Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO**

N. Gen. Rep. **1/18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dr. Ilaria Palmeri**

Custode Giudiziario: **Avv. Cristiano Anselmi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

Esperto alla stima: Arch. Stefano Aguzzi

Iscrizione all'Albo Architetti: Provincia di Terni, n. 112

Iscrizione Albo del Tribunale di Terni: al n. 1035

Codice fiscale: GZZSFN56T01L117N

Studio: 05100 Terni, Via Archimede n.19

Recapito telefonico: Cellulare 335 5885166

Email: staguzz@gmail.com

EmailPec: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: residenziale
Dati Catastali: sezione censuaria Piegaro foglio 22, particella 3

Corpo: B
Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]
Dati Catastali: sezione censuaria Piegaro foglio 22, particella 3

2. Stato di possesso

Bene: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

Corpo: B
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO, BANCA VALDICHIANA-CREDITO COOP. TOSCO-UMBRO SOC.COOP.

Corpo: B
Creditori Iscritti: BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO, BANCA VALDICHIANA-CREDITO COOP. TOSCO-UMBRO SOC.COOP.

5. Comproprietari

Beni: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: NO

Corpo: B

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Beni: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pievaiola snc - Loc. Acquaiola - Piegaro (PG) - 06066

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Piegaro (PG)**
Località/Frazione **Loc. Acquaiola**
Via Pievaiola snc

Lotto: 001

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.

Terreno edificabile/verde privato/agricolo sito in Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Acquaiola, Via Pievaiola s.n.c.
Note: Il terreno urbanisticamente è inserito parzialmente in zona B1 edificabile dal PRG-Parte Operativa vigente, mentre un altra porzione è destinata a zona EV a verde privato ed il restante a zona agricola. E' completamente recintato e non è immediatamente confinante con la strada, difatti catastalmente risulta di proprietà anche una striscia di terreno che permette l'accesso allo stesso terreno, con un cancello posto sulla parte più lontana dalla strada regionale, stradina di accesso della quale il proprietario ha dichiarato di averne concesso l'uso (ma non ha fornito copia della scrittura privata o atto) al proprietario della particella confinante per l'accesso alla sua proprietà; approssimativamente al centro del terreno pignorato si trova un pozzo di recente realizzazione, per l'approvvigionamento di acqua irrigua. Sul terreno insiste un edificio residenziale di due piani non completato, difatti è ancora allo stato "rustico" (ovvero risultano realizzate le strutture portanti, i solai, compreso quello di copertura, e quasi tutte le tamponature esterne), regolarmente ubicato sull'area urbanisticamente definita come "zona residenziale di completamento" e previsto come bifamiliare.

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: NO

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Piegaro, foglio 22, particella 3
Confini: confinante ad est con p.lla 112 proprietà OMISSIS, p.lla 300 OMISSIS e altri, p.lla 4 OMISSIS, a sud p.lla 1090 FF.S., ad ovest p.lla 1125 OMISSIS, p.lla 2 OMISSIS;
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Acquaiola, Via Pievaiola s.n.c.
Note: L'edificio residenziale, destinato ad abitazione bifamiliare di due piani fuori terra, si trova "al rustico", ovvero ad uno stadio intermedio di costruzione (in termini tecnici ma non in termini economici o temporali), difatti è stata realizzata tutta la struttura portante in cemento armato (fondazioni, pilastri, travi, solaio intermedio e di copertura) mentre mancano le scale interne previste anch'esse in cemento armato, quasi completate le tamponature esterne in blocchetti di laterizio porizzato termico (mancano le due specchiature dei prospetti sud e nord e la

tamponatura interna del portico); per poterlo terminare mancherebbero comunque, oltre a quelle appena citate, lavorazioni importanti come gli impianti termico, idrico-sanitario ed elettrico, compresi i tratti di allaccio alle linee di fornitura pubblica (energia elettrica e allaccio idrico) nonché la posa delle tubazioni delle fognature (acque nere verso la fognatura comunale e le acque bianche da allacciare alla tubazione lungo la recinzione lato ovest come precedentemente segnalata, il completamento dei solai di copertura a falde di alcune porzioni dell'edificio, la posa del manto di copertura (tegole o altro materiale previsto) e degli esalatori a tetto ed eventuali comignoli, il montaggio degli elementi per la protezione ed il convogliamento delle acque meteoriche (canali di gronda, pluviali, scossaline di protezione, ecc.), la realizzazione dei massetti del pavimento, il "cappotto" esterno delle murature perimetrali per la coibentazione energetica, gli intonaci interni ed esterni ed i rivestimenti facciavista ove previsti, l'istallazione degli infissi esterni e delle relative soglie e davanzali, la posa dei pavimenti interni ed esterni e dei rivestimenti interni, l'istallazione degli infissi interni, il montaggio degli elementi di rifinitura per la sicurezza (balaustre dei balconi e delle scale interne) e tutto quant'altro previsto dal progetto assentito. Per maggiore chiarezza della situazione attuale del fabbricato, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: NO

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Piegaro, foglio 22, particella 3
Confini: Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale ancorché allo stato attuale risultino realizzati dei manufatti che tuttavia non permettono l'uso effettivo della costruzione, comunque in fase di costruzione, pur avendo acquisito la volumetria concessa, avendo praticamente terminato le strutture portanti e gran parte della tamponatura esterna e quindi concretizzato il volume vuoto per pieno.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della procedura è costituito da un terreno recintato, di forma pressoché rettangolare piuttosto allungata, con orientamento nord-sud, sul quale insiste un edificio in costruzione, attualmente allo stato "rustico". Questo terreno fa parte di una zona di territorio comunale sita ai margini nord del comune di Piegaro, in prossimità del territorio del comune di Panicale, ed il confine tra i territori dei due Comuni è costituito dalla stessa Via Pievaiola, in una zona urbanisticamente destinata alla edificabilità residenziale di completamento (la fascia in adiacenza alla Strada Regionale 220 - Via Pievaiola) e a zone di verde privato, oltre a qualche comparto per insediamenti destinati ad attività produttive; il terreno pignorato risulta praticamente pianeggiante ed è inserito parzialmente (per meno di un terzo della sua estensione, verso la SR220) in zona edificabile dal PRG-Parte Operativa vigente (approvato con Del.C.C. n. 3 del 23/02/2016), mentre un altra porzione è destinata a zona a verde privato ed il restante a zona agricola. Il terreno, distante circa km. 12 dal centro del paese di Piegaro, è distinto catastalmente al foglio 22 p.lla 3.
Sul terreno insiste un edificio abitativo di due piani non completato, difatti è ancora allo stato "rustico" (ovvero risultano realizzate le strutture portanti, i solai, compreso quello di copertura, e quasi tutte le tamponature esterne), regolarmente ubicato sull'area urbanisticamente definita come "zona residenziale di completamento" e previsto come bifamiliare.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi pubblici insufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Piegaro, Tavernelle, Panicale, Perugia.
Attrazioni paesaggistiche: Lago Trasimeno.
Attrazioni storiche: Città della Pieve, La Scarzuola.
Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani per capoluogo e altri centri u 300 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
residenziale sito in Piegaro (PG), Via Pievaiola s.n.c.
Libero

Identificativo corpo: B
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Piegaro (PG), Via Pievaiola s.n.c.
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000 ; A rogito di Notaio Filippo Duranti in data 06/10/2006 ai nn. 49805; Iscritto/trascritto a Perugia in data 11/10/2006 ai nn. 34631/7860
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANOBANCA VALDICHIANA-CREDITO COOPERATIVO TOSCO UMBRO SOC.COOP. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 520.000; Importo capitale: € 260.000 ; A rogito di Notaio Filippo Duranti in data 24/07/2009 ai nn. 53651/18607; Iscritto/trascritto a Perugia in data 28/07/2009 ai nn. 20777/4583
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANOBANCA VALDICHIANA-CREDITO COOP. TOSCO-UMBRO SOC.COOP. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 70.000; Importo capitale: € 35.000 ; A rogito di Notaio Filippo Duranti in data 28/12/2012 ai nn. 57284/21190; Iscritto/trascritto a Perugia in data 07/01/2013 ai nn. 306/38
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE TERNI in data 13/12/2017 ai nn. 3423/2017 iscritto/trascritto a Perugia in data 11/01/2018 ai nn. 743/564;
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Identificativo corpo: A
sito in Piegaro (PG), Via Pievaiola s.n.c.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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

Identificativo corpo: B
Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Piegaro (PG), Via Pievaiola s.n.c.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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 dal 28/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Duranti Filippo, in data 28/05/2004, ai nn. 45654/13416; trascritto a Perugia, in data 24/06/2004, ai nn. 20520/12971.
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Terreno residenziale/verde privato/agricolo sito in **Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Acquaiola, Via Pievaiola s.n.c.**
Numero pratica: 50/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione di tipo bifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno residenziale/verde privato/agricolo sito in **Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Acquaiola, Via Pievaiola s.n.c.**
Numero pratica: n.9386-P
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Proroga lavori
Note tipo pratica: per proroga termine di scadenza P.d.C.
Per lavori: completamento lavori edili non ultimati nei termini
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/08/2010 al n. di prot. 9245
Rilascio in data 17/09/2010 al n. di prot. 9386-P
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Acquaiola, Via Pievaiola s.n.c.**
Numero pratica: 50/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione di tipo bifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in **Piegaro (PG) CAP: 06066 frazione: Loc. Acquaiola, Via Pievaiola s.n.c.**
Numero pratica: n.9386-P
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Richiesta di proroga
Note tipo pratica: per proroga termine di scadenza P.d.C.
Per lavori: completamento lavori edili non ultimati nei termini
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/08/2010 al n. di prot. 9245
Rilascio in data 17/09/2010 al n. di prot. 9386-P
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 *Conformità edilizia:*

Terreno residenziale/verde privato/agricolo
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modesta difformità sedime p.primo
Regolarizzabili mediante: Richiesta di nuovo Permesso di Costruire per completamento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A livello edilizio si è notata una modesta difformità rispetto ai disegni progettuali, ovvero la posizione del tratto della tamponatura esterna del piano primo, lato ovest, corrispondente al balcone, che sarebbe dovuta fuoriuscire di cm. 30 dal filo della tamponatura adiacente, risultante invece a filo, con una conseguente minore superficie coperta realizzata e quindi minore cubatura.Risulta scaduta anche la proroga richiesta per completamento dei lavori concessa con nota prot. n. 9386 del 17/09/2010 con termine per il completamento dei lavori per il giorno 18/09/2012. A seguito di apposito quesito posto al tecnico dell'ufficio Edilizia-Urbanistica del Comune di Piegaro, si può affermare che al momento dell'ottenimento del nuovo Permesso di Costruire per il completamento dei lavori, non dovrà essere pagato alcun onere concessorio (tributi ex legge Bucalossi ecc.) perché il fabbricato risulta finito nella sua parte strutturale portante e con delimitazioni esterne realizzate tali da essere considerata acquisita la volumetria a suo tempo concessa.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 *Conformità urbanistica:*

Terreno residenziale/verde privato/agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 23/02/2016
Zona omogenea:	B1 zona residenziale di completamento, Ev verde privato e Ea1 - agricolo
Norme tecniche di attuazione:	B1 zone residenziali ammesse, di completamento; EV zona a verde privato; Ea1 zona agricola non di pregio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Volume massimo ammesso:	1,5 mc/mq (mc 1282,5)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 502,92
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 3 del 23/02/2016
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Zone B - Zone residenziali ammesse, di completamento Sottozona B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m. 7,50
Volume massimo ammesso:	1,5 mq/mq (mc. 1282,5)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 502,92
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la residua potenzialità edificatoria si potrà utilizzare essenzialmente nel completamento dei vuoti architettonici al piano primo ed alla chiusura del portico al piano terra, dato che le distanze dai confini sono state sfruttate quasi al limite ed a valle dell'edificio non vi è ulteriore terreno urbanisticamente sito in zona edificabile.

Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Stante il non completamento dell'edificio e constatata la regolarità dell''involucro attuale (salvo limitate difformità rispetto al progetto assentito e comunque rispettose della normativa edilizia comunale e regionale), si può affermare che al momento il fabbricato attuale, allo stato rustico, risulta conforme e con i giusti presupposti per il completamento.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **terreno residenziale/verde privato/agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno è completamente recintato (realizzazione della recinzione con D.I.A.-Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Piegaro in data 31/08/2004 prot. n. 8155) con rete metallica sorretta da montanti in profilato di ferro annegati a terra in una fondazione realizzata con getto continuo di cls, in cui su quella posta sul lato ovest è stata inserita una tubazione in PVC corrugato doppia parete di diametro adeguato, destinata a raccogliere le acque bianche reflue provenienti dall'edificio e convogliarle al canale di scolo esistente posto al confine sud del terreno, così come previsto nel progetto edilizio assentito, mentre sul punto di accesso al terreno dalla stradina di proprietà è presente un cancello ad un'anta unica (si presume sia un cancello di cantiere e quindi provvisorio, essendo di modeste dimensioni in altezza) realizzato in profilati scatolari metallici.Approssimativamente al centro del terreno, sul limite ideale urbanistico che divide la zona a verde privato e quella agricola, si trova un pozzo di recente realizzazione (per il quale fu regolarmente richiesto ed ottenuto Permesso di Costruire n. 6 del 19/01/2007) per uso domestico.Nella parte di terreno più vicino al punto di accesso allo stesso (zona corrispondente all'area edificatoria di PRG) insiste il fabbricato descritto al punto successivo, mentre il resto del terreno risulta attualmente non coltivato e comunque ben tenuto al momento del sopralluogo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.510,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie nessuna
Sistemi irrigui presenti presente il pozzo di attingimento

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è ben tenuto, con andamento della superficie regolare e compatta, oltre ad essere recintato in modo continuo con esecuzione della recinzione molto ben fatta per un lavoro duraturo e resistente (si fa riferimento soprattutto alla fondazione continua in c.a.).

Impianti:-
Impianti (conformità e certificazioni):-

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La porzione di terreno che insiste in zona urbanisticamente definita come B1-zona residenziale di completamento, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 855, di cui libera circa mq. 631,44, e sedime dell'edificio di circa mq. 223,56.
La porzione di terreno che insiste in zona urbanisticamente definita come EV-zona a verde privato, sviluppa una superficie di circa mq. 1425.
La porzione di terreno che insiste in zona urbanisticamente definita come Ea1-Zona Agricola, sviluppa una superficie di circa mq. 1230.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione di terreno agricolo	sup reale netta	1.230,00	1,00	1.230,00
porzione di terreno a verde privato EV	sup reale netta	1.425,00	1,00	1.425,00

porzione di terreno in zona edificabile B1	sup reale netta	631,44	1,00	631,44
		3.286,44		**3.286,44**

Valori relativi al Listino Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio di Perugia e Terni

Periodo: II semestre 2018

Zona: Città d.Pieve-Marsciano

Tipo di destinazione: agricolo

Tipologia: terreni

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000/ha

Valore di mercato max (€/mq): 16000/ha

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

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **B**

L'edificio residenziale, destinato ad abitazione bifamiliare di due piani fuori terra, si trova ad uno stadio intermedio di costruzione (in termini tecnici ma non in termini economici o temporali), difatti è stata realizzata tutta la struttura portante in cemento armato (fondazioni, pilastri, travi, solaio intermedio e di copertura) mentre mancano le scale interne previste anch'esse in cemento armato, quasi completate le tamponature esterne in blocchetti di laterizio porizzato termico (mancano le due specchiature dei prospetti sud e nord); per poterlo terminare mancherebbero comunque, oltre a quelle appena citate, lavorazioni importanti come gli impianti termico, idrico-sanitario ed elettrico, compresi i tratti di allaccio alle linee di fornitura pubblica (energia elettrica e allaccio idrico) nonché la posa delle tubazioni delle fognature (acque nere verso la fognatura comunale e le acque bianche da allacciare alla tubazione lungo la recinzione lato ovest come precedentemente segnalata, il completamento dei solai di copertura a falde di alcune porzioni dell'edificio, la posa del manto di copertura (tegole o altro materiale previsto) e degli esalatori a tetto ed eventuali comignoli, il montaggio degli elementi per la protezione ed il convogliamento delle acque meteoriche (canali di gronda, pluviali, scossaline di protezione, ecc.), la realizzazione dei massetti del pavimento, il "cappotto" esterno delle murature perimetrali per la coibentazione energetica, gli intonaci interni ed esterni ed i rivestimenti facciavista ove previsti, l'istallazione degli infissi esterni e delle relative soglie e davanzali, la posa dei pavimenti interni ed esterni e dei rivestimenti interni, l'istallazione degli infissi interni, il montaggio degli elementi di rifinitura per la sicurezza (balaustre dei balconi e delle scale interne) e tutto quant'altro previsto dal progetto assentito. Per maggiore chiarezza della situazione attuale del fabbricato, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.Il terreno circostante l'edificio è inserito urbanisticamente in Zona B1 mentre il tratto posto immediatamente a sud per una lunghezza di m.70 circa (ed uno sviluppo di mq.1470 circa) è in zona EV quindi verde privato; entrambe queste superfici di terreno sono state considerate pertinenza del fabbricato come giardino e quindi valutate di conseguenza. Tutto il terreno è recintato e vi è anche un pozzo per l'approvvigionamento di acqua per uso domestico, posto approssimativamente sulla linea ideale di limite tra la zona EV a verde privato e quella agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **409,57**
E' posto al piano: terra-primo
L'edificio è stato costruito nel: 2006-2012
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: La realizzazione di quanto esistente dell'edificio è stata eseguita in modo conforme alle norme del buon costruire, i getti della struttura in cemento armato sono visivamente ben realizzati, senza discontinuità del getto e con superficie compatta, le murature sono ben allineate con laterizi posti in opera in modo preciso.Il cantiere, nonostante sia fermo da lungo tempo, è ordinato e pulito e potrebbe essere rimesso in uso in tempi rapidissimi.

Impianti: nessuno
Impianti (conformità e certificazioni): no

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
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:
superficie abitativa totale mq 266,35 (piano terra mq 117,10 - piano primo mq 149,60)
superficie portici mq 31,34
superficie balconi mq 38,08
superficie autorimesse mq 73,08

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	266,35	1,00	266,35
superfici non residenziali	sup lorda di pavimento	143,22	0,25	35,81
		409,57		**302,16**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi al Listino Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio di Perugia e Terni
Periodo: II semestre 2018

Zona: Città d.Pieve-Marsciano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: edificio bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato per il terreno agricolo il valore/ha, mentre per il terreno a verde privato e pertinenziale dell'edificio il mq ed infine per l'edificio il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione, ecc..per quanto riguarda il fabbricato ed

il terreno destinato a verde privato, essenzialmente legato all'edificio, mentre per il terreno rimanente agricolo si è tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e le dotazioni. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili, prendendo valori di comuni limitrofi equiparabili (stante l'assenza del comune di Piegaro nel listino immobiliare delle Camere di Commercio di Perugia e Terni), e consultando Tecnici locali esperti e Agenzie Immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Perugia, comune di Piegaro; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia; Uffici del registro di Perugia; Ufficio tecnico di Piegaro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino Immobiliare delle Camere di Commercio di Perugia e Terni.; Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Terreno agricolo € 16000/ha.Fabbricato residenziale nuovo € 1100/mq.Terreno di pertinenza dei fabbricati residenziali (giardino) 20 €/mq; terreno residuo a verde privato stimato 2-3 €/mq.;Altre fonti di informazione: Tecnici mediatori e Tecnici professionisti..

8.3 Valutazione corpi:

A. terreno residenziale/verde privato/agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.000,80.
Trattasi di terreno di ridotte dimensioni e dotato di recinzione e di pozzo per attingimento di acqua irrigua.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
porzione di terreno agricolo Ea1	1.230,00	€ 2,40	€ 2.952,00
porzione di terreno a verde privato EV	1.425,00	€ 2,40	€ 3.420,00
porzione di terreno in zona edificabile B1	631,44	€ 20,00	€ 12.628,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.000,80
Valore corpo	€ 19.000,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.000,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.000,80

B. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.086,40.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale	266,35	€ 1.290,00	€ 343.591,50
Superfici non residenziali	35,81	€ 1.290,00	€ 46.194,90

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 389.786,40
opere di completamento detrazione di € 264700.00	€ -264.700,00
Valore corpo	€ 125.086,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 125.086,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 125.086,40

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Terreno	3.286,44	€ 19.000,80	€ 19.000,80
B	Fabbricato in corso di costruzione [C]	302,16	€ 125.086,40	€ 125.086,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%):	€ 21.613,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese tecniche pratica richiesta nuovo P.d.C., prog.ex L.10-91, prog.acustico, direzione dei lavori:	€ -20.000,00
Oneri coordinamento per la sicurezza:	€ -5.000,00
Collaudo strutturale e certificazione provini cls e acciaio	€ -4.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: La posizione dell'edificio, il suo sviluppo e la fruibilità degli spazi privati obbligano alla promiscuità di molti spazi esterni, ciò influisce in modo decisivo sulla effettiva divisibilità che comunque è presente, e realizzabile, solo sulle previste due unità abitative.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 93.474,12**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 0,00**

Allegati

1) Documentazione fotografica; 2) Mappa catastale - Visura Catastale – Visura storica - Visura ipocatastale; 3) Atto di provenienza; 4) Dati di mercato; 5) Stima costi completamento edificio; 6) Lettera spedizione perizia.

Data generazione:
20-08-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Aguzzi

ALLEGATO N. 5

Schema dettagliato stima costi completamento

SCHEMA DETTAGLIATO STIMA OPERE PER COMPLETAMENTO EDIFICIO

GENERALITA' DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il Piano Terra è costituito dagli ingressi alle due residenze con i locali della zona giorno e ad una autorimessa ciascuna; la scala interna conduce al Piano Primo destinato alla zona notte con n.3 balconi ciascuna. Le strutture sono state realizzate in c.a. (sistema telai nelle due direzioni principali), coperture a falde spioventi con solai in laterocemento, tamponature esterne già realizzate con blocchi poroton sp=30 cm., mentre risulterebbero previste (da un particolare rilevato durante l'accesso documentale effettuato presso gli uffici della Regione Umbria nell'esame delle tavole grafiche del progetto strutturale) tamponature esterne realizzate con intonaco esterno sp= 2 cm. (con alcune porzioni di prospetto con mattoncini in laterizio facciavista sp.=12 cm.), blocchi poroton sp= 12 cm., camera d'aria sp= 10 cm. con pannelli in lana di roccia sp= 6 cm., blocchi poroton sp= 20 cm., intonaco interno sp= 2 cm.. Dall'esame dei prospetti (non si è riscontrato alcun cenno sulla tipologia degli infissi nella relazione tecnica allegata al progetto architettonico di cui al P.d.C.) si presume fossero stati previsti infissi esterni in legno con soglie in pietra serena, quest'ultima specifica citata in relazione come per il manto di copertura le tegole e coppi, pluviali in rame. Per preventivare i lavori rimanenti sono state prese le voci del Preziario Regione Umbria anno 2017, quello attualmente in vigore, considerando finiture di media qualità e costo, oltre che attualmente di maggior uso, come ad esempio pavimenti interni ed esterni in gres ceramico.

STIMA ANALITICA DEL VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO

Superficie Commerciale abitativa mq. 133,35 x n.2 unità = mq. 266,70
pertinenze mq. 34,71 x n.2 = mq. 69,42 per un'incidenza pari a 1/3 = mq. 23,14
autorimesse mq. 36,54 x n.2 = mq. 73,08 per un'incidenza pari a 1/3 = mq. 24,36
per un totale di mq. 314,20
Stima valore commerciale considerando un valore di mercato relativo a nuove costruzioni con caratteristiche similari (con finiture e caratteristiche di medio pregio) di €/mq. 1290,00

- Detrazioni per opere da eseguire:

1.	murature interne (tramezzature) e controsoffitti	€	11.500,00
2.	intonaci interni	€	37.000,00
3.	murature esterne complete di isolante ed intonaco esterno	€	27.500,00
4.	solai di copertura su muricci e guaina impermeabilizzante	€	4.500,00
5.	pavimenti interni ed esterni e battiscopa	€	36.000,00
6.	vespaio (solo piano terra)	€	8.000,00
7.	massetti	€	6.000,00
8.	manto di copertura (tegolcoppo)	€	10.000,00
9.	pluviali di scolo acque meteoriche	€	6.000,00
10.	rivestimenti (bagno+cucina)	€	3.500,00
11.	soglie, davanzali e pedate gradini in pietra serena	€	5.500,00
12.	ringhiere scale interne e balconi	€	5.500,00
13.	impianto elettrico a corpo*	€	9.000,00
14.	scale interne in c.a.	€	2.000,00

15. infissi esterni	€	21.000,00
16. impianto idro-termico-sanitario a corpo*	€	44.000,00
17. tinteggiature interne ed esterne	€	3.700,00
18. porte interne, esterne e portoncini ingressi	€	10.000,00
19. porte basculanti garage	€	4.000,00
20. marciapiede esterno (struttura e pavimentazione)	€	2.000,00
21. sistemazioni esterne giardino e camminamenti	€	10.000,00
	€	264.700,00

*impianto elettrico: costituito genericamente da linea dorsale, canalizzazioni, conduits per passaggio cavi, cavi, scatole di derivazione, scatole frutti, portafrutti, frutti e placche, quadro generale interno e quanto altro occorre per dare l'Opera a perfetta regola d'arte.
*Impianto idro-termico-sanitario a corpo comprensivo di centrale termica a gas autonoma a condensazione di potenza 25-30 Kw, fornitura e posa in opera di radiatori in alluminio con i collegamenti alle colonne portanti, centraline di distribuzione al P.T. e P.1 e le tubazioni in rame con raccorderia e valvole; impianto di distribuzione acqua calda e fredda, schemi interni dei bagni-wc, tubazioni allaccio sanitari, sanitari e rubinetterie, tubazioni di scarico dei sanitari ed allacci alla fognatura con collegamento alla fognatura pubblica.

l'Esperto
Arch. Stefano Aguzzi

ALLEGATO N. 1

Documentazione fotografica

FOTO 1 - vista di Via Pievaiola, verso ovest

FOTO 3 - vista dell'accesso al lotto da Via Pievaiola

FOTO 2 - vista di Via Pievaiola, verso est

FOTO 4 - accesso al lotto

FOTO 5 - vista dell'edificio, prospetto ovest, vista verso nord

FOTO 7 - vista dell'edificio, prospetto ovest, vista verso sud

FOTO 6 - vista dell'edificio, prospetto nord

FOTO 8 - vista dell'edificio, prospetto sud

FOTO 9 - vista del terreno, ripresa dalla fine dell'edificio verso sud, confine lato ovest

FOTO 10 - vista del terreno, ripresa dalla fine dell'edificio verso sud, confine lato est

FOTO 11 - interno dell'edificio, piano terra, vista della parte centrale da ovest

FOTO 13 - interno dell'edificio, piano terra, vista della parte nord da est

FOTO 12 - interno dell'edificio, piano terra, vista della parte sud da ovest

FOTO 14 - interno dell'edificio, piano terra, vista della parte nord da ovest

FOTO 15 - interno dell'edificio, piano terra, vista della parte sud da est

FOTO 17 - esterno dell'edificio, piano primo, vista della parete ovest da nord

FOTO 16 - interno dell'edificio, piano terra, vista della parte centrale da est

FOTO 18 - esterno dell'edificio, piano primo, vista della parete ovest da sud

FOTO 19 - esterno dell'edificio, piano primo, vista di parte della parete est, lato nord

FOTO 21 - interno dell'edificio, piano primo, vista parziale della parte sud

FOTO 20 - esterno dell'edificio, piano primo, vista della parete est, parte centrale

FOTO 22 - esterno dell'edificio, piano primo, vista dall'interno della parte centrale, lato est

FOTO 23 - interno dell'edificio, piano primo, vista della parte centrale da ovest

FOTO 25 - interno dell'edificio, piano primo, vista centrale da est

FOTO 24 - interno dell'edificio, piano primo, vista della parte nord dal centro

FOTO 26 - interno dell'edificio, piano primo, vista della parte nord dal centro