

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 6

ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da due distinte unità immobiliari site nel Comune di Trevi via Tiberio Natalucci, e precisamente:

- Vano fondo, posto al piano terra contraddistinto alla lettera "A", riportato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 34, Particella 132/5. Zona Censuaria U., Categoria C/6, Classe 2^a, Consistenza mq. 18,00, Rendita € 22,31, confinante via Tiberio Natalucci, via Guglielmo Marconi, stessa proprietà, salvo altri.
- Vano fondo, posto al piano 1° contraddistinto alla lettera "B", riportato al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 34, Particella 132/7, Zona Censuaria U., Categoria C/2, Classe 1^a, Consistenza mq. 17,00, Rendita € 15,80; confinante via Guglielmo Marconi, via Tiberio Natalucci, stessa proprietà, ~~salvo altri~~, salvo altri.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il lotto, comprendente i due immobili come sopra riportati, è quota parte di un fabbricato di antica costruzione e si sviluppa su tre piani fuori terra; i beni costituenti il lotto non fanno parte di un condominio e non presentano parti comuni con le altre unità immobiliari.

Il fabbricato è con pianta a forma irregolare, la zona in cui è ubicato il lotto è individuata nel P.R.C. in zona "A", e precisamente nelle immediate vicinanze del centro storico cittadino, con caratteristiche residenziali di pregio, completa dei servizi di quartiere.

Le unità immobiliari del lotto sono indipendenti ed autonome.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in questione risultano di proprietà dei debitori per diritti indivisi pari a 1/2 ciascuno pervenutigli in virtù di atto di acquisto a rogito notaio Marco Pirone di Spoleto in data 25.10.1994, Repertorio n° 27922/5660, registrato a Spoleto il 14.11.1994 al n. 951 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 24.11.1994 con il n. 3233 R.P., e sono abitualmente usufruiti 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,

E.I. n° 51/04 e n° 2/05 R.G.E.
Tribunale di Spoleto

Relazione di Stima Lotto N. 6
C.T.U. Geom. Pietro Bernelli

e precisamente le iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli e per i quali, i costi a ciò necessari ammontano ad € 1.048,00 (costo fisso di € 262,00/cd per il pignoramento, lo 0,5%/cd 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 Rep. 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 1/2);
2. ISCRIZIONE N. 1064 R.P. del 09.10.2003 – Ipoteca Giudiziale totale di € 6.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo N. 296/03 per la somma di € 2.180,03 emesso dal Giudice di Pace di Terni:
 - a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara;
 - contro ~~XXXXXXXXXX~~ (per 1/2).
3. 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~~ (ed Altri).
4. TRASCRIZIONE N. 592 R.P. del 08.03.2005 – Verbale di Pignoramento Immobili a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara contro ~~XXXXXXXXXX~~

Difformità urbanistico-edilizie

Non si sono riscontrate difformità urbanistiche.

Difformità catastali

Non si sono riscontrate difformità catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

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

- Fino al 24.10.1994: ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Trevi il 13.12.1955 e ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Trevi il 25.04.1957 (omonimo del genitore di ~~XXXXXXXXXX~~);
- dal 25.10.1994: ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, per 1/2 ciascuno, per atto di acquisto a rogito notaio Marco Pirone di Spoleto in data 25.10.1994, Repertorio n° 27922/5660, registrato a Spoleto il 14.11.1994 al n. 951 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto il 24.11.1994 con il n. 3233 R.P. (All. N.2)

Non risultano presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trevi pratiche di che trattasi.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FONDO "A"

L'unità immobiliare in questione è costituita da unico vano posto al piano terra del fabbricato con accesso esterno da via Tiberio Natalucci; il locale, con soffitto a volta, ha altezza utile media di ml. 2,07 come specificatamente riportato nel foglio tabellare (All. N. I°), media tra l'altezza massima di ml. 2,55 e l'altezza minima di ml. 1,60, ed erroneamente indicata nella allegata planimetria catastale con allegata visura (All. N.1), con una superficie pari a mq. 20,50.

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

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

- struttura portante in muratura, solaio di calpestio poggiante su terreno, soffitto a volta;
- parete esterna intonacata; intonaco grezzo alle pareti interne e soffitto; pavimento in masse to cementizio;
- porta di ingresso in legno di vecchia fattura.

Il vano è privo di qualsivoglia impianto tecnologico.

Lo stato di conservazione risulta mediocre.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FONDO "B"

All'unità immobiliare in questione, costituita da unico vano posto al piano 1°, si accede da ingresso posto al piano terra del fabbricato con accesso da via Tiberio Natalucci; il locale ha altezza utile di 2,00 ml. come specificatamente riportato nel foglio tabellare (All. N. I°) ed erroneamente indicato nella allegata planimetria catastale con allegata visura (All. N.1) con una superficie pari a mq. 20,41 comprensiva del vano scala.

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

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

- struttura portante in muratura, solaio di calpestio su volta, soffitto in putrelle e tavelloni;
- parete esterna intonacata; intonaco grezzo alle pareti interne e soffitto; pavimento in gomma su massetto cementizio;
- porta di ingresso in legno di vecchia fattura; finestra in legno a due ante con specchiatura;
- scala di accesso al piano in pietra poggiante su terreno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; non sono presenti altri impianti tecnologici.

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 sarebbe divisibile, ma per il modesto valore e la posizione dei due vani sovrastanti l'uno all'altro, si è ritenuto opportuno comporli in unico lotto.

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

- Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto pari a € 21.181,80 (euro ventunomila centottantuno/80);

- Vincoli e oneri giuridici gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, pari a € 1.048,00 (euro millequarantotto/00);

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)