

Beni in Comune di Spoleto (PG)

Lotto n. 1 - A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- a. Appartamento con annessa cantina di proprietà (1000/1000) siti in Spoleto, in Via Lorenzo Betti n. 6, ai piani primo sottostrada e secondo, con bene comune adibita a corte condominiale;

In catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, foglio n. 123, mappale 212, subalterno 156, categoria A/2, classe 3, vani 7, rendita catastale € 614,58 (all.2-3-4).

- b. Garage di proprietà (1000/1000) sito in Spoleto, in Via Lorenzo Betti n. 6, al piano primo sottostrada;

In catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, foglio n. 123, mappale 212, subalterno 69, categoria C/6, classe 3, metri quadri 13, rendita catastale € 23,50 (all.2-3-4).

In catasto: Catasto Terreni del Comune di Spoleto, foglio n. 123, mappale 212, Ente Urbano, Superficie Ha. 0.61.60, rendita catastale € 0,00 (all.2-3-4);

Piano Regolatore Generale: Gli immobili sono censiti nel vigente P.R.G. del Comune di Spoleto in Zona PEEP (Piano Edilizia Economica Popolare) (all.5).

Coerenze: spazi comuni – crispini – strada - salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento con annessa cantina e garage, posti su di un fabbricato pluriresidenziale avente struttura principale in c.a., disposti su due piani (S1 e 2), appartamento di 5 vani più accessori, ivi comprensivo il vano cantina, e garage di metri quadri 16.

Il tutto appare in buono stato di manutenzione e dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. (Fotografie all.6);

Beni Comuni Non Censibili a disposizione delle unità immobiliari sopra descritte.

Caratteristiche zona: residenziale periferica di buona qualità, con tutti i principali servizi nelle vicinanze e parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area residenziale

Principali collegamenti pubblici (Km): strada comunale (0,2)

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento con annessa cantina sono attualmente in possesso del proprietario , mentre il garage è stato concesso in uso.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Conservatoria RR.II. di Spoleto . Ipoteca volontaria iscritta il 11/10/2006 al n. 1327 di R.P., a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a con sede in Spoleto (PG) Piazza L. Pianciani n. 5 ed a carico della
1.000.000,00 a garanzia di euro 500.000,00.

Derivante da : Atto a rogito Notaio Carlo Angelini Rota in data 26/09/2006 rep. 153687. Il gravame si riferisce a: **intero lotto.**

Bernardini Geometra Mauro

-Titolari dal 03/12/1987: Comune di Spoleto (PG) Codice Fiscale 00316820547e Cooperativa Centro Storico S.r.l. , proprietari dell'area fino al 02/07/1998;
con assegnazione delle unità immobiliari ai signori

con diritti di proprietà pari a ½;

-Titolari dal 02/07/1988:
(Proprietà pari a ¼), (Proprietà pari a 3/4);

Atto: Atto amministrativo (Denuncia di successione).

Pubb. Ufficio del **Data:** 11/09/2006 **Den.n°:** 3
Uff. Registro **Vol.** 451

Registrato UU. RR. di Spoleto **Data:** 08/11/2002 **Vol./serie:**

Trasc. Cons. RR. II. di **Data:** 11/10/2006 **N°:** 3429

Spoleto

formalità:

Il titolo di proprietà Beni censiti nel Comune di Spoleto al
riguarda: foglio 123 particelle 212 sub. 69 e 156

-Titolari dal 26/09/2006:
(Proprietà pari a 1/1), (Proprietà
superficiaria pari a 1/1);

Atto: Atto notarile pubblico (Atto di rettifica).

Pubb. Notaio Carlo **Data:** 26/09/2006 **Rep.n°:** 153686
Uff. Angelini Rota

Registrato UU. RR. di Spoleto **Data:** **Vol./serie:**

Trasc. Cons. RR. II. di **Data:** 12/10/2006 **N°:** 3457

Spoleto

formalità:

Il titolo di proprietà Beni censiti nel Comune di Spoleto al
riguarda: foglio 123 particelle 212 sub. 69 e 156

-Titolare dal 13/05/2007:

(Proprietà pari a 1/1 bene personale);

Atto: Atto amministrativo (Denuncia di successione).

Pubb. Ufficio del **Data:** 12/05/2008 **Den.n°:** 91

Uff. Registro **Vol.** 459

Registrato UU. RR. di Spoleto **Data:** **Vol./serie:**

Trasc. Cons. RR. II. di **Data:** 09/12/2008 **N°:** 4273

Spoleto

formalità:

Il titolo di proprietà Beni censiti nel Comune di Spoleto al

riguarda: foglio 123 particelle 212 sub. 69 e 156

Osservazioni: Il mappale 212 del foglio 123 del Catasto Fabbricati di Spoleto deriva dal frazionamento del Catasto Terreni del mappale 212, effettuato in data 17/01/1986 con il n. 281/1986, in atti dal 17/01/1986, che diede origine tra l'altro ai nuovi mappali 212 e 885; successivo è stato effettuato il tipo mappale del 11/02/1986 n. 472. 1/1986 in atti dal 16/07/2002 (protocollo 11134).

6. PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti effettuati, si è potuto verificare che il fabbricato è stato realizzato nella seconda metà degli anni ottanta e non ha subito alcuna variazione edilizia.

Per i dati del titolo abilitativo è stata eseguita una richiesta di accesso agli atti ancora in corso di rilascio.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DESCRITTO AL PUNTO LOTTO N. 1 - A

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, siti in Spoleto (PG), Via Lorenzo Betti 6, sono costituiti da un appartamento con terrazzi al piano secondo e annessa cantina e garage al piano primo sotto strada, aventi struttura in c.a., tamponatura costituita da muratura di laterizio intonacata con intonaco del tipo civile e tinteggiata, disposti su due piani (S1 e 2), con appartamento di 5 vani più accessori, cantina di

metri quadri 5, garage di metri quadri 13, con corte condominiale che insiste su un terreno di metri quadri 6.160,00 circa, circondato da siepe naturale e adibita a camminamenti/giardino/parco e parcheggio.

Il tutto appare in buono stato di manutenzione e dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Le consistenze, con riferimenti alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, sono risultate le seguenti:

Destinazione	Superficie netta <i>mq.</i>	Coeff.	Superficie Commerciale <i>mq.</i>	Condizioni
Locali ad uso abitazione	110	1	110	Buone
Locale ad uso garage	13	1	13	Buone

Superficie Commerciale complessiva: metri quadri **123,00**.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: cemento armato
Solai: latero – cemento
Strutture: cemento armato

Componenti Edilizie

<i>Core Condominiale:</i>	presente (circa mq. 6.160,00) delimitata da una siepe di bosso
<i>Infissi esterni:</i>	ante a battente in legno con avvolgibili in pvc in buono stato
<i>Infissi Interni:</i>	ante a battente in legno in buono stato
<i>Manto di copertura:</i>	a solaio piano piastrellato con parapetto in muratura
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco del tipo civile tinteggiato con pittura a calce
<i>Pavim. interna:</i>	monocottura, piastrelle nei bagni
<i>Portone di ingresso:</i>	in legno
<i>Scale condominiali:</i>	in marmo
<i>Tramezzature interne:</i>	muratura di laterizio

Caratteristiche Impianti

<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	presente

8. VALUTAZIONE :

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

A seguito di quanto riportato sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

a. Fonti di informazione

Catasto di: Perugia

Conservatoria dei RR. II. di: Spoleto

Osservatori del mercato immobiliare: Borsa Immobiliare dell'Umbria.

b. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore accessori	Valore complessivo
Abitazione	110	€ 2.000,00	0	€. 220.000,00
Garage	13	€ 1.000,00	0	€. 13.000,00
				€. 233.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria del 4% per assenza di garanzia per vizi, ed eventuali spese di ristrutturazione ed adeguamento impianti :	€. 9.320,00
Spese per lavori di manutenzione :	€. 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso :	€. 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti :	€. 0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale :	€. 0

Prezzo base d'asta € 223.680,00 (Euro Duecentoventitremilaseicentottanta/00) .