

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 4

ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da una unità immobiliare sita nel Comune di Trevi via Guglielmo Marconi numero civico 14, composta da abitazione posta su tre piani – terra, primo e secondo – contraddistinta alla lettera “A”, con annesso terrazzo posto al piano 2° contraddistinto alla lettera “A1”, il tutto riportato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 34, Particelle 129/7 e 132/9, con consistenza e redditi da definirsi dall'ex U.T.E. di Perugia a seguito della denuncia di variazione Mod. D (C.E.U.) Prot. 11902 del 07/06/1996 (con la quale venivano soppressi le originarie particelle ancora riportate nell'attuale visura catastale: 129/5, C/2, Cl. 5[^], mq. 16,00, R.C. € 29,75; 132/2, C/2, cl. 3[^], mq. 28,00, R.C. € 36,15; 132/3, C/4, Cl. 4[^], 5,5 vani, R.C. € 269,35); confinante con via Guglielmo Marconi da due lati, via Tiberio Natalucci, stessa proprietà, salvo altri.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

L'abitazione con l'annesso terrazzo come sopra riportati, quota parte di un fabbricato di antica costruzione, è stata ristrutturata in tempi diversi, di cui l'ultimo da circa 10 anni, e si sviluppa su tre piani fuori terra; i beni costituenti il lotto non fanno parte di un condominio e non presentano parti comuni di immobile con le altre unità.

Risulta di forma irregolare, con accesso da via pubblica; la zona in cui è ubicato il lotto è individuata nel P.R.G. in zona “A”, e precisamente nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino, con caratteristiche residenziali di pregio, completa dei servizi di quartiere.

L'unità immobiliare del lotto è indipendente, ma attualmente non completamente autonoma atteso che l'impianto di riscaldamento è in comune con altra unità immobiliare adiacente stessa proprietà.

STATO DI POSSESSO

L'immobile in questione risulta di proprietà dei debitori per diritti indivisi:

- pari a 1/4 a ~~_____~~ pervenutigli in virtù di successione al genitore ~~_____~~ (nato a ~~_____~~ e deceduto a Trevi il 10.03.1994) giusta denuncia N. 9 Vol. 759 Registrata a Terni il 06.09.1974;
- pari a 3/4 a ~~_____~~, di cui 2/4 già di proprietà e 1/4 in virtù della suddetta successione al coniuge ~~_____~~

L'abitazione è stabilmente usufruita dai debitori.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente.

Non risultano, allo stato attuale, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, precisamente le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, e per i quali i costi a ciò necessari ammontano ad € 524,00 (costo fisso di € 262,00 per il pignoramento, lo 0,5% per l'iscrizione ipotecaria con il minimo di € 262,00):

1. ISCRIZIONE N. 817 R.P. del 06.08.2003 – Ipoteca Giudiziale totale di € 25.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo N. 151/03 per la somma di € 18.467,43 emesso dal Giudice del Tribunale di Spoleto:
 - a favore della Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona;
 - contro ~~XXXXXXXXXX~~ (per 1/4).
2. TRASCRIZIONE N. 2871 R.P. del 15.09.2004 – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma contro ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ (ed Altri).

Difformità urbanistico-edilizie

Non si sono riscontrate difformità, anche alla luce della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 650 del 03.07.1996.

Difformità catastali

Si è riscontrato che, allo stato attuale, risultano ancora intestati i coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di 1/2 ciascuno per le originarie particelle distinte al Foglio 34 Partt. 129/5, 132/2 e 132/3 (che hanno originato le Particelle 129/7 e 132/9 con D.V. Prot. 11902 del 07/06/1996 ancora oggi non accertata dal Catasto) per la mancata volturazione della successione in morte di ~~XXXXXXXXXX~~, nella quale sono anche ricompresi altri immobili con provenienza diversa.

Altre informazioni per l'acquirente

La proprietà degli immobili costituenti il presente lotto risulta come sotto trascritto.

E.I. n° 51/04 e n° 2/05 R.G.I.
Tribunale di Spoleto
Relazione di Stima Lotto N. 1
C.T.U. Geom. Pietro Bernelli
Pag. 11

- Dal 19.12.1975: ~~per atto di acquisto rogito notaio (trifi di Foligno, Repertorio n° 6380 registrato a Foligno il 05.01.1976 al n. 20 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 17.01.1976 con il n. 116 R.P. (All. N.2).~~
- Dal 10.03.1994: ~~per diritti indivisi pari a 3/4 e~~ per diritti in divisi pari a 1/4, giusta denuncia di successione in morte di ~~(deceduto a Trevi il 10.03.1994)~~ N. 9 Vol. 759 registrata a Terni il 06.09.1994 trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 18.03.1996 con il n. 739 R.P. (All. N.3).

Inoltre, risultano presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi, le seguenti pratiche urbanistiche:

- Licenza Edilizia di cui al Prot. N. 2697, pratica N. 83, del 10.09.1976 per consolidamento e riadattamento di fabbricato civile abitazione (All. N.4);
- Concessione Edilizia N. 2657 del 11.07.1994 per apertura di porta interna e ristrutturazione di altra unità immobiliare stessa proprietà (All. N.5);
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 650 del 03.07.1996 ai sensi della Legge 47/85 per abusi edilizi (All. N.6).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE "A"

L'unità immobiliare in questione posta ai piani terra, primo e secondo, attuale luogo di domicilio dei debitori, ha accesso da scala esterna, di modesta rampa, con ingresso dal numero civico 14 di via Guglielmo Marconi, unitamente ad altra apertura di ingresso posta a quota del piano stradale senza numero civico dal modesto pianerottolo dell'ingresso si accede, con scala interna, rispettivamente al piano terra ed al piano 1°; altra scala interna a chiocciola collega il piano 1° con il piano 2°; il fabbricato è privo di ascensore.

I locali hanno altezze utili interne variabili come specificatamente riportato nell'allegato foglio tabellare (All. N. 1°) ed indicate nell'allegata planimetria catastale con allegata visura (All. N.1), facendo presente che la non corrispondenza delle altezze di alcuni vani è dovuta alla controsoffittatura operata in sede di ristrutturazione; la disposizione e le dimensioni dei vani sono sufficientemente razionali, con aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente. Detti vani si compongono:

- al piano terra di ampio salone con pianerottolo di ingresso sopraelevato e rampa scala, oltre ad apertura di ingresso dal piano strada;
- al piano primo di cucina/tinello con camino, due camere, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio;

- al piano secondo di due camere, bagno e vano racchiudente la scala a chiocciola;
per una superficie complessiva di mq. 164,29 comprensiva dei vani scala.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione dei singoli ambienti, vedansi gli allegati foglio tabellare e planimetria catastale, come sopra già riportato.

Da una delle due camere da letto del piano secondo si accede al terrazzo contraddistinto alla lettera "A1".

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive interne ed esterne del fabbricato, si ha:

- struttura portante del fabbricato in muratura, solai di calpestio in laterocemento, solaio di copertura a due falde in laterocemento con manto di copertura in coppi, trasenna con zampini in legno;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- aperture di finestre con infissi esterni in legno di pino con vetri termici e persiane in legno di pino, portoni di ingresso in legno massello;
- porte interne in legno di castagno tamburato, pareti interne portanti in muratura e tramezzature in mattoni forati intonacate e tinteggiate come peraltro i soffitti;
- pavimenti: in legno di rovere al piano terra, in legno di rovere nella zona notte ed in piastrelle di gres ceramico colorato cm. 20x20 nella zona cucina/tinello al piano primo, in legno di rovere al piano secondo;
- scala con gradini rivestiti in legno; scala a chiocciola con struttura portante metallica con pedate e ringhiera in legno;
- servizio igienico al piano primo, con pavimento in mattonelle e rivestimento delle pareti con mattonelle di ceramica cm. 20x20, completo di tazza e cassetta di scarico, bidet, lavabo, vasca;
- servizio igienico al piano secondo, con pavimento in mattonelle e rivestimento delle pareti a tutta altezza con mattonelle di ceramica cm. 20x20, completo di tazza e cassetta di scarico, bidet, lavabo, doccia;

L'abitazione è provvista di impianto idro-sanitario completo di apparecchi ed accessori, di impianto elettrico sottotraccia, tutti all'apparenza rispondenti alle vigenti normative.

L'impianto di riscaldamento, a circolazione forzata con elementi radianti in ghisa, non è autonomo costituendo attualmente unico impianto con quello dell'adiacente unità immobiliare, contraddistinta come Lotto N. 5, ove trovasi anche il generatore di calore alimentato con gas metano. I relativi costi, per l'autonomia dell'impianto, vengono indicati successivamente, alla voce che descrive la valutazione complessiva dei beni.

Lo stato di conservazione degli impianti tecnologici risulta all'apparenza normale, come del resto quello generale dell'appartamento ristrutturato da circa 10 anni.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRAZZO "A1"

Trattasi di terrazzo posto al piano 2° del fabbricato, con accesso da una delle due camere da letto dell'abitazione contraddistinta alla lettera "A", della superficie utile di mq. 7,94 con pavimento in gres cm. 20x10 e pareti intonacate e tinteggiate sui tre lati perimetrali.

Lo stato di conservazione risulta normale.

- N.B.: Tutti gli immobili costituenti il lotto sono sufficientemente evidenziati nell'allegata documentazione fotografica.

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, si è proceduto alla valutazione complessiva, il tutto come dettagliatamente riportato nella allegata tabella (All. N. II°), comprese le dovute e previste detrazioni.

Ai fini della divisibilità degli immobili componenti il lotto, si precisa che il lotto non è divisibile; inoltre, l'impianto di riscaldamento dell'unità non è autonomo, come sopra già riportato.

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

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto pari a € 228.833,60 (euro duecento ventottomilaottocentotrentatre/60);
- Vincoli e oneri giuridici gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, pari a € 524,00 (euro cinquecentoventiquattro/00);
- Oneri per rettifica delle intestazioni catastali e relative volturazioni pari a € 150,00 (diritti erariali e bollo) e previsti onorari professionali pari a € 250,00 per un totale complessivo di € 400,00 (euro quattrocento/00).
- Costo presunto per l'autonomia dell'impianto termico pari a € 1.500,00 (comprensivo di installazione nuovo generatore di calore e separazione dell'impianto già predisposto a ciò, come dichiarato dall'esecutato).

N.B.: Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, il costo sopra quantificato è riferito ad ognuno dei lotti stimati, nell'ipotesi in cui la cancellazione dovesse avvenire separatamente per ogni lotto.

In fede.

Spoletto, 28 Febbraio 2006

Il C.T.U.
(Geom. Pietro Bernelli)

