122, Pubblico Ufficiale Brufani Filippo, Repertorio 23263/13963 del 04/05/2012.

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

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

4.3.2.1 *Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE del 08/05/2012 – Registro Particolare 1242, Registro Generale 10123, Pubblico Ufficiale Brufani Filippo, Repertorio 23264/13964 del 04/05/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

4.3.2.2 *Pignoramenti:*

- TRASCRIZIONE del 28/07/2016 – Registro Particolare 13152, Registro Generale 18464.

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARI (UNEP), repertorio 2060 del 02/07/2016.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-TRASCRIZIONE del 08/05/2012 – Registro Particolare 7604, Registro Generale 10120, Pubblico Ufficiale Brufani Filippo, Repertorio 23263/13963 del 04/05/2012.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 162/2016**

**Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode: avv. Roberta Scarchini**

**Perito: arch. Simonetta Brusca**

Nessuna.

### Dati precedenti relativi al corpo F

#### 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:

##### 6.1

**Titolare/Proprietario: dal 04/05/2012 - attuale,**

, proprietà 1/4

, proprietà 1/4

, proprietà 1/4

, proprietà 1/4

Per atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Brufani Filippo, sede in Perugia, in data 04/05/2012 repertorio n. 23263/13963, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 08/05/2012 n. 10120/7604.

**Titolare/Proprietario: dal 09/11/2004 al 04/05/2012,**

, proprietà 1/1

Per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/11/2004 protocollo n. PG0115730 in dati dal 28/03/2008 Registrazione RIUNIONE DI USUFRUTTO DI (n. 5595.1/2008).

**Titolare/Proprietario: dal 26/06/2001 al 09/11/2004,**

, usufrutto 1/2

, nuda proprietà 1/2

, proprietà 1/2

Per RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/06/2001, protocollo n. PG0094341 in atti dal 11/03/2008 Registrazione RIUNIONE DI USUFRUTTO DI (n. 4372.1/2008).

**Titolare/Proprietario: dal 18/06/1984 al 26/06/2001,**

, usufrutto 1/2

, nuda proprietà 1/1

, usufrutto 1/2

Variazione del 18/06/1984 protocollo n. PG0174217 in atti dal 21/07/2006, Registrazione AMPLIAMENTO (n. 697.1/1984).

**Titolare/Proprietario: dal 11/06/1976 al 18/06/1984,**

, usufrutto 1/2

, nuda proprietà 1/1

, usufrutto 1/2

Atto Pubblico del 11/06/1976 protocollo n. PG0174062, voltura in atti dal 21/07/2006, Repertorio n. 164998, rogante PECCHIOLI con sede in Perugia, Registrazione DONAZIONE n. 305.1/1978.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

##### 6.2

**Titolare/Proprietario: dal 04/05/2012 - attuale,**

, proprietà 1/4

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

Per atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Brufani Filippo, sede in Perugia, in data 04/05/2012 repertorio n. 23263/13963, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 08/05/2012 n. 10120/7604.

#### Dati precedenti relativi al corpo C

##### 6.3

**Titolare/Proprietario: dal 04/05/2012 - attuale,**

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

Per atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Brufani Filippo, sede in Perugia, in data 04/05/2012 repertorio n. 23263/13963, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 08/05/2012 n. 10120/7604.

**Titolare/Proprietario: dal 11/06/1976 al 04/05/2012**

, usufrutto 1/2  
 , nuda proprietà 1/1  
 , usufrutto 1/2

Per atto di donazione accettata per notaio Leonardo Pecchioli, Perugia, del 11/06/1976, rep. 164998, trascritto presso la conservatoria di Perugia il 09/07/1976 ai n.10006/7882. (dato reperito dalla relazione notarile).

#### Dati precedenti relativi ai corpi: E e F

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il C.T.U. Arch. Simonetta Brusca dichiara che da indagini esperite presso il Comune di Piegara (Pg), il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n°47/76 del 29.10.1976, rilasciata a \_\_\_\_\_ ;(relativa al **corpo A**)
- 2) Concessione Edilizia n°4/79 del 16.08.1979, rilasciata a \_\_\_\_\_ (relativa ai **corpi A, B e E**);
- 3) Concessione Edilizia n°76/86 del 07.06.1986 rilasciata a \_\_\_\_\_ (relativa al **corpo A**);

Rilevo inoltre che nell'atto di compravendita tra gli eseguiti e il precedente proprietario c'è menzione di una licenza edilizia che non ho trovato nella mia indagine presso l'archivio del comune di Piegara. Tale licenza viene riportata con il n° 81/74 del 28/12/1974 'Trasformazione della copertura di un garage a terrazza e costruzione di un balcone', riguardante quindi i **corpi A e B**.

### 7.1.1 Conformità edilizia:

L'abitazione (foglio 29, part. 165, sub. 1), è sprovvista del certificato di agibilità. Dalle misurazioni effettuate e dal confronto con le concessioni edilizie rilasciate presenta le seguenti irregolarità:

- Chiusura della porta esterna di accesso al fondo del piano terra,
- Cambiamento di destinazione d'uso del fondo in cucina,
- Manca realizzazione di una tramezzatura già autorizzata con concessione edilizia, al piano primo.

Regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con pagamento di oneri presso il Comune di Piegaro.

Oneri: oblazione €. 1004,76;

Altri Oneri: €. 100,00;

Oneri Tecnico: €. 1000,00;

**Oneri Totali: €.2.104,76**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

#### **7.1.2 Conformità catastale:**

Dal sopralluogo effettuato, dalle misurazioni prese e dal confronto con le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso di un ambiente
- Tamponatura di una apertura nel muro perimetrale.

Regolarizzabile mediante una variazione della planimetria catastale.

DOC.FA tributi: 100,00 €

Prestazione professionale: 200,00 €

**Totale: 300,00 €**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

#### **Dati precedenti relativi al corpo A**

##### **7.2.1 Conformità edilizia:**

Il garage (foglio 29, part. 165, sub. 2), presenta delle irregolarità: dal sopralluogo effettuato, risulta trasformato in una camera da letto con un piccolo bagno all'interno. La porta d'accesso esterna è stata trasformata in una finestra.

Regolarizzabili mediante procedura di cui alla legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (SCIA in sanatoria) al comune di Piegaro.

Oneri oblazione: 1081,50 €

Altri oneri: 100,00 €

Parcella: 1000,00 €

**Totale: € 2.181,50**

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

##### **7.2.2 Conformità catastale:**

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

- il vano di apertura che dà all'esterno è stato ormai trasformato in finestra,
- mancanza dei tramezzi che ricavano il piccolo bagno;
- cambio della destinazione d'uso.

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

DOC.FA (Tributi): €. 100,00

DOC.FA (Oneri professionali): €. 200,00

**Oneri Totali: € 300,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

**Dati precedenti relativi al corpo B**

**7.3.1 Conformità catastale:**

Per quanto riguarda l'aspetto catastale il terreno della particella 165, foglio 29 si configura come ente urbano su cui è stato edificato il fabbricato di cui al corpo A, che ne forma la totale consistenza. Ho riscontrato una difformità nella visura storica, in quanto **non è stata eseguita la voltura del bene a nome degli attuali proprietari.**

Regolarizzabile mediante voltura catastale.

Oneri oblazione: € 70,00

Parcella: € 130,00

**Totale: € 200.00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

**Dati precedenti relativi al corpo D**

**7.4.1 Conformità edilizia:**

Il magazzino (foglio 29, part. 1296,) presenta delle irregolarità: dal sopralluogo effettuato, e dalle misurazioni, risulta di dimensioni maggiori rispetto alla concessione edilizia che ne ha approvato la costruzione.

Regolarizzabile mediante procedura di cui alla legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (SCIA in sanatoria), nuova costruzione solo per SUC in eccedenza a quella autorizzata dal comune di Piegaro.

Oneri oblazione: € 848,28

Parcella: € 700.00

**Totale: € 1.548,28**

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

**7.4.2 Conformità catastale:**

Dal sopralluogo e dalle misurazioni effettuate non ho riscontrato irregolarità rispetto alla planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Dati precedenti relativi al corpo E**

**7.5.1 Conformità catastale:**

Per quanto riguarda l'aspetto catastale il terreno della particella 1296, foglio 29 si configura come ente urbano su cui è stato edificato il fabbricato di cui al corpo E, che ne forma la totale consistenza. Ho riscontrato una difformità nella visura storica, in quanto **non è stata eseguita la voltura del bene a nome degli attuali proprietari.**

Regolarizzabile mediante voltura catastale.

Oneri oblazione: € 70,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 162/2016

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Roberta Scarchini

Perito: arch. Simonetta Brusca

Parcella: € 130,00

**Totale: € 200.00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

### Dati precedenti relativi al corpo F

Descrizione : ABITAZIONE (corpi **A +B+C+D**), TERRENO E MAGAZZINO (**corpi E e F**)

L'immobile ad uso di civile abitazione è situato nel comune di Piegaro (Pg), via Antonio Gramsci n. 19, identificativi catastali: foglio 29, particella 165, sub. 1, 2, 3.

Si tratta di un appartamento cielo-terra, disposto su tre piani, in posizione defilata rispetto al fronte stradale, con un lato in aderenza ad un altro fabbricato e tre lati liberi.

La struttura è mista in quanto il fabbricato attuale è il risultato di ampliamenti successivi. Il nucleo originario è in muratura portante e l'ampliamento è in pilastri di cemento armato e tamponatura in mattoni. Il prospetto si presenta intonacato color cemento e nella parte bassa, lato ovest e nord, corre una zoccolatura realizzata con mattonelle di pietra grezza. Al piano terra si accede sia dal lato nord, attraverso un portone che introduce ad un disimpegno, sia dal lato sud, attraverso lo stesso ingresso che tramite una rampa di scale fa accedere al primo piano. Il piano terra è composto da quattro locali: una cucina, una camera, una cameretta, un soggiorno e un bagno. Gli infissi interni sono in legno con vetrocamera, quelli esterni sono costituiti da persiane in alluminio in buono stato di conservazione, tranne quelle della camera da letto a cui mancano alcune stecche. I pavimenti sono in gres. Dal soggiorno del piano terra si accede, tramite una porta, al pianerottolo su cui apre il portone del lato sud, e, tramite una rampa di scale si sale al piano primo. Alla destra del pianerottolo di arrivo delle scale, al piano primo, si accede al soggiorno e di seguito alla cucina, alla sinistra si accede ad un corridoio su cui si aprono, sia sul lato destro che sinistro, le porte di due camere da letto, di un bagno e di un ripostiglio. Dalla prima camera da letto del lato sinistro, si accede ad un'altra ampia camera. La tipologia di infissi interni ed esterni al piano primo varia a seconda del lato di esposizione. Sul lato sud sono presenti infissi interni in legno, con vetro singolo e infissi esterni costituiti da tapparelle avvolgibili in PVC, mentre gli infissi delle finestre rivolte a nord sono in legno, vetro singolo, tapparelle avvolgibili in PVC e doppi infissi esterni in alluminio. Eccezion fatta per le due porte finestre della cucina che accedono ai terrazzi, che sono in legno con vetrocamera. In tutte le finestre sono presenti le zanzariere. I pavimenti del piano primo presentano materiali differenti che vanno dalle mattonelle in graniglia a quelle in gres. Le pareti degli ambienti del piano terra e del piano primo sono intonacati e tinteggiati, l'impianto elettrico è sottotraccia, nel soggiorno del piano primo è alloggiata una stufa il cui funzionamento contribuisce ad alimentare l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, che in estate, con la stufa spenta, viene scaldata dallo scaldabagno elettrico presente nel bagno del piano primo. Tramite una botola con scala estraibile a scomparsa, posta sul soffitto della cucina, si accede al sottotetto. Il sottotetto è completamente lasciato a rustico, il pavimento del solaio è in battuto di cemento, le pareti non sono intonacate, il soffitto a due falde inclinate, è stato realizzato con travi di c.a. e pignatte. Accanto al portone del lato sud si trova la porta in ferro a doppio battente, di accesso al magazzino del piano terra. E' un locale interamente a rustico, il pavimento è rifinito con battuto di cemento e le pareti sono grossolanamente intonacate, il soffitto è realizzato con travi di ferro che costituiscono il solaio del piano primo, lasciate a vista: è adibito a legnaia e a deposito attrezzi.

Dal lato nord del fabbricato, senza soluzioni di continuità, si passa sul terreno della particella 1296, foglio 29 (corpo F), su cui è ubicato un fabbricato adibito a magazzino, foglio 29, part. 1296, catasto fabbricati (corpo E). Il fabbricato è stato costruito a ridosso di un muro di contenimento che ne costituisce, nel lato sud, parte della tamponatura. La struttura è stata realizzata con pilastri e capriate di ferro, tamponata con elementi prefabbricati. Si accede al suo interno tramite due porte poste nei lati corti del rettangolo. Il pavimento è lasciato a grezzo, in battuto di cemento, il soffitto è costituito da lastre in prefabbricato e lamiera. L'interno è adibito a magazzino e deposito. E' presente un impianto elettrico, non sempre

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 162/2016**

**Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei**

**Custode: avv. Roberta Scarchini**

**Perito: arch. Simonetta Brusca**

contenuto nelle canaline, e non è a norma.

La superficie complessiva calpestabile del corpo A+B (appartamento) è di circa mq 203,04  
La superficie complessiva calpestabile del corpo E (magazzino) è di circa mq 32,00

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>cemento armato</b> , condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	Non verificabili
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travi in ferro (nella parte più vecchia del fabbricato) e travi in cemento (in quella più recente)</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura di pietrame e mattoni di tufo (nella parte più vecchia), pilastri in cemento armato e tamponatura in mattoni (per la parte più recente)</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: sono presenti, in alcuni infissi, tapparelle avvolgibili in PVC, in altri <b>persiane ad anta doppia e singola a battente e in altri tapparelle avvolgibili e doppi infissi in alluminio e vetro</b> , materiale: <b>PVC, Alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente con vetro singolo e in alcuni con vetro camera</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>mediamente buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame e mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia, gres, battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno massello e vetro (lato nord), alluminio e vetro (lato sud)</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di graniglia</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>assente</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>non verificabile</b> recapito:

**rete comunale** ispezionabilità:**impossibile** condizioni:**buone**  
conformità:**da verificare (certificato assente)**

Gas tipologia:**sottotraccia** alimentazione:**GPL** rete di distribuzione:**tubi in rame** condizioni:**buone** conformità: **da verificare (certificato assente)**

Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **con rete acquedotto** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **buone** conformità: **da verificare** (certificato assente)

#### Dati precedenti relativi al corpo A e B

#### Caratteristiche descrittive

##### Caratteristiche strutturali

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**pannello prefabbricato e lamiera**, condizioni:**discrete**

Solai tipologia:**gettata di cemento armato**, condizioni:**discrete**

Strutture verticali materiale:**pilastrini in ferro** condizioni:**buone**

Fondazioni superficiali

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni inesistenti

Infissi interni tipologia: **a battente con vetro singolo**, materiale:**ferro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale:**lamiera** coibentazione: **assente** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **cemento** condizioni:**discrete**

Portone di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale:**ferro e vetro**, condizioni:**buone**

Elettrico tipologia: **parzialmente contenuto in canaline** condizioni: **scarze** conformità: **assente**

Fognatura assente

Gas assente

Idrico assente

#### Dati precedenti relativi al corpo E.

#### Destinazione urbanistica:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 162/2016

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei

Custode: avv. Roberta Scarchini

Perito: arch. Simonetta Brusca

Nel piano regolatore generale vigente nel comune di Piegara, le particelle oggetto della presente perizia ricadono in "Zona B- Zone residenziali ammesse di completamento"

"Le zone B comprendono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A; esse individuano soprattutto aree di vecchio sviluppo al di fuori del centro storico.

Nelle zone residenziali di completamento sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria - MO;
- Manutenzione straordinaria - MS;
- restauro e risanamento conservativo - RC;
- ristrutturazione edilizia RE e RE1; con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazione, purché non si superi l'altezza di zona e nel rispetto dei parametri di zona;
- nuova costruzione - NC; sempre che siano conformi ai parametri urbanistici di zona;
- ristrutturazione urbanistica - RU, per ambiti territoriali omogenei, che tenda a costituire nuovi tessuti edilizi;
- opere interne - OI;
- mutamento delle destinazioni d'uso - DS;
- eliminazione di barriere architettoniche - BA;
- opere temporanee - OT;
- opere pertinenziali - OP.

Tutti gli interventi potranno essere attuati direttamente previo idoneo titolo edilizio abilitativo, a meno degli interventi di ristrutturazione urbanistica che dovranno essere attuati con Piani Attuativi di iniziativa pubblica, mista e/o privata.

Le attività non residenziali ammesse, con particolare riferimento alle attività artigianali non dovranno produrre rumori molesti ed emissioni inquinanti.

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici delle presenti norme e in ogni caso comunque quelle di cui alla L.R. n. 31/'97 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. 27/2000.

Per la tipologia degli edifici si applica quanto previsto all'articolo 41 delle presenti norme.

All'interno delle zone B gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti comporta la dotazione di aree per parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare. Le superfici destinate a parcheggi possono essere ricavate in autorimesse all'interno degli edifici o nelle aree libere di pertinenza degli stessi; gli spazi per parcheggi non devono pregiudicare l'utilizzazione di aree pubbliche o riservate al pubblico, quali marciapiedi, passaggi pedonali e fasce di rispetto.

Sulle coperture degli edifici, a qualsiasi uso destinati, non possono essere realizzate aree a parcheggio sia pubbliche che private.

Zona B - zone residenziali ammesse, di completamento.

Contraddistinte in cartografia con il simbolo B e delimitate da apposito retino grafico. In tali zone è ammesso intervenire con singoli titoli abilitativi o con piani di recupero qualora gli edifici siano oggetto di ristrutturazione urbanistica.

destinazione edilizia:

Quelle individuate nell'art. 27 delle presenti Norme.

Densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,83 mq/mq (indice fondiario - If: 2,5mc/mq)

altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (Hmax), non dovrà superare i ml 10.00.

distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

distanza dalle strade:

Per operazioni di risanamento o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo strada non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti.

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml 5,00, salvo i disposti della L. 64/1974 e successive modifiche ed integrazioni.

Ampliamenti di fabbricati esistenti ricadenti entro i limiti di cui al comma precedente potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori a ml 5,00, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale."

Tratto da "Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa" del PRG del Comune di Piegaro.

#### Dati precedenti relativi ai corpi A, B, C, D, E, F.

##### Corpo A, B.

Destinazione PIANO TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
ingresso	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
cucina	Sup. reale netta	15,39	1,00	15,39
cameretta	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
bagno	Sup. reale netta	5,98	1,00	5,98
Camera da letto	Sup. reale netta	17,37	1,00	17,37
soggiorno	Sup. reale netta	15,58	1,00	15,58
disimpegno	Sup. reale netta	1,27	1,00	1,27
Fondo	Sup. reale netta	21,63	0,5	10,81
cantina	Sup. reale netta	4,36	0,50	2,18

Destinazione PIANO PRIMO	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
scale	Sup. reale netta	5,76	1,00	5,76
cucina	Sup. reale netta	17,73	1,00	17,73
soggiorno	Sup. reale netta	17,15	1,00	17,15
corridoio	Sup. reale netta	7,42	1,00	7,42
Camera da letto	Sup. reale netta	12,17	1,00	12,17
Camera da letto	Sup. reale netta	16,46	1,00	16,46
Camera da letto	Sup. reale netta	20,45	1,00	20,45
bagno	Sup. reale netta	4,51	1,00	4,51
ripostiglio	Sup. reale netta	5,51	1,00	5,51
balconi	Sup. reale netta	30,32	0,30	9,09
soffitta	Sup. reale netta	99,00	0,2	19,8
			<b><u>TOTALE CORPI A e B</u></b>	<b>218,93</b>

**CORPO E**

Destinazione TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
MAGAZZINO	Sup. reale netta	32,00	0,75	24,00

			<b>TOTALE CORPO E</b>	<b>24,00</b>
--	--	--	-----------------------	--------------

**CORPO F**

Destinazione TERRA	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ.	Coeff. %	Superficie equivalente MQ.
Terreno ad uso corte	Sup. reale netta	359,00	1,00	359,00
			<b>TOTALE CORPO F</b>	<b>359,00</b>

**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 una abitazione cielo-terra (corpi A e B), la relativa corte (corpi C e D), una particella di terreno adiacente (corpo F) e un fabbricato uso magazzino (corpo E), ubicati in località Pietrafitta, Via A. Gramsci 19, comune di Piegara (PG). L'appartamento sviluppato in tre livelli, piano terra, primo e secondo (soffitta) è distinto, , al catasto fabbricati del Comune di Piegara al foglio 29, part. 165, sub. 1, 2, 3, la relativa corte al catasto terreni del comune di Piegara, foglio 29, part. 165. Il terreno adiacente è distinto al catasto terreni: foglio 29, part. 1296 e il fabbricato uso magazzino: catasto fabbricati, foglio 29, part. 1296.

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 e 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, quarto trimestre 2016 della Camera di Commercio di Perugia, l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre del 2016, 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 intrinsechi ed estrinsechi che influiscono sul valore del bene.

Per quanto sopra, il parametro economico è sostanzialmente individuato in €/mq 650,00 (diconsi euro seicentocinquanta/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 650,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore da prendere in considerazione diventa quindi 780,00 €/mq.

Al terreno della part. 1296, tenuto conto dei dati raccolti, e della sua destinazione urbanistica ho attribuito un valore di €/mq 40,00 (diconsi euro quaranta/00).

Al fabbricato uso magazzino ho attribuito un valore di stima forfettario di € 5000,00, considerando lo stato di conservazione e i materiali usati per la costruzione.

Applicando al parametro tecnico quello economico si dedurrà il valore totale di stima per il lotto n. 1 costituito dall'unità abitativa e relativa corte (corpi A, B,C, D) dal terreno adiacente (corpo F) e dal fabbricato uso magazzino (corpo E).

## 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).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 'Bella Umbria Immobiliare', agenzia di Città della Pieve,
- Borsino Immobiliare, 4° trimestre 2016, della Camera di Commercio di Perugia,
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, 1° semestre 2016.

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A+B+C+D</b>	Appartamento e relativa corte	218,93	218,93	170.765,40	<b>170.765,40</b>
<b>E</b>	Magazzino	24,000	24,00	5.000,00	<b>5.000,00</b>
<b>F</b>	Terreno	359,00	359,00	14.360,00	<b>14.360,00</b>
				<b>190.125,40</b>	<b>190.125,40</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche e di regolarizzazione catastale: € 6.834,54

<b>Corpi</b>	<b>A+B+C+D+E+F</b>	<b>€ 190.125,40</b>
<b>A detrarre</b>	<i>costi per pratica edilizia in sanatoria, aggiornamenti catastali</i>	<b>€ 6.834,54</b>
	<b>SOMMANO</b>	<b>€ 183.290,86</b>

(diconsi euro centoottantatremiladuecentonovanta/86)

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 183.290,86**

Data di generazione  
09/02/2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Simonetta Brusca**

# TRIBUNALE DI TERNI

G.E. dr.ssa Natalia Giubilei

Esecuzione Immobiliare R.E. n. 162/2016

**Promossa da**

.

Contro

.

.

.

.

## ALLEGATO H

Foto corpi A-B-C-D-E-F

Giudice: dr. Natalia Giubilei  
Custode: avv. Roberta Scarchini  
Perito: arch. Simonetta Brusca



Foto 1

Foto CORPO A, B, C, D  
(esterno)



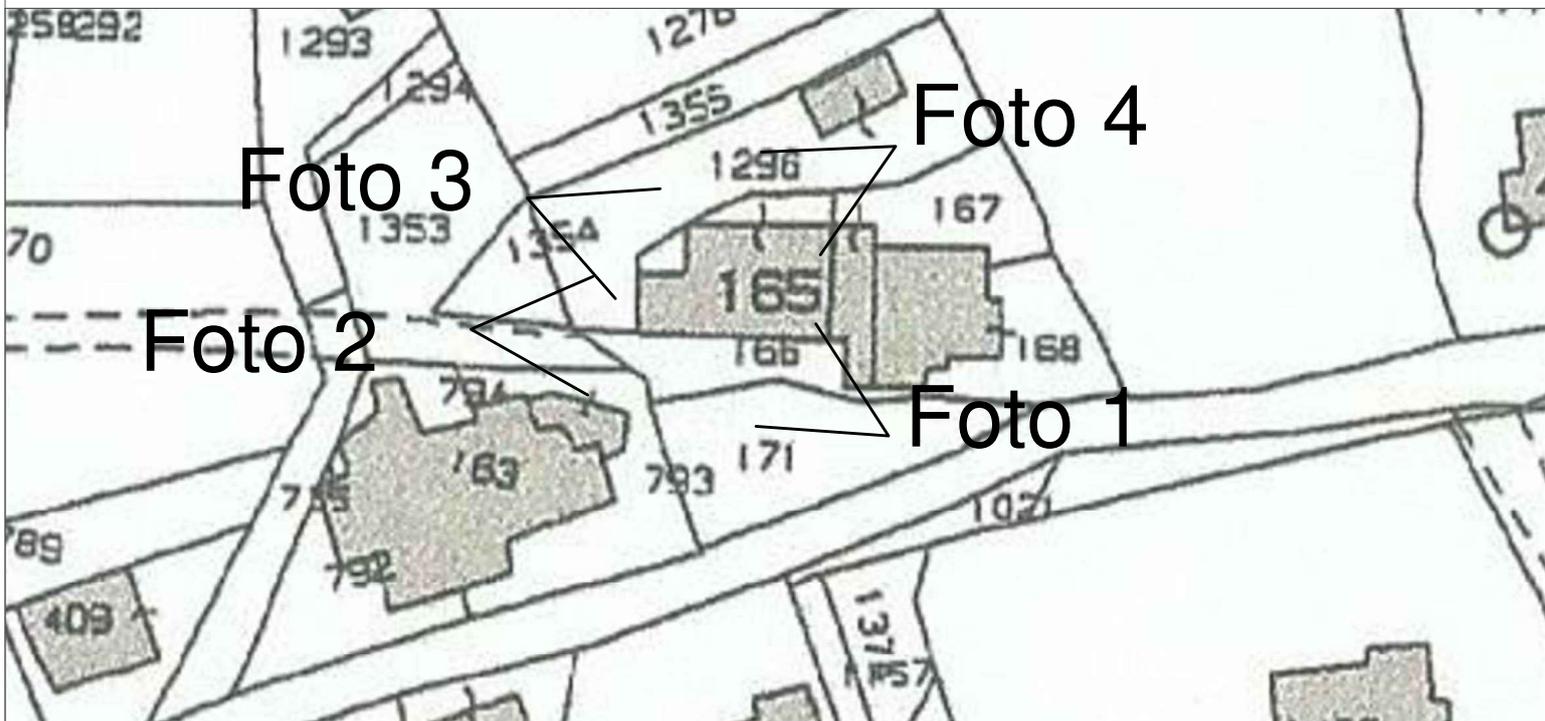
Foto 2



Foto 3



Foto 4



# Foto CORPO A - piano terra



Foto1



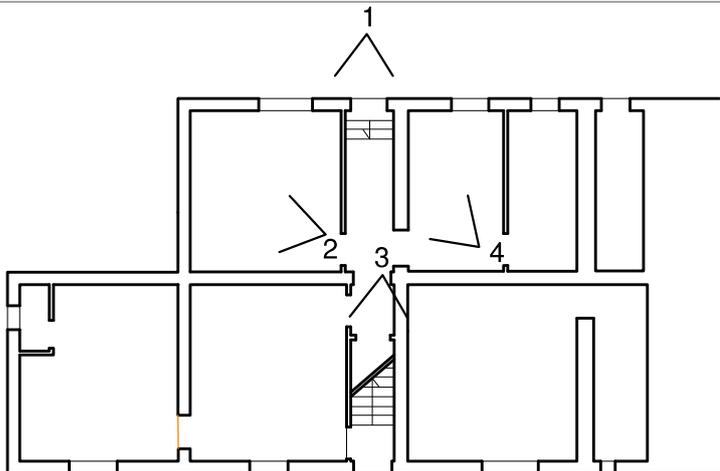
Foto 2



Foto 4



Foto 3



PIANTA PIANO TERRA

# Foto CORPO B - piano terra

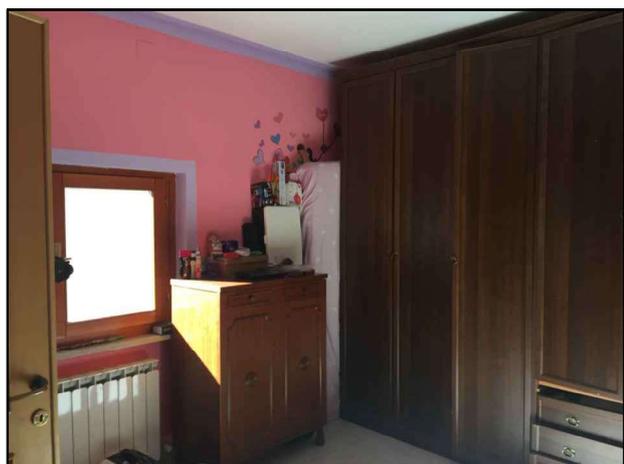


Foto5

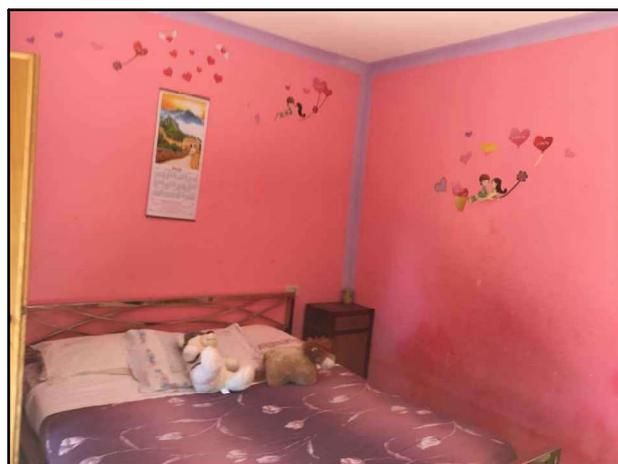
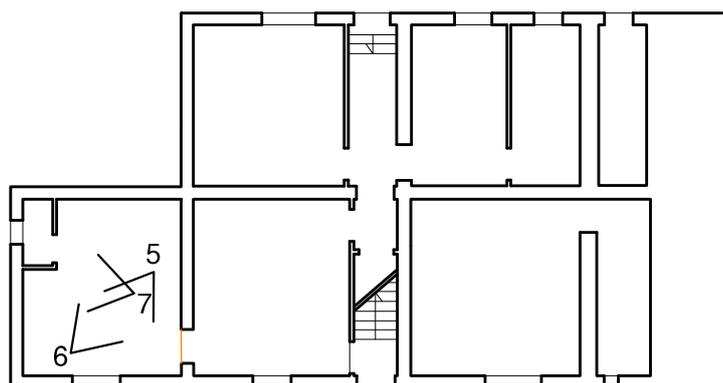


Foto 6



Foto 7



PIANTA PIANO TERRA

# Foto CORPO A - piano primo



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

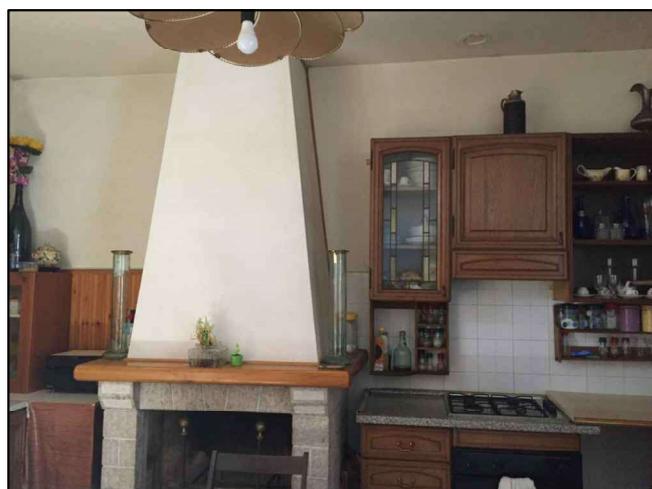
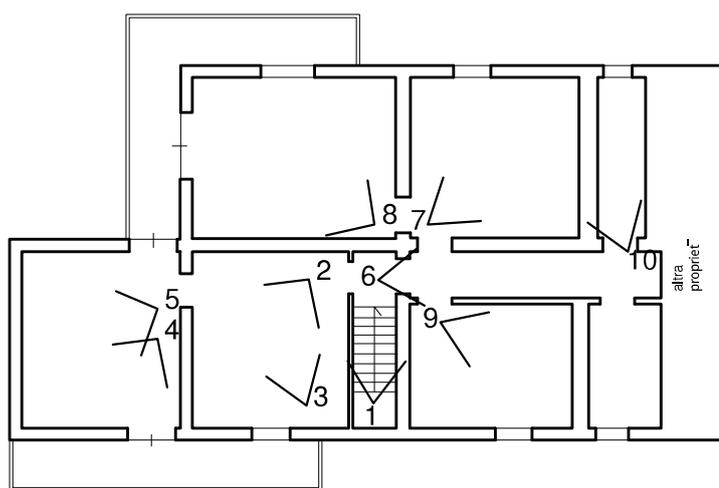


Foto 5



PIANTA PIANO PRIMO

# Foto CORPO A - piano primo - segue

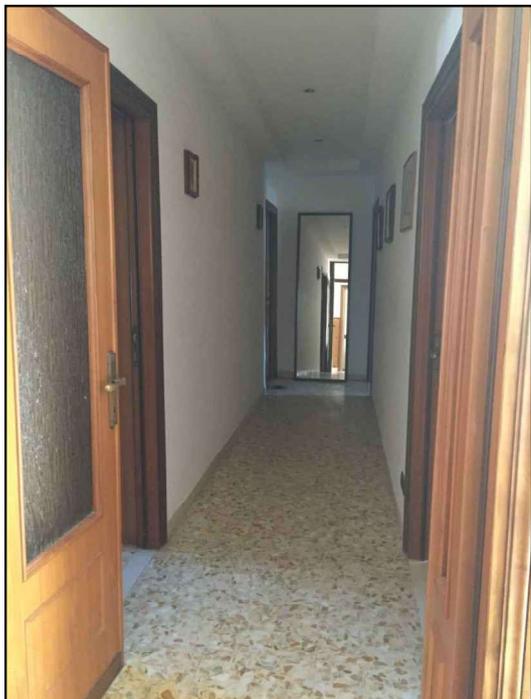


Foto 6



Foto 7

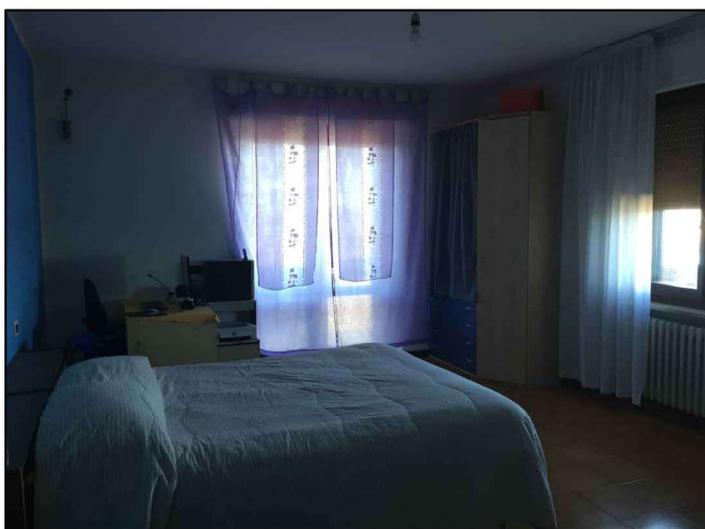


Foto 8

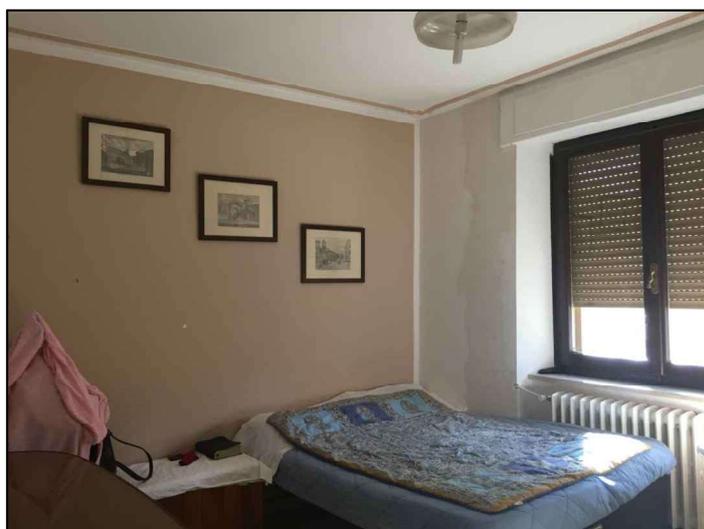
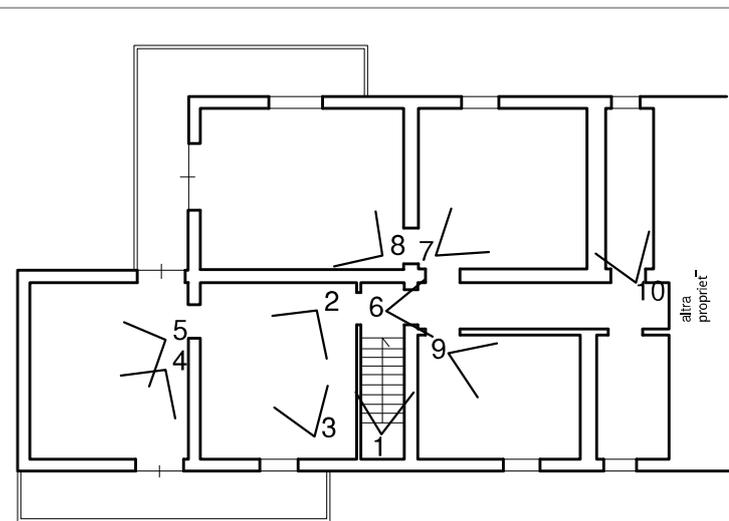


Foto 9

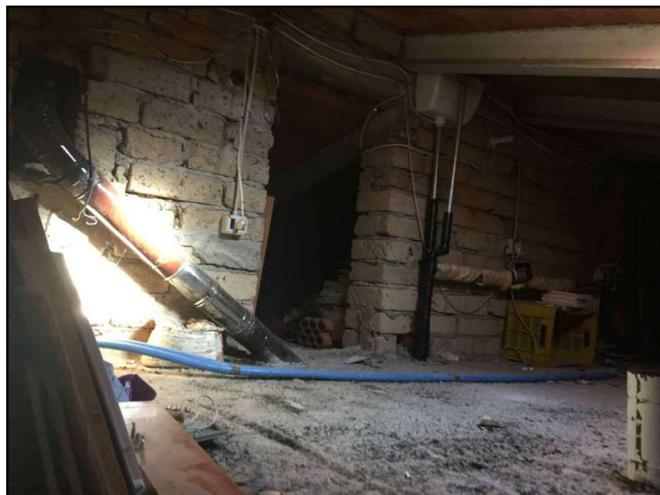


PIANTA PIANO PRIMO



Foto 10

# Foto CORPO A piano secondo (sottotetto)



# Foto CORPI E e F

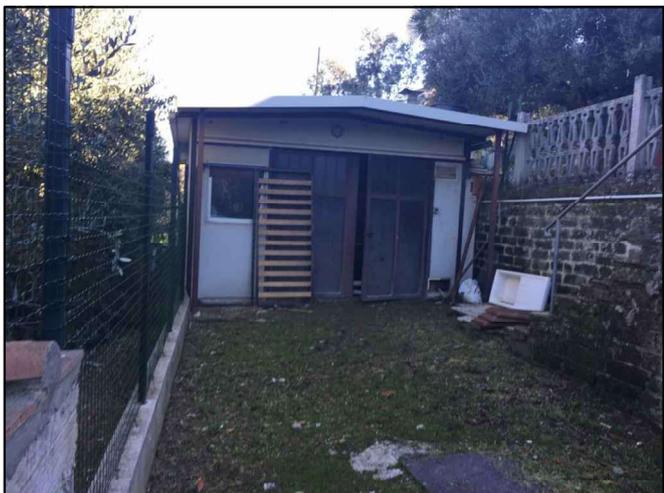
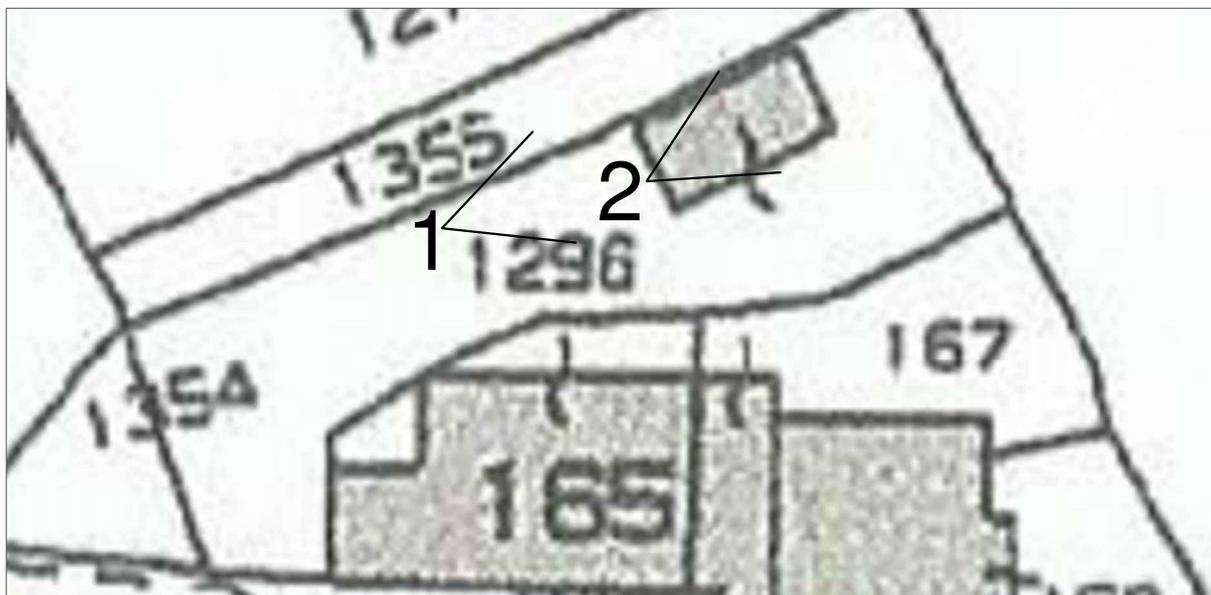


Foto 1



Foto 2



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0307271 del 23/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegaro

Via Antonio Gramsci (pietrafitta)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 165

Subalterno: 1

Compilata da:  
Cherubini Marco

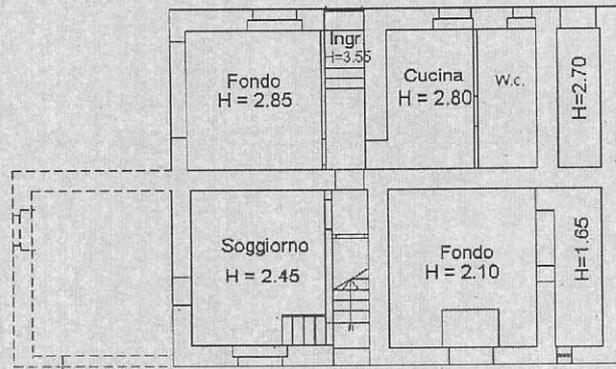
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

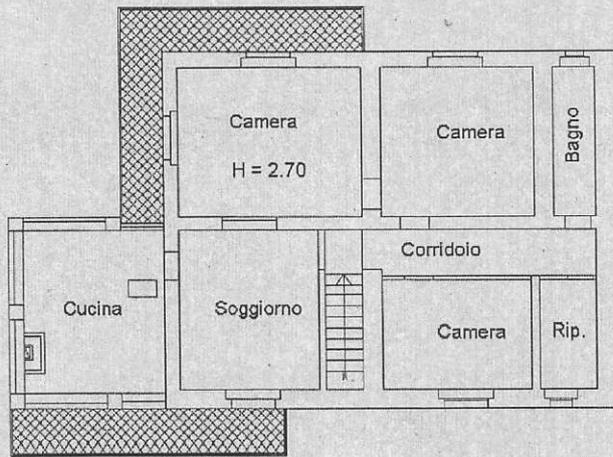
N. 40080

Scheda n. 1

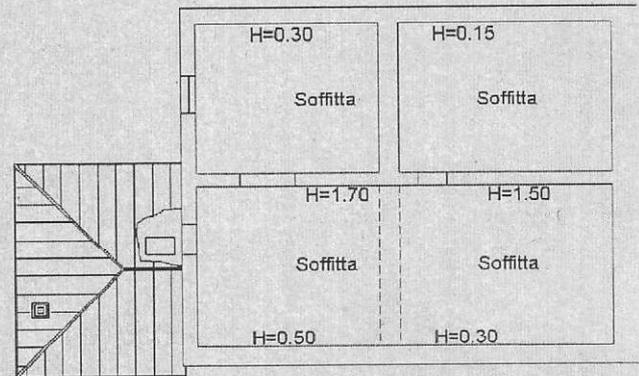
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2016 - Comune di PIEGARÒ (G601) - < Foglio: 29 Particella: 165 - Subalterno 1 >  
VIA A. GRAMSCI piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 25/10/2016 - n. PG0185191 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0281182 del 19/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegara

Via Antonio Gramsci (pietrafitta)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1296

Subalterno:

Compilata da:

Cherubini Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

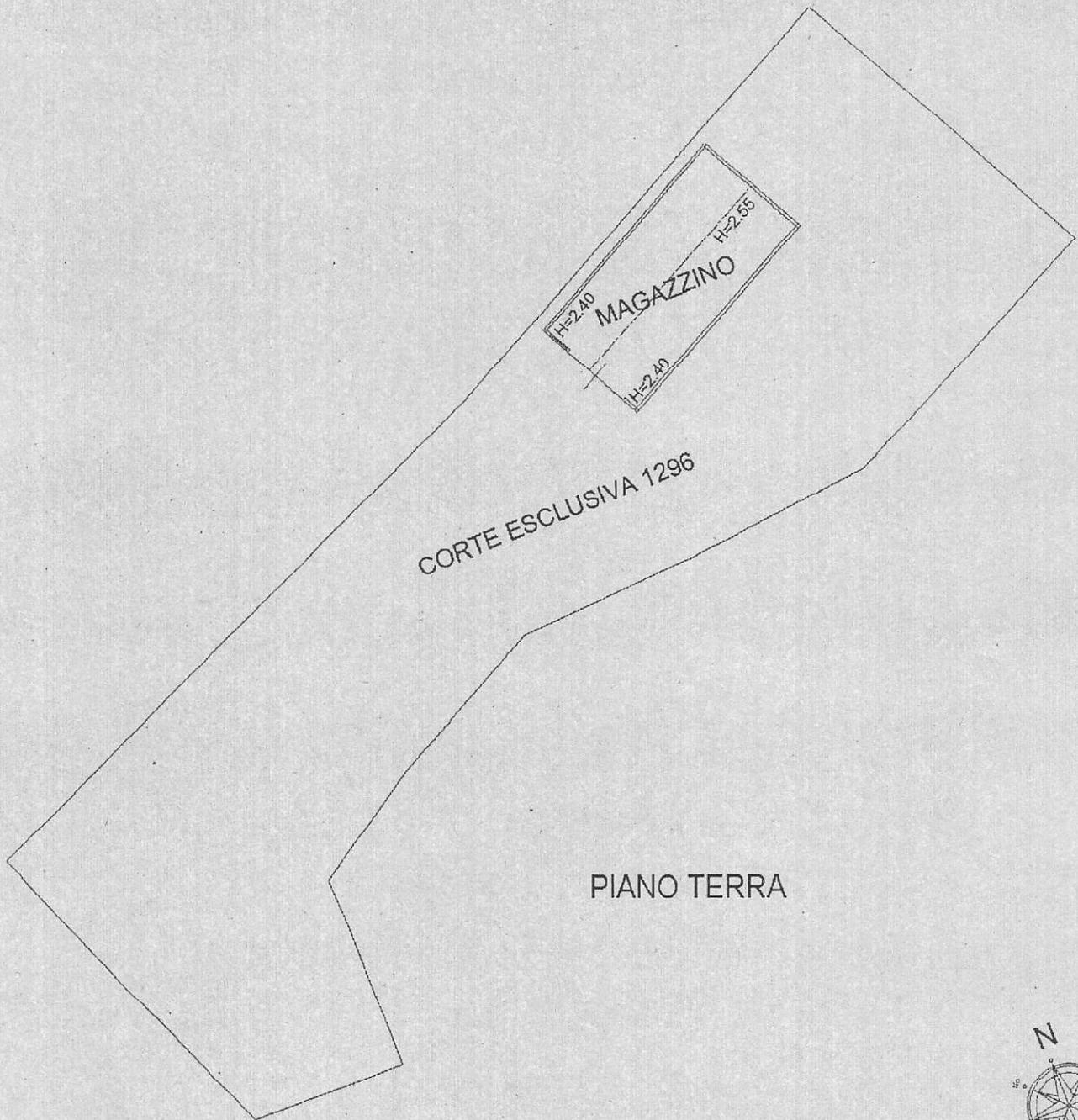
Prov. Perugia

N. 4008

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2016 - Comune di PIEGARA(G601) - < Foglio: 29 Particella: 1296 > - Sub:  
VIA A. GRAMSCI piano: T;



Ultima Planimetria in atti

Data: 25/10/2016 - n. PG0185199 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 18/06/1984 - Data: 25/10/2016 - n. PG0185192 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

MOD. 114/B  
497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(C. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PIEGARO** Via **PIETRAFITTA**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PERUGIA**

