

**Geom. Bianchini Vincenzo**

*Via XIV Giugno, 21-06049 SPOLETO*

*Tel/fax 0743-47110 ; cell. 349-4287187*

*C.F. = BNC VCN 49C13 I921P*

*P.IVA = 01147890543*

e-mail : bianchini.vincenzo@libero.it

pec : vincenzo.bianchini@geopec.it

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**OGGETTO : Procedura esecutiva n. 302/2015 R.G.E.**

**Promossa da : BANCA DI CREDITO COOP. DI SPELLO E BETTONA SOC. COOP.**

**(Attore)**

**contro**

\*\*\*\*\* (Convenuto)

\* \* \* \* \*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. SALCERINI Simone

**Procuratori Legali:** Avv.to Laudenzi Gian Luca (Attore)

**Consulenti Tecnici:**

**Udienza di Rinvio:** 13/07/2017

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**“Relazione di stima lotto N°1 e bando di vendita”**

**Il C.T.U.**

**(Geom. BIANCHINI Vincenzo)**



## **RELAZIONE DI STIMA**

### **LOTTO N. 1**

#### **ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo. Il tutto è sito nel Comune di Marsciano – Fraz.ne Cerqueto -Via Vittorio Emanuele s.n.c..

L'abitazione, facente parte del presente lotto N. 1, è contraddistinta con la lettera "A" (abitazione) nell'All. N. 22 della relazione generale.

Nel Catasto del Comune di Marsciano la suddetta abitazione è distinta:

- Catasto Fabbricati = Foglio 100 particella 108 sub 21, P.T e 1°., Z.C. -, Cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale 104 mq. ,R.C. € 302,13;

L'U.I. sopra descritta costituisce il lotto N. 1 che è unica ed autonoma.

Confini : Ingresso comune condominiale, part. 108 sub 20 e part. 108 sub 22 del foglio 100, Via Vittorio Emanuele, Via Trieste, s.a..

#### **DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA**

Il lotto, comprendente la suddetta unità immobiliare, è formato dall'abitazione ,che si sviluppa al piano terra e primo, ed è composta da ingresso e vano scala interni all'abitazione al piano terra e da soggiorno/pranzo,disimpegno,ripostiglio, w.c. e due camera da letto al piano primo di cui in una delle due camere è presente un vano armadio pensile sovrastante parte della scala inerna.

In base al vigente P.R.G. il fabbricato, dove insiste l'U.I. in oggetto, è sito nella Fraz.ne di Cerqueto del Comune di Marsciano distante dal capoluogo di 7 Km. Circa. Ricade in Zona AB-Edifici di valore storico ambientale.

Risulta residenziale, completa di servizi pubblici e commerciali.

Il tutto come da riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano in data 15/12/2016.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile in questione, costituente il Lotto N. 1, come già detto nella relazione generale, risulta di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari ad 1/1 e regolarmente allo stesso intestato in Catasto avendolo acquistato con atto Russo Mariarosaria del 10/09/2008 Rep. 9005/1433 e Reg.to a Perugia il 24/9/2008 al N. 15602 e trascritto alla Conservatoria dei



R.R.I.I. di Perugia il 25/9/2008 al n. 15750 del registro particolare.

Per quanto riguarda la storia dei passaggi oltre il ventennio si rimanda a quanto già descritto nella relazione generale.

## ***VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI***

### Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo.

### Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto risultato dagli accertamenti, ad eccezione del pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima.

### Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene in questione, che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente:

ISCRIZIONE relativa a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Russo Mariarosaria del 10 settembre 2008 Rep. 9006/1434 e iscritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 25 settembre 2008 al n. 5981 del registro particolare per totali € 200.000,00

- a favore Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona - Società Cooperativa- con sede in Spello per la quota di 1/1;

- contro \*\*\*\*\* per i diritti pari ad 1/1 di proprietà .

Per la suddetta ipoteca veniva dato in garanzia il seguente immobile sito in Comune di Marsciano-Fraz.ne Cerqueto-Via Vittorio Emanuele senza n.c. e precisamente distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 100 con la particella 108 sub 21-(abitazione al piano terra e piano primo )- z.c.- – Cat. A/2-Cl. 3 – vani 4,5- r.c. € 302,13;

La cancellazione della suddetta iscrizione è soggetta alla tassa ipotecaria di € 35,00;

b) TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di

Pignoramento Immobili relativo ad atto giudiziario del 27 novembre 2015 rep. 1300/2015-Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto - trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Perugia il 23 dicembre 2015 al n. 20350 del registro particolare;



- a favore Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona - Società Cooperativa- con sede in Spello per la quota di 1/1;

- contro \*\*\*\*\* per i diritti pari ad 1/1 di proprietà .

Il suddetto pignoramento grava sul seguente immobile sito in Comune di Marsciano- Fraz.ne Cerqueto-Via Vittorio Emanuele senza n.c. - e precisamente distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 100 con la particella 108 sub 21-(abitazione al piano terra e piano primo )- z.c.- – Cat. A/2- Cl. 3 – vani 4,5- r.c. € 302,13;

La cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa di € 200,00 per imposta ipotecaria, oltre a € 35,00 per tassa ipotecaria e € 59,00 per imposta bolli, per un totale di € 294,00;

#### Difformità urbanistico-edilizie

Per i motivi riportati nella relazione generale posso affermare la rispondenza urbanistica.

#### Difformità catastali

Per i motivi riportati nella relazione generale non posso affermare la rispondenza catastale a meno non venga ripresentata in Catasto la nuova planimetria così come da me rilevata e corrispondente All.N. 22.

Per detta regolarizzazione catastale gli oneri relativi, compresi quelli professionali dovuti ad una Denuncia di Variazione, sono pari ad € 660,00 comprese spese per diritti catastali e visure,oltre IVA e contributo professionale.

#### Altre informazioni per l'acquirente

L'accesso all'abitazione avviene dalla strada pubblica di Via Vittorio Emanuele s.n.c. (Foto n°2 e 3- All. N. 23 della relazione generale). Dalla suddetta Via pubblica si accede nell'ingresso comune



(B.C.N.C. part. 108 sub 23) che disimpegna due U.I., compresa la presente. Da detto ingresso comune si entra nell'abitazione in oggetto.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE "A"**

L'abitazione in questione si sviluppa su due livelli al piano terra e primo. Fa parte di un intero fabbricato condominiale. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 88,85.

Per quanto concerne le altezze dei locali si fa riferimento a quanto riportato nell'elaborato grafico (All. N. 22 della relazione generale).

I vani, di dimensioni sufficienti, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente ad eccezione di parte del disimpegno e del ripostiglio. Sono presenti anche cinque lucernai indicati con tratteggio nell'All.N. 22 della relazione generale.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti si rimanda a quanto riportato nell'All. "A" e la planimetria dell'immobile pignorato (All. N. 22 della relazione generale).

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato condominiale, di cui fa parte la U.I. in oggetto, si ha:

- struttura portante in elevazione costituita da muratura mista di mattoni e pietra;
- il solaio di copertura è in legno;
- il manto di copertura del tetto, che risulta a schiena d'asino, è in coppo;
- le pareti esterne risultano a faccia vista;
- le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate. Il soffitto di legno a faccia vista risulta trattato con impregnante per legno;
- i pavimenti dei vani e della scala interna sono costituiti da piastrelle monocottura. Sul vano pranzo/soggiorno in corrispondenza della zona angolo cottura, dove è stato ricavato il piano di



lavoro con fornelli e lavello e sottostanti box per lavastoviglie, raccolta immondizia, cassette ecc, ecc, è presente il rivestimento pensile e cappa di aspirazione;

- nel vano bagno sono presenti la tazza, la cassetta scaricatrice ad incasso, il bidet, la vasca/doccia idromassaggio, il lavabo con mobile in legno e specchiera ed il termo-arredo. Le quattro pareti del bagno risultano rivestite per un'altezza di circa ml. 2,20;

- il portone d'ingresso all'abitazione è di tipo blindato ad una anta;

- gli infissi interni (porte) sono in legno così come le finestre dotate di vetri doppi. Non sono presenti le persiane.

L'abitazione inoltre è provvista di impianti tecnologici quali:

L'impianto elettrico e termoidraulico che risultano in ottimo stato di conservazione.

In particolare l'impianto elettrico è sottotraccia e nei vani vi sono vari punti luce e punti di comando con prese di normale installazione. Anche l'impianto di riscaldamento, così come quello idrico sanitario, è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio ed è alimentato a gas così come la produzione di acqua calda. Al momento del sopralluogo le utenze risultavano staccate. Gli impianti appaiono a norma.

L'impianto idro-sanitario, completo di apparecchi ed accessori è collegato all'acquedotto comunale, mentre quello elettrico è allacciato alla rete elettrica.

Non è stato possibile verificare la manutenzione della caldaia (prova dei fumi), che insieme ai contatori delle varie utenze, è ubicata nell'ingresso comune, in quanto non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione.

Comunque lo stato di conservazione degli impianti tecnologici risultano in ottimo stato.

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza,



utilizzazione e destinazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili riferiti al metro quadrato di superficie utile e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il tutto mediato dalla mia esperienza professionale acquisita, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato nell'All. "B", comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (All. N. 23 della relazione generale ).

Si precisa che per quanto riguarda la valutazione dell'armadio pensile la sua superficie è stata ragguagliata ad 1/4 di quella dell'abitazione risultando la stessa pari a mq. 0,37 mentre quella effettiva risulta pari a mq. 1,48.

Si riassumono i valori finali necessari ed utili ai fini di che trattasi:

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto n. 1, per la piena proprietà, pari a € 99.512,00 (euro novantanovecinquecentododici/00) arrotondato ad € 100.000,00 (euro centomila/00);
- Vincoli e oneri giuridici gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, pari ad € 329,00 (euro trecentoventinove/00);
- Oneri per regolarizzazione catastale: prestazione professionale e diritti catastali per presentazione Nuova Denuncia di Variazione di adeguamento della planimetria catastale allo stato attuale € 660,00 oltre IVA e Contributo Professionale;

In fede.

Spoletto, li 20/06/2017



ELENCO ALLEGATI:

-All. "A" : descrizione analitica;

-All. "B" : valutazione dei beni;

Il C.T.U.

(Geom. Bianchini Vincenzo)

## ***BANDO DI VENDITA***

### ***LOTTO N° 1***

#### ***DESCRIZIONE SINTETICA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI***

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo.

Il tutto è sito nel Comune di Marsciano – Fraz.ne Cerqueto -Via Vittorio Emanuele s.n.c..

L'abitazione, facente parte del presente lotto N. 1, è contraddistinta con la lettera "A" (abitazione) nell'All. N. 22 della relazione generale.

Nel Catasto del Comune di Marsciano la suddetta abitazione è distinta:

- Catasto Fabbricati = Foglio 100 con la Particella 108 sub 21 (abitazione al piano terra e primo) - z.c. - Categoria A/2, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 104, Rendita catastale € 302,13;

Pertanto l'appartamento sopra descritto costituisce il lotto N. 1 che sarà unico ed autonomo.

Confini : Ingresso comune condominiale, part. 108 sub 20 e part. 108 sub 22 del foglio 100, Via Vittorio Emanuele, Via Trieste, s.a..

Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'abitazione in oggetto, è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967 e per la sua ristrutturazione ,con cambio di destinazione d'uso, sono stati rilasciati da parte del Comune di Marsciano i seguenti titoli abilitativi :





-permesso di costruire n. 4877/2006 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 31/8/2006 prot. n. 22737 ;

-permesso di costruire n. 5420/2006 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 06/10/2006 prot. n. 26149 ;

-permesso di costruire n. 5568/2006 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 18/12/2006 prot. n. 32689 ;

-d.i.a. Prot. 15110 del 21/5/2008 ;

-attestazione di agibilità n. 52-66/2009 rilasciata dal Comune di Marsciano il 23/5/2009 prot. n. 19941 ;

**N.B. = Quanto sopra venduto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, accessioni ed accessori, usi, ragioni, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ed in particolare sul Bene Comune Non Censibile (ingresso comune) distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio 100 con la part. 108 sub 23 senza superficie e reddito.**

**Valore del LOTTO N. 1 € 100.000,00 (euro centomila/00).**

**N.B. = Nella eventualità che prima della vendita venisse aggiornato l'accatastamento, per i motivi esposti, i dati catastali sopra descritti potrebbero variare.**

**Se ciò accadesse i suddetti dati catastali dovranno essere sostituiti con quelli risultanti dal nuovo accatastamento.**

**Spoletto, li 20/06/2017**

Il C.T.U.  
(Geom. Bianchini Vincenzo)

