

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **(omissis)**

contro: **<Omissis> <Omissis>**

N° Gen. Rep. **38/2007**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Paola Marrocolo**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione**

Esperto alla stima: **Geom. Alessandro Baiocco**

Codice fiscale: BCCLSN76C31C744C

Studio in: Via Cesare Nebbia 10 - 05018 Orvieto

Telefono: 0763-393170

Fax: 0763-393170

Email: baioccoale@gmail.com

Pec: alessandro.baiocco@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Lotto 001 - Abitazione

Categoria: Appartamento [A]

<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, Proprieta` per 1/1, foglio 29, particella 20, subalterno 11, indirizzo Via Roma n.11, Loc. Pietrafitta, piano 3-4, comune Piegaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 210, rendita € 697,22

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Lotto 001 - Abitazione

Possesso: Occupato da <Omissis> <Omissis>, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Lotto 001 - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Lotto 001 - Abitazione

Creditori Iscritti: (omissis) + altri 1,

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Lotto 001 - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Lotto 001 - Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Lotto 001 - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n.11 - Loc. Pietrafitta - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 160.820,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Piegaro (PG)**
Località/Frazione **Loc. Pietrafitta**
Via Roma n.11

Lotto: 001 - Abitazione

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: Lotto 001 - Abitazione.

Appartamento [A] sito in Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Pietrafitta, Via Roma n.11

Note: Foglio n. 29, particella n. 20, subalterno n. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, rendita catastale € 697,22, intestato a <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, Proprieta` per 1/1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis>- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà del sig. <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis> per la quota di 1/1 in forza del decreto di trasferimento rep. 203 del 14/06/1999 Tribunale di Orvieto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al reg. part.8415, reg. gen. 13550, presentato il 21/06/1999. Il presente decreto di trasferimento trae origine dal verbale di pignoramento immobiliare del 07/02/1994 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Orvieto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al reg. part.3753, reg. gen.5391, presentato il 15/03/1994 (Vedi Allegato n.2)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, Proprieta` per 1/1, foglio 29, particella 20, subalterno 11, indirizzo Via Roma n.11, Loc. Pietrafitta, piano 3-4, comune Piegaro, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 210, rendita € 697,22. (Vedi Allegato n.2)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste un condominio e non sono individuati catastalmente di beni comuni non censibili anche se agli atti esistono due elaborati planimetrici. (Vedi Allegato n.6).

Confini: Scala comune e residua proprietà <Omissis> <Omissis>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile in questione risulta essere stato variato catastalmente in data 25/02/2014 con prot.PG0036013, data

successiva alla perizia di stima redatta dal sottoscritto. Sono presenti alcune difformità planimetriche (Vedi Allegato n.7), le quali devono necessariamente essere regolarizzate urbanisticamente, e comporteranno la dovuta redazione di una CILA in sanatoria, da consegnare al Comune di Piegaro, con rispettiva oblazione di €.1000,00, della redazione di una variazione catastale DOCFA per l'individuazione della porzione di scala condominiale, la cessione delle quote condominiali per la porzione di scala, la redazione della variazione catastale DOCFA per tornare alla precedente planimetria del 1977 agli atti della prima perizia, la redazione di una variazione catastale DOCFA per il censimento degli abusi legittimati e l'accorpamento dell'ex vano scala condominiale dopo la cessione delle quote la dichiarazione che tiene luogo (agibilità). Per la visualizzazione degli abusi vedi Allegato n.7.

Per quanto riguarda la redazione della variazione catastale DOCFA per tornare alla precedente planimetria del 1977 (Vedi Allegato n.1 accluso 5), in data 25/02/2014 con prot. PG0036013 per il censimento degli abusi (Vedi Allegato n.7) e dell'accorpamento della porzione ex scala condominiale il proprietario illegittimamente aveva consegnato all'Agenzia delle Entrate di Perugia una DOCFA, firmata da tecnico abilitato, per diversa distribuzione degli spazi interni (Vedi Allegato n.1 planimetria prot.PG0036013 del 25/02/2014). Come detto la variazione attualmente è da ritenersi illegittima in quanto dal 2010 al 15/01/2019, ultimo aggiornamento presso il Comune di Piegaro, non sono stati riscontrati atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Piegaro, per nome e conto di <Omissis> <Omissis> che abbiano regolarizzato gli abusi già riscontrati con la precedente perizia. Una volta legittimati urbanisticamente e cedute le quote per la porzione di scala condominiale si dovrà procedere al censimento finale (Vedi Allegato n.6-7).

Pertanto si ritiene che, per dichiarare ufficialmente la conformità, sia necessaria una regolarizzazione urbanistica, variazioni catastali ed atto di cessione di diritti sulla scala condominiale.

Inoltre nell'estratto di mappa (Vedi Allegato n.1 estratto di mappa Prot.T6545/2019) si riscontra che il fabbricato principale sia diviso in due particelle la n.20 e la n.710. Da una ricerca sui foglio di mappa agli atti nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia è stato riscontrato che l'intero fabbricato era censito sotto il numero 20 (Vedi Allegato n.1 estratto di mappa catasto urbano, ultimo accluso dello stesso). Si precisa che tutti gli immobili posti all'interno del fabbricato principale sono identificati come p.lla 20 e sono stati anche oggetto nel tempo di atti di compravendita. In conclusione sarà compito dell'intero condominio presentare istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia per la rettifica di quanto sopra descritto.

Per una migliore individuazione di quanto sopra descritto si rimanda alle planimetrie allegare nell'allegato 7.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono situati in una frazione del Comune di Piegaro denominata Loc. Pietrafitta. Il paese è situato a 276 m s.l.m., sul pendio di un colle che domina la vasta zona della pianura di Tavernelle (Panicale) di pochi abitanti. Ai piedi della collina su cui si adagia il nucleo abitato, è collocata una potente centrale Enel per la produzione di energia elettrica. Essendo la valle ricca di lignite in un primo momento la centrale era alimentata dal carbone ma una volta esaurito fu convertita a ciclo combinato alimentata a metano. Sempre nella valle dove una volta avveniva l'estrazione della lignite è stato realizzato un lago artificiale dalla quale depressione sono stati rinvenuti molti resti fossili che per la loro conservazione e valorizzazione sono stati riposti in un museo paleontologico appositamente realizzato sempre il Loc. Pietrafitta. Purtroppo la frazione per la sua posizione risulta infelice rispetto ai collegamenti esterni sia per quanto riguarda il casello dell'autostrada di Fabro

o Chiusi sia per quanto riguarda l'aeroporto di Perugia.

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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 da <Omissis> <Omissis>, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi:

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di (omissis)+ altri 1 contro <Omissis> <Omissis>; A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data 23/08/2007 ai nn. 911 iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 16/03/2016 ai nn. 6329/4628; Immobile nel Comune di Piegara (PG) foglio 29 p.la 29 sub.11, Abitazione, ed altri beni. La nota di trascrizione al quadro "D" riporta quanto segue: DI TRASCRIZIONE E' IN RETTIFICA A QUELLA DEL 3.10.2007 REG. GEN. 32646 REG. PART. 18078, IN QUANTO

PER UN MERO ERRORE MATERIALE ERA STATO INSERITO QUALE COMUNE DI RIFERIMENTO DEI BENI IL COMUNE DI PERUGIA, ANZICHE' QUELLO DI PIEGARO OVE SI TROVANO INVECE I BENI PIGNORATI. SI ELEGGE DOMICILIO IN PERUGIA VIALE CENTOVA N. 6 PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. (omissis)..

- Pignoramento a favore di (omissis)+ altri 1 contro <Omissis> <Omissis>; A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data 23/08/2007 ai nn. 911 iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 03/10/2007 ai nn. 32646/18078; Immobile nel Comune di Perugia (PG) foglio 29 p.la 29 sub.11, Abitazione, ed altri beni. .

- Pignoramento a favore di <Omissis> <Omissis> ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Orvieto in data 07/02/1994 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria di Perugia in data 15/03/1994 ai nn. 5391/3753; Immobile posto nel Comune di Piegaro al Foglio n.29 p.la 20 sub.11 a favore di <Omissis> <Omissis> per la quota 1/1 di proprietà contro <Omissis> <Omissis> per la quota 1/1 di proprietà. Vedi decreto di trasferimento reg. part. 8415 del 21/06/1999..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Ricerca effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia è aggiornata a tutto il **01/02/2019** con i seguenti nominativi:

Comune di Perugia(PG) catasto Fabbricati foglio n.29 p.la 20 sub.11;
Comune di Piegaro (PG) catasto Fabbricati foglio n.29 p.la 20 sub.11;
<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>;

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: non è possibile stabilire se esistano o meno pendenze in quanto non esiste alcun condominio legalmente riconosciuto.

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: G (Presunta)

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: . In forza di Contratto preliminare di compravendita - a rogito di Notaio Filippo Duranti, in data 02/12/2014, ai nn. 58887/22327; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 30/12/2014, ai nn. 27051/20709.

Note: Immobile posto nel Comune di Piegaro al Foglio n.29 p.lla 20 sub.11, Loc. Pietrafitta - Via Roma n.11 a favore di <Omissis> <Omissis> nata a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis> contro <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>. La nota di trascrizione nel quadro "D" cita quanto segue: L'ATTO DOVRA' ESSERE STIPULATO ENTRO IL 2.12.2017 (DUE DICEMBRE DUEMILADICIASSETTE).

Titolare/Proprietario: . In forza di atto unilaterale d'obbligo - a rogito di Notaio Brunelli Giuseppe, in data 19/12/2000, ai nn. 81569; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 20/12/2000, ai nn. 29105/19496.

Note: Immobile posto nel Comune di Piegaro al Foglio n.29 p.lla 20 sub.11, Loc. Pietrafitta - Via Roma n.11 a favore (omissis) c.f. (omissis) contro <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis> per la quota di proprietà 1/1 dal 14/06/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Orvieto, in data 14/06/1999, ai nn. 203; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 21/06/1999, ai nn. 13550/8415.

Note: Immobile posto nel Comune di Piegaro al Foglio n.29 p.lla 20 sub.11 a favore di <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>, per la quota 1/1 di proprietà contro <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis> per la quota 1/1 di proprietà. Dalla lettura del titolo presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il presente decreto di trasferimento cita la cancellazione della formalità n.3753 reg. part. del 15/03/1994.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis> per la quota di proprietà 1/1 dal 26/01/1996 al 14/06/1999. In forza di cessione di diritti a titolo oneroso - a rogito di Notaio Pecchioli Leonardo, in data 26/01/1996, ai nn. 271407; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 13/02/1996, ai nn. 3280/2394.

Note: Immobile posto nel Comune di Piegaro al Foglio n.29 p.lla 20 sub.11 a favore di <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>, per la quota 1/100 di proprietà contro <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis> per la quota 1/100 di proprietà.

Titolare/Proprietario: <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis> per la quota di proprietà 99/100 dal 30/12/1995 al 26/01/1996. In forza di Assegnazione a socio per scioglimento di società - a rogito di Notaio Pecchioli Leonardo, in data 30/12/1995, ai nn. 271189; trascritto a Conservatoria di Perugia, in data 18/01/1996, ai nn. 1349/1048.

Note: Immobile posto nel Comune di Piegaro al Foglio n.29 p.lla 20 sub.11 a favore di <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>, per la quota 99/100 di proprietà <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis> per la quota 1/100 di proprietà contro <Omissis> <Omissis> <Omissis> s.r.l. in liquidazione con sede in Perugia c.f. (omissis).

Ricerca effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia è aggiornata a tutto il **01/02/2019** con i seguenti nominativi:

Comune di Perugia(PG) catasto Fabbricati foglio n.29 p.lla 20 sub.11;
Comune di Piegaro (PG) catasto Fabbricati foglio n.29 p.lla 20 sub.11;
<Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> (PG) il <Omissis>, c.f. <Omissis>;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili
Intestazione: <Omissis> <Omissis>
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruire un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data al n. di prot. 92/68
Rilascio in data 05/07/1968 al n. di prot. 92/68
Rilascio Agibilità 07/07/1977
(Vedi Allegato n.4)

7.1 Conformità edilizia:

Appartamento [A]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Agibilità presentata il 07/07/1977 al Comune di Piegaro.

Dalla data del 05/07/1968 (Vedi Allegato n.4) ad oggi non risultano essere presenti altri atti abilitativi e/o autorizzativi e/o comunicativi per quanto riguarda l'immobile sub.11.

La ricerca presso il Comune di Piegaro per gli atti autorizzativi è stata aggiornata dal 01/01/2010 a tutto il 15/01/2019, data di presa visione nell'archivio comunale.

Per ottenere la conformità edilizia, degli abusi riscontrati, dovrà essere richiesta al Comune di Piegaro CILA in sanatoria con rispettiva oblazione di €.1000,00, della redazione di una variazione catastale DOCFA per l'individuazione della porzione di scala condominiale, la cessione delle quote condominiali per la porzione di scala, la redazione della variazione catastale DOCFA per tornare alla precedente planimetria del 1977 (Vedi Allegato n.1 accluso 5), la redazione di una variazione catastale DOCFA per il censimento degli abusi legittimati e l'accorpamento dell'ex vano scala condominiale dopo la cessione delle quote, la dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità.

7.2 Conformità urbanistica:**Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Pietrafitta, Via Roma n.11****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al punto **Lotto 001 - Abitazione**

La proprietà è ubicata in posizione centrale del borgo in Località di Pietrafitta, la locazione è ottimale in quanto posta prospiciente alla principale via di accesso alla frazione. L'appartamento fa parte di un consistente complesso immobiliare costituito da un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra, oltre ad uno interrato. Il condominio è composto da unità immobiliari con diversa destinazione d'uso abitazioni, uffici, negozi, magazzini e garage e ricade in zona residenziale B del Piano Regolatore. L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione consiste in un appartamento, posto al terzo e quarto piano del suddetto immobile.

L'unità immobiliare è composta da un grande ingresso, un soggiorno, un finello, una cucina, tre camere da letto e due bagni, oltre ad una grande mansarda posta al piano soprastante in buone condizioni di manutenzione (Vedi Allegato n.1 accluso 7 ed 8 ed Allegato n.3).

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale attraverso un piccolo pianerottolo in comune con l'altro appartamento; la scala di accesso alla mansarda è posta all'interno dell'appartamento, contrariamente a quanto riportato su tutte le planimetrie che è stato possibile reperire, infatti originariamente la scala d'accesso era interamente condominiale, lo stato dei luoghi indica il contrario, la porta d'accesso all'appartamento è stata avanzata cosicché questo ha consentito di inglobare il tratto di scala all'interno dell'unità immobiliare, ampliandone sensibilmente la superficie utile (Vedi Allegato n.7). Dopo l'indagine compiuta presso il Comune di Piegaro ed aggiornata a tutto il 15/01/2019 è possibile affermare che tale intervento è stato compiuto in completa assenza di permessi urbanistici, nonostante questo è stato possibile appurare che l'abuso edilizio risulta essere facilmente sanabile redigendo una C.I.L.A. in sanatoria e mediante il pagamento di un oblazione di circa € 1.000,00. Con tale C.I.L.A. è inoltre possibile sanare un altro piccolo abuso realizzato, invece, all'interno dell'appartamento: un piccolo balcone è stato tamponato con infissi in alluminio, anche questa, pur trattandosi di un'opera esterna, è sanabile con la stessa procedura, in quanto non è stata mutata la sagoma del fabbricato (Vedi Allegato n.7). Un ulteriore abuso edilizio, sanabile allo stesso modo degli altri, è stato riscontrato, infine, al piano mansarda, dove è stato realizzato un bagno, anche in questo caso senza alcun rilascio di permessi da parte del Comune (Vedi Allegato n.7). Tutti gli abusi sono, come detto, facilmente sanabili, unico problema potrebbe essere costituito dall'avanzamento dell'ingresso a discapito della scala condominiale, tale abuso potrà essere sanato a patto che i condomini compiano una cessione di diritti sulla scala mediante rogatoria prevista delle Leggi vigenti successivamente alla redazione della variazione catastale DOGFA per l'individuazione del bene.

Tornando all'appartamento, questo è stato edificato, insieme a tutta la palazzina in epoca recente, intorno agli anni 70 dal sig. <Omissis> <Omissis>, gli ambienti sono ampi e, come detto in precedenza, ben rifiniti: i pavimenti sono in parquet, ad eccezione di quelli dei bagni e della cucina che sono in monocottura, le stanze sono alcune tinteggiate con colori tenui altre rivestite con carta da parati, rifinitura tipica dei tempi, gli infissi sia interni che esterni sono in legno, in buono stato di

conservazione. L'appartamento si sviluppa tutto al piano terzo, al piano soprastante vi è invece un'ampia mansarda, la quale in origine indicata come soffitta, in realtà è stata completamente rifinita e resa abitabile, presenta infatti il pavimento in monocottura e tutte le pareti intonacate e tinteggiate (Vedi Allegato n.3). I soli ambienti a questo piano che hanno mantenuto le qualità di soffitta, sono quattro piccoli spazi ricavati lì dove le altezze diventano inabitabili. Il presente piano si completa con un'ampia terrazza molto panoramica che affaccia sulla sottostante via pubblica. Proprio dalla pavimentazione di quest'ultima, dal sottoscritto è stata redatta una precisazione, che dall'ultimo sopralluogo sono emerse delle infiltrazioni di acqua piovana a discapito dell'integrità del soffitto dell'appartamento sottostante (Vedi Allegato n.5).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di <Omissis> <Omissis>- Piena proprietà

Cod. Fiscale: <Omissis>

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **432,00**

E' posto al piano: 3-4

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il sub: 11;

ha un'altezza utile interna di circa m. 290

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non presente agli atti in Comune.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	buono

Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non presente agli atti in Comune.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Foglio n. 29, particella n. 20, subalterno n. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, rendita catastale € 697,22, intestato a <Omissis> <Omissis> nato a <Omissis> il <Omissis>, c.f. <Omissis>, Proprieta` per 1/1 (Vedi Allegato n.2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terzo	sup reale lorda	171,00	1,00	171,00
Veranda piano terzo	sup reale lorda	6,00	0,20	1,20
Balconi piano terzo	sup reale lorda	13,00	0,20	2,60
Soffitta con bagno piano quarto	sup reale lorda	132,00	0,50	66,00
Soffitte ripostiglio piano quarto	sup reale lorda	77,00	0,20	15,40
Terrazza piano quarto	sup reale lorda	33,00	0,20	6,60
		432,00		262,80

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: Semestre I - Anno 2018

Zona: Pietrafitta - Piegaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 680

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato e sulla scorta della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni. Nell'assegnazione del valore al mq. si è tenuto conto dei diritti sulle parti comuni dell'intero complesso e dello stato di conservazione e delle precisazioni in merito alla pavimentazione della terrazza (Vedi Allegato n.5-6).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Piegaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Perugia - Pietrafitta _ Piegaro.

8.3 Valutazione corpi:

Lotto 001 - Abitazione. Appartamento [A]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terzo	171,00	€ 650,00	€ 111.150,00
Veranda piano terzo	1,20	€ 650,00	€ 780,00
Balconi piano terzo	2,60	€ 650,00	€ 1.690,00
Soffitta con bagno piano quarto	66,00	€ 650,00	€ 42.900,00
Soffitte ripostiglio piano quarto	15,40	€ 650,00	€ 10.010,00
Terrazza piano quarto	6,60	€ 650,00	€ 4.290,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto 001 - Abitazione	Appartamento [A]	262,80	€ 170.820,00	€ 170.820,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale illustrate al punto 1 e 7.1: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 160.820,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 160.820,00

Allegati:

Allegato n.1 - Estratti di mappa, Stralci planimetrici catastali e di rilievo;

Allegato n.2 - Certificati Catastali, Certificati Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato n.3 - Rilievo fotografico;

Allegato n.4 - Atti Autorizzativi depositati presso il Comune di Piegaro;

Allegato n.5 - Relazione al Custode con rilievo fotografico per individuazione infiltrazioni di acqua;

Allegato n.6 - Elaborati Planimetrici della p.lla 20 del 26/10/2010 prot. PG0359211 e del 20/04/2017

prot. PG0045332;

Allegato n.7 - Planimetrie di rilievo per individuazione abusi edilizi.

Data generazione:

01-02-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Baiocco

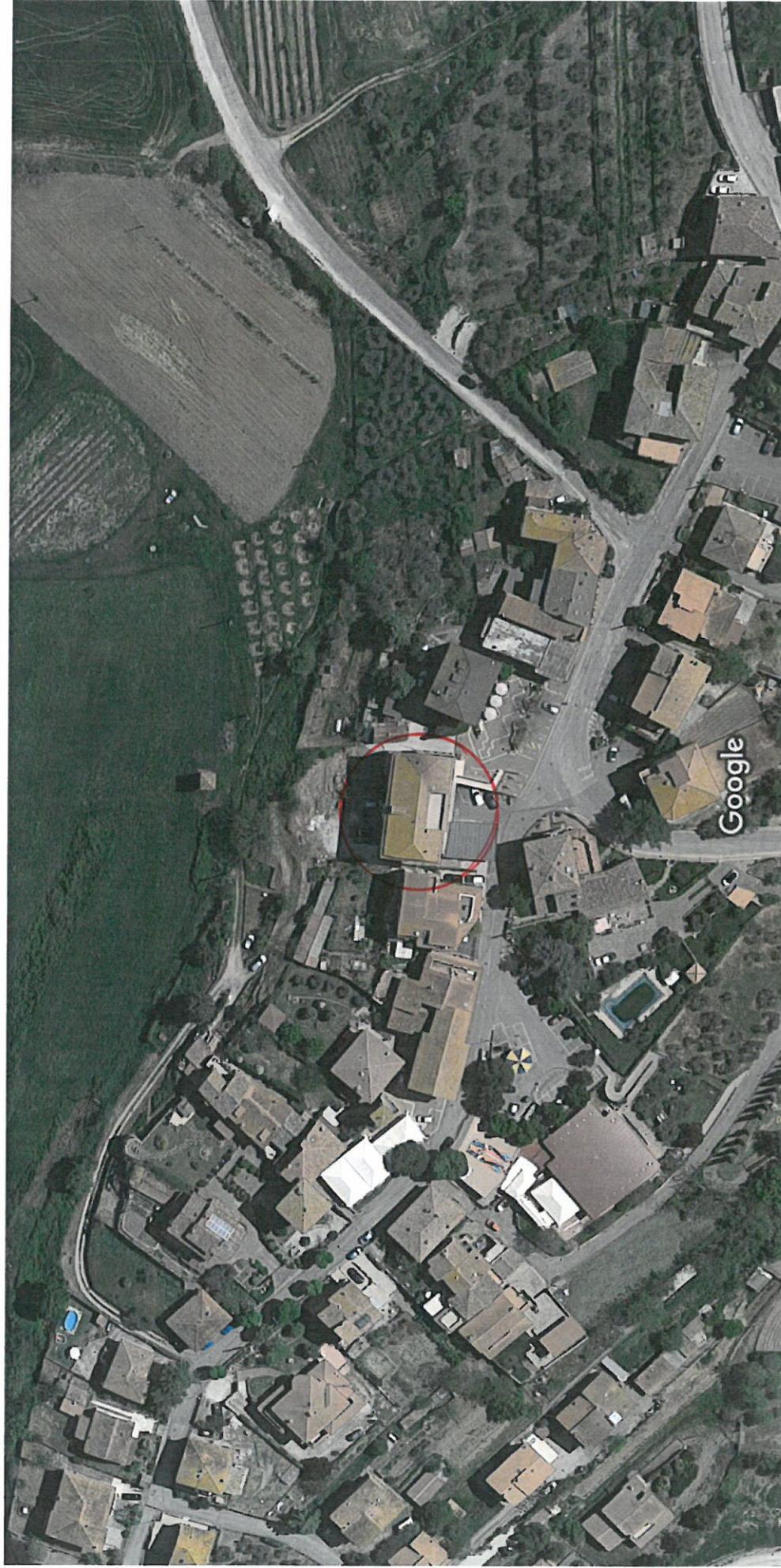
N=-12000

E=-55500



1 Particella: 20

Google Maps Pietrafitta

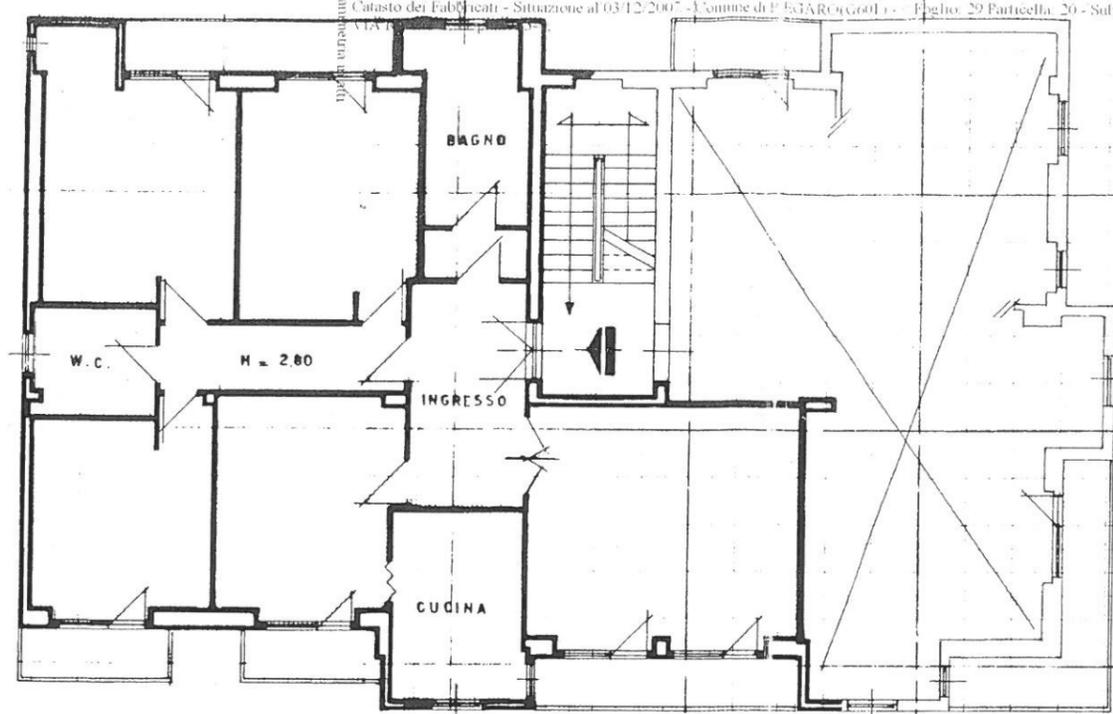


Immagini ©2019 Google, Dati cartografici ©2019 Google 20 m

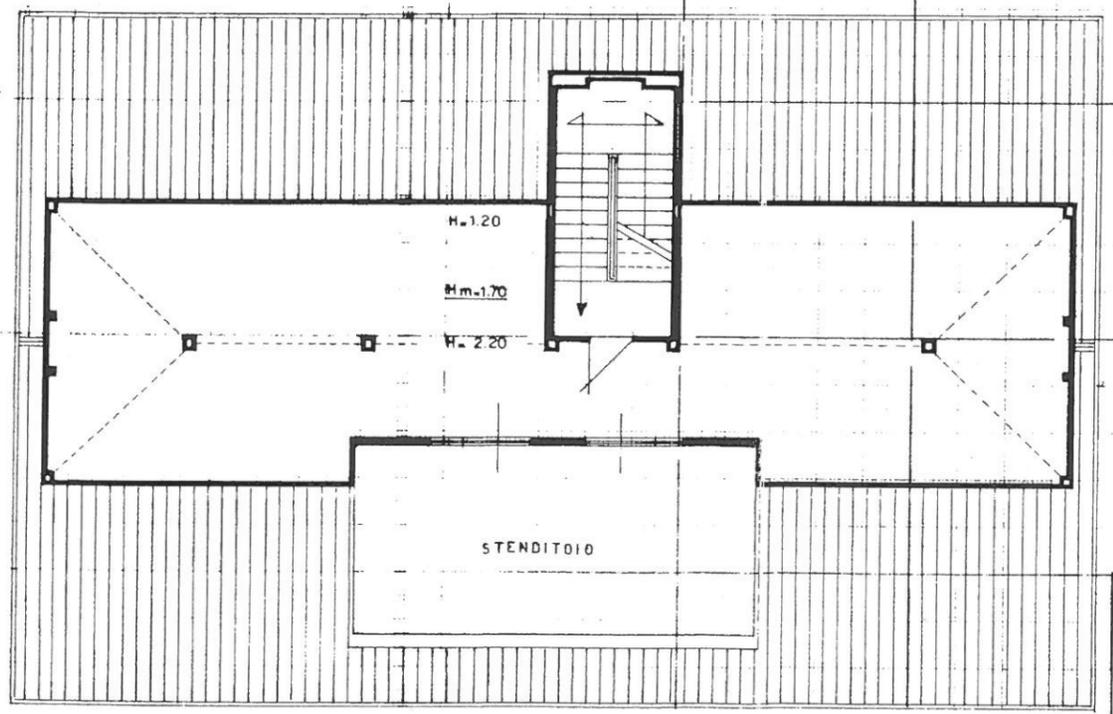
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1968, N. 447)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PEGARÒ Via Roma 11 - PIETRAFITTA -
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



PIANTA PIANO 3°



PIANTA SOFFITTA

P. IV

P. III

ORIENTAMENTO



SCALA D.M.: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. N° _____

F. 29
20/11

Compilata dal Geometa
 SBARAGLI GIANFRANCO
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di PERUGIA
 DATA - 7 A. 1971
 Firma: *Gianfranco Sbaragli*

data presentazione: 07/05/1977 - Data: 03/12/2007 - Vis. n. PG0566969 - Richiesta n. 153045 - Richiedente RADICIONI
 on: scheda: 1 - Formato di acq.: A2(420x594) - Fatt. di scala: 1:1,5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2007 - Comune di PEGARÒ (PG) - Foglio: 29 Particella: 20 - Subalterno 11

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0036013 del 25/02/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piegare

Via Roma (pietrafitta)

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 29
 Particella: 20
 Subalterno: 11

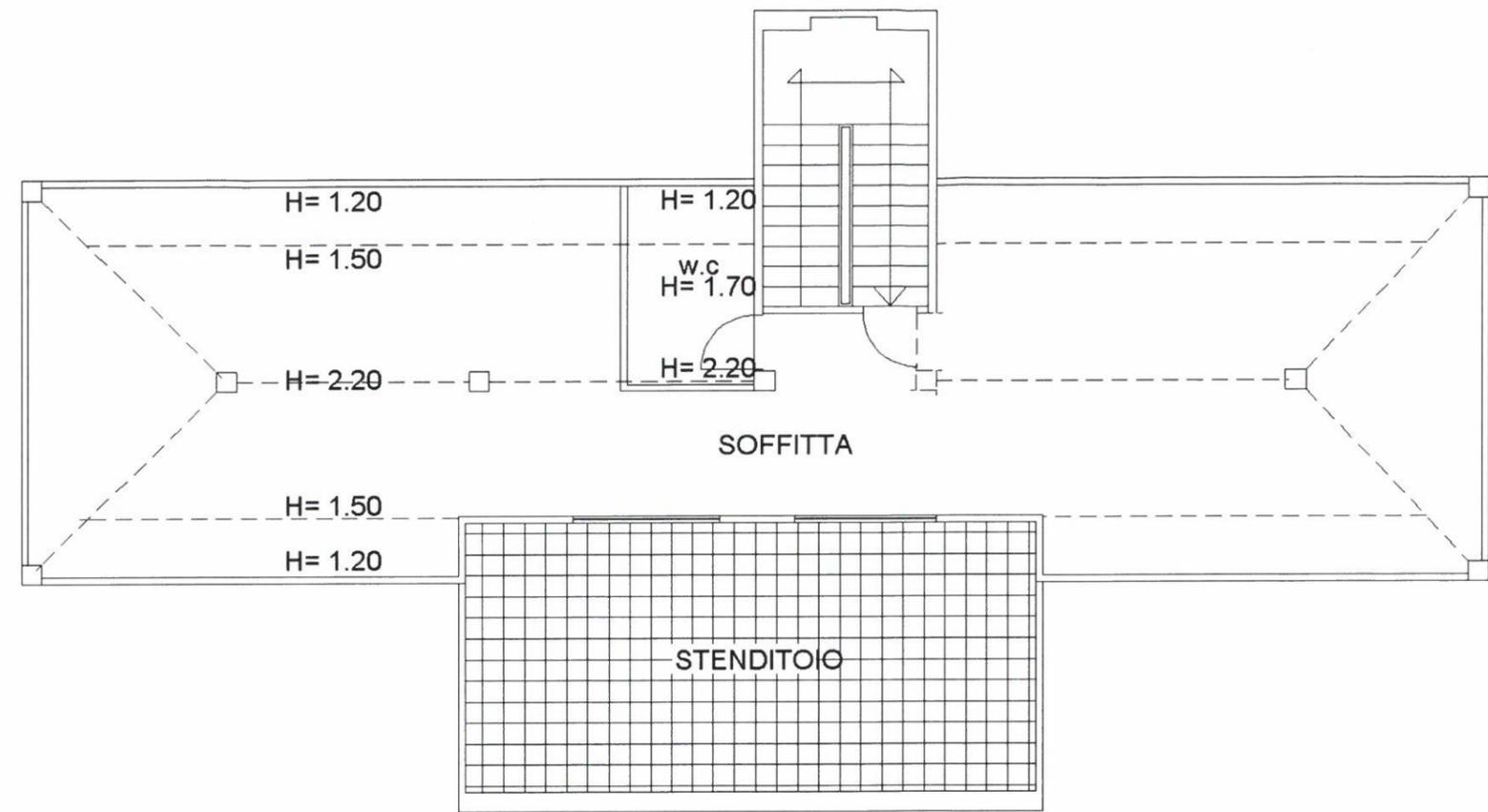
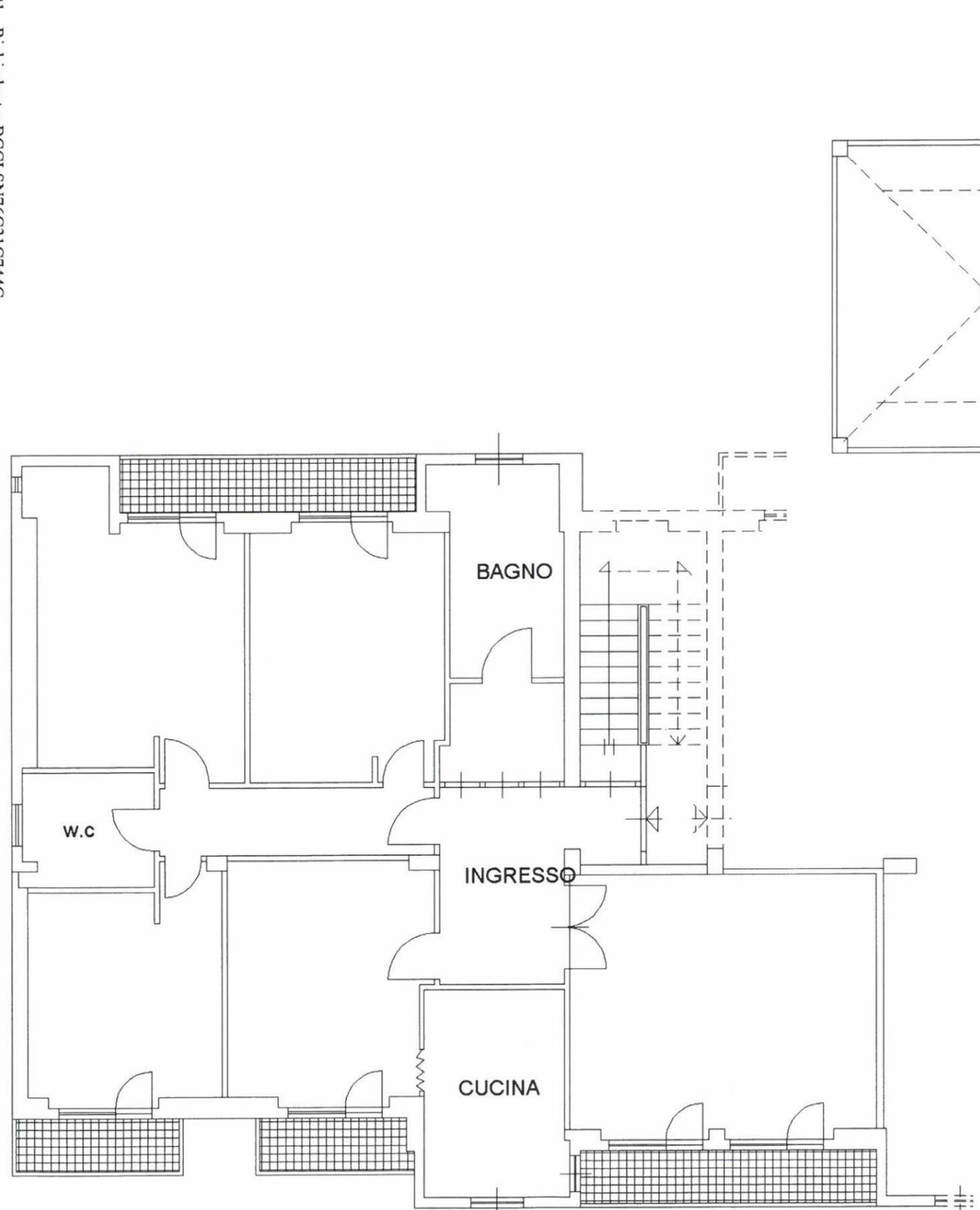
Compilata da:
 Vicarelli Claudio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Perugia

N. 1010

Data: 01/02/2019 - n. T216381 - Richiedente: BCCLSN76C31C744C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ufficio planimetria atti

Data: 01/02/2019 - n. T216381 - Richiedente: BCCLSN76C31C744C

n.1 Scala 1:100

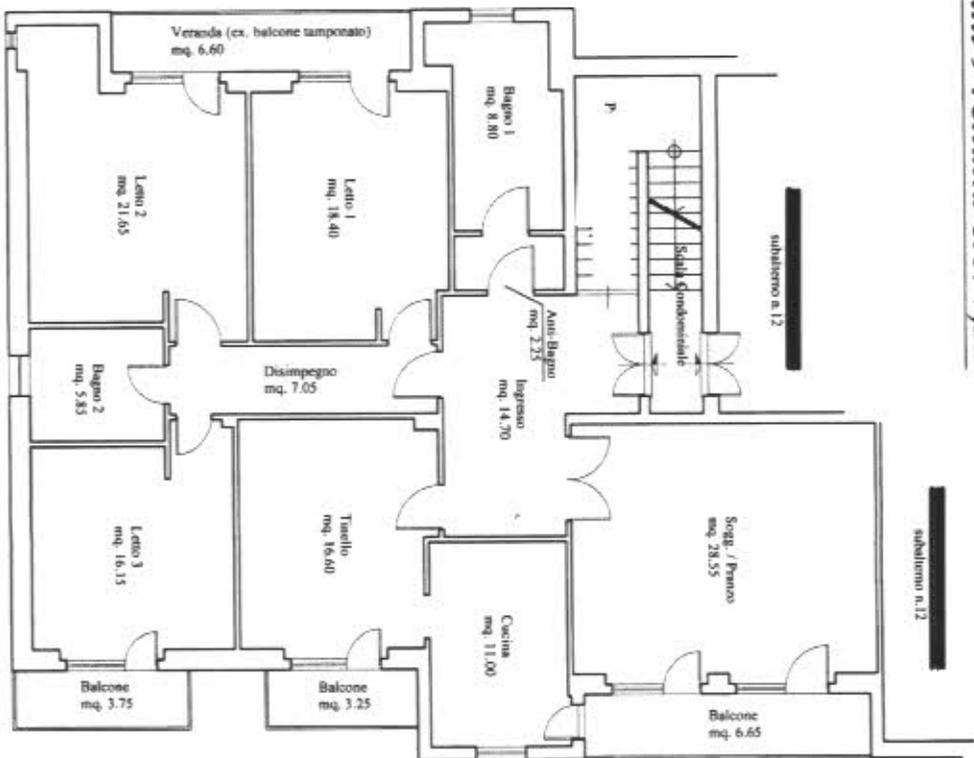


PIANO QUARTO



10 metri

LOTTO N.1
Foglio n.29, p.lla 20 subalterno n.11
Categoria A/2 classe 2 vani 9 rendita €.697,22



PIANO TERZO
 H. mt. 2,90

Calcolo superficie lorda
 Piano terzo
 Abitazione mq. 171,34
 Veranda mq. 6,60
 Balconi mq. 13,65



Il Tecnico
Geom. Battista Alessandro
 CARICCO ALESSANDRO

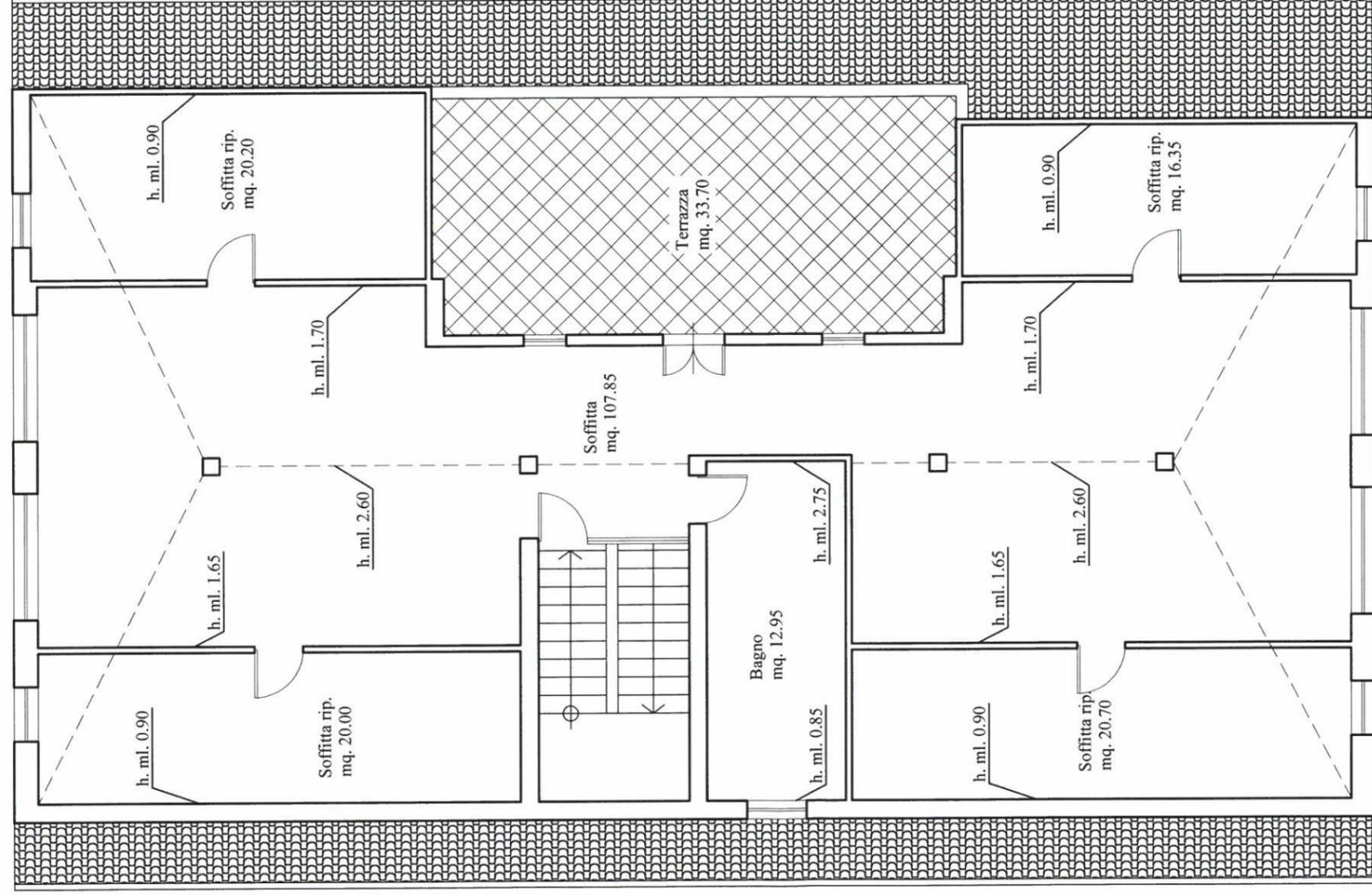
LOTTO N.1

Foglio n.29, p.lla 20 subalterno n.11

Categoria A/2 classe 2 vani 9 rendita €.697,22

Calcolo superficie lorda

Piano Quarto (soffitta)
Soffitta con bagno mq. 132,00
Soffitte ripostiglio mq. 77,25
Terrazza mq. 33,70



PIANO SOFFITTA



NORD

Il tecnico
provinciale
di Architetti e Geometri Laureati
Geom. Baiocco Alessandro

Alessandro Baiocco
1954
1000



foto n.1 (palazzina condominiale)

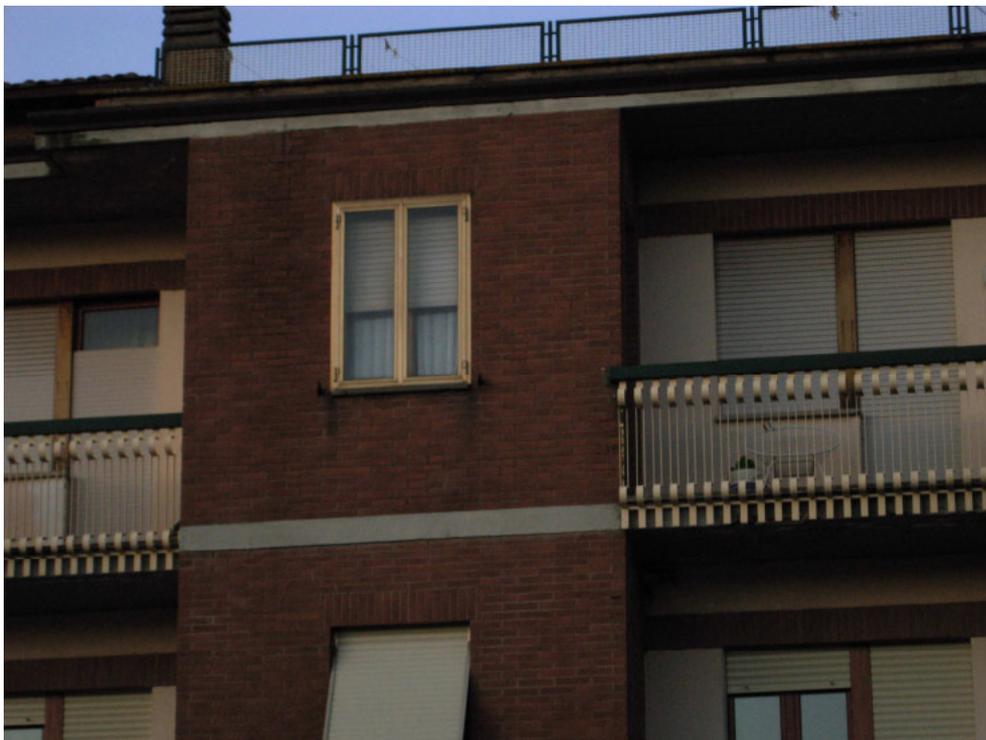


foto n.2



foto n.7 (ingresso)



foto n.8 (ingresso e scala accesso piano soffitte)



foto n.11 (bagno 1)



foto n.12 (bagno 1)



foto n.17 (camera da letto 2)



foto n.18 (camera da letto 2)



foto n.13 (camera da letto 1)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
iscrizione Albo
n. 964
Alessandro Baiocco
Geometra
BAIOCCO ALESSANDRO



foto n.22 (camera da letto 3)



foto n.19 (bagno 2)



foto n.20 (bagno 2)



foto n.27 (cucina)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
1964
Geometra
BAIOCCO ALESSANDRO

Alessandro Baiocco

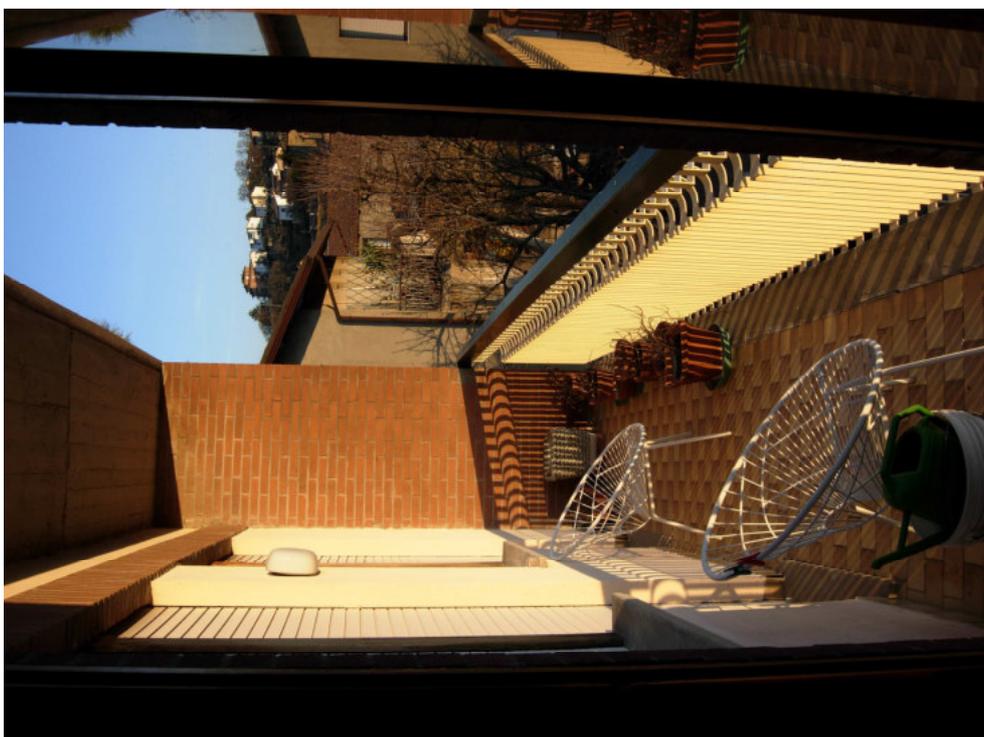


foto n.28 (balcone su cucina)



foto n.31 (soffitta)



foto n.32 (soffitta)



foto n.39 (soffitta)



foto n.40 (ingresso soffitta)



foto n.43 (bagno soffitta)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
n. 964
Alessandro Baiocco
Geometra
BAIOCCO ALESSANDRO

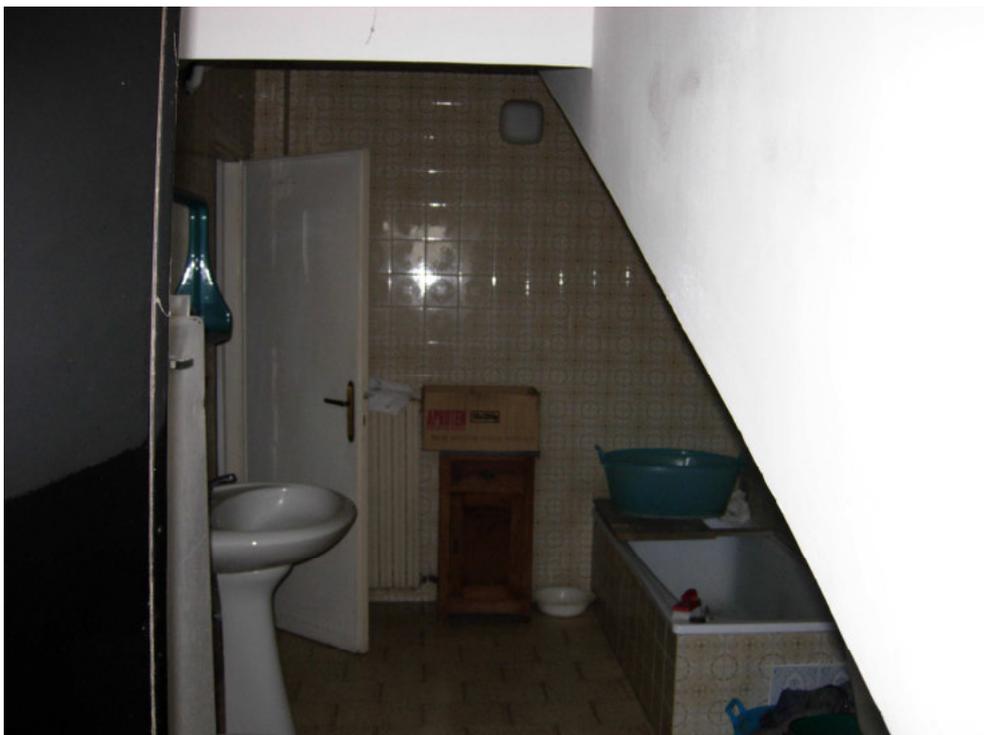


foto n.44 (bagno soffitta)



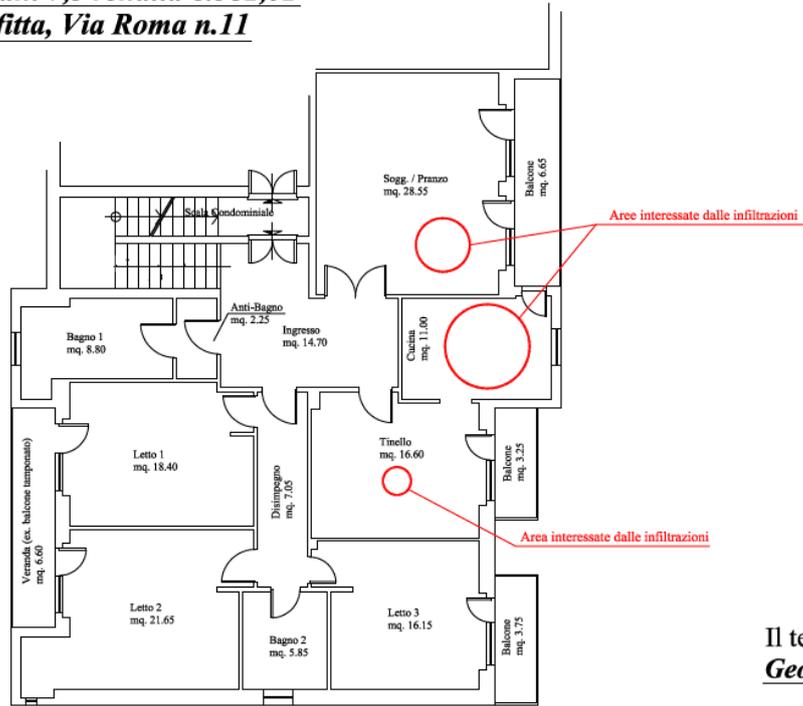
foto n.45 (soffitta ripostiglio)



foto n.46 (soffitta ripostiglio)

Planimetria e fotografia estratte dall'allegato 5 alla CTU

Foglio n.29, p.lla 20 subalterno n.11
Categoria A/2 classe 2 vani 7,5 rendita €.581,01
Ubicazione: Loc. Pietrafitta, Via Roma n.11



PIANO TERZO
H. ml. 2.90



NORD

Il tecnico
Geom. Baiocco Alessandro





Foto n.3 – pavimentazione terrazza



Foto n.4 – pavimentazione terrazza



Foto n.7 – pavimentazione terrazza



Foto n.8 – Esfoliazioni tinta locale cucina



Foto n.9 – Esfoliazioni tinta locale cucina



Foto n.10 – Esfoliazioni tinta e ferri struttura solaio del locale cucina

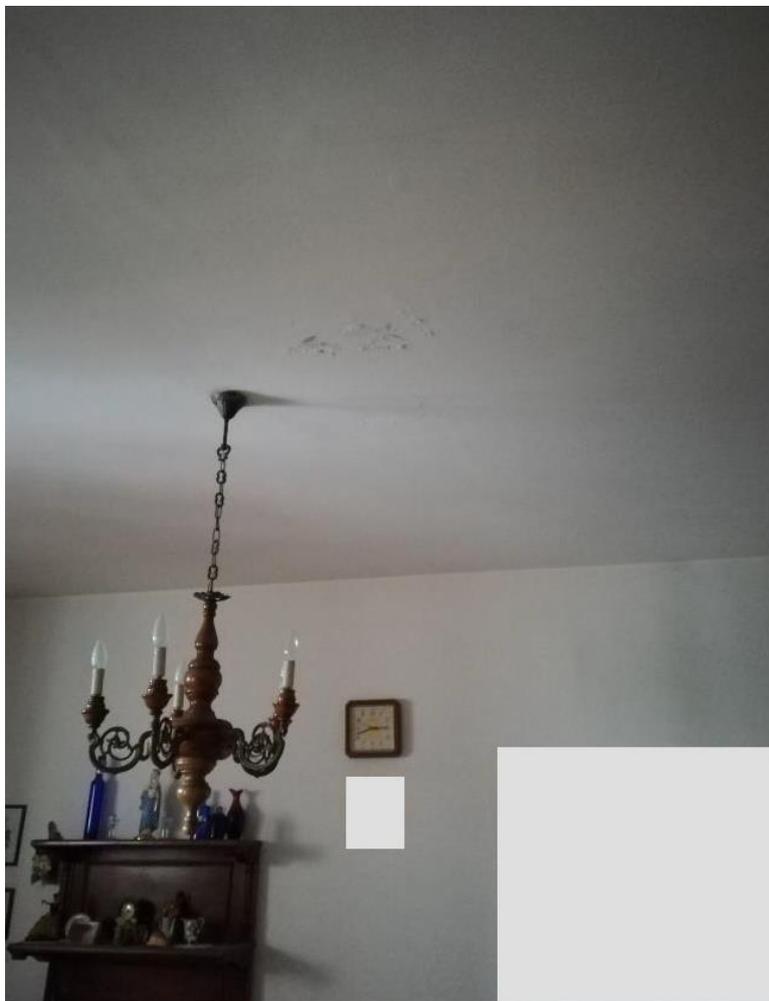


Foto n.11 – Esfoliazioni tinta locale Tinello



Foto n.12 – Esfoliazioni tinta locale Soggiorno/pranzo

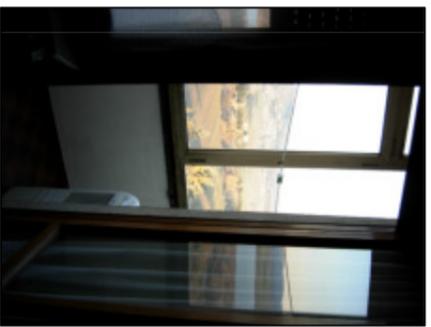
LOTTO N.1
Foglio n.29, p.lla 20 subalterno n.11
Categoria A/2 classe 2 vani 9 rendita €.697,22
Individuazione abusi edilizi



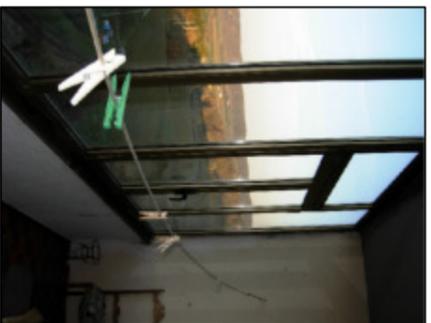
fotografia della scala condominiale con ingresso delle proprietà dell'esecutato



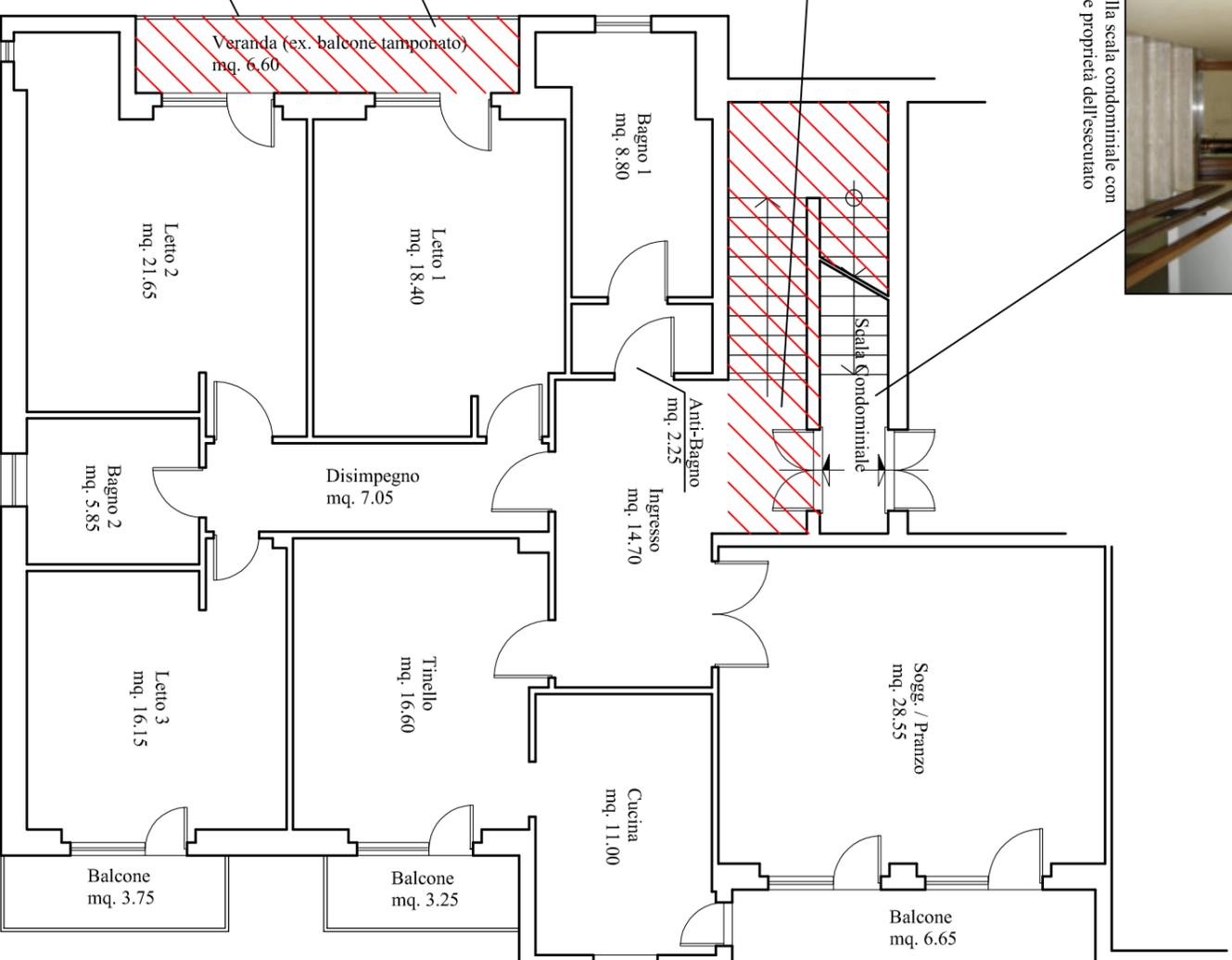
fotografia attuale ingresso ma scala condominiale oggetto di sanatoria, variazioni catastali DOCFCA e rogito per cessione diritti



fotografie veranda piano terzo oggetto di sanatoria e variazione catastale DOCFCA



fotografia della veranda piano terzo oggetto di sanatoria e variazione catastale DOCFCA dall'esterno



PIANO TERZO
H. ml. 2,90

Calcolo superficie lorda
Piano terzo
Abitazione mq. 171,34
Veranda mq. 6,60
Balconi mq. 13,65

Il tecnico

Geometra Baiocco Alessandro



LOTTO N.1

Foglio n.29, p.lla 20 subalterno n.11

Categoria A/2 classe 2 vani 9 rendita €.697,22

Individuazione abusi edilizi

Calcolo superficie lorda

Piano Quarto (soffitta)

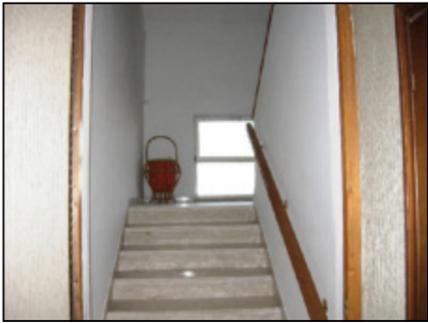
Soffitta con bagno mq. 132,00

Soffitte ripostiglio mq. 77,25

Terrazza mq. 33,70



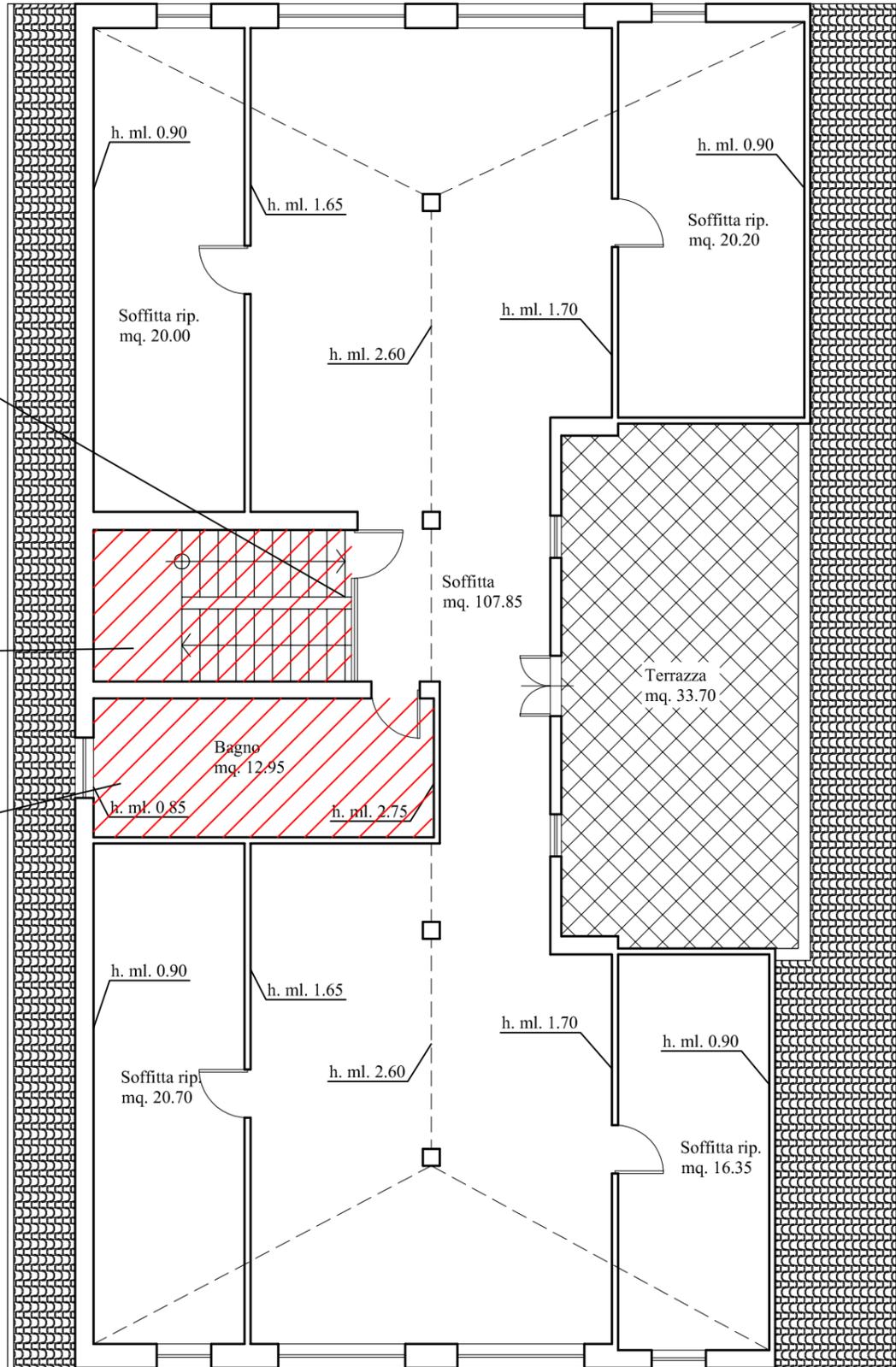
fotografia scala condominiale oggetto di sanatoria, variazioni catastali DOCFA e rogito per cessione diritti



fotografia scala condominiale oggetto di sanatoria, variazioni catastali DOCFA e rogito per cessione diritti



fotografia bagno piano mansarda oggetto di sanatoria e variazione catastale DOCFA



PIANO SOFFITTA



Il tecnico

Geom. Baiocco Alessandro

