

Geom. Bianchini Vincenzo
Via XIV Giugno, 21-06049 SPOLETO
Tel/fax 0743-47110 ; cell. 349-4287187
e-mail : bianchini.vincenzo@libero.it

ORIGINALE

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO : Procedura esecutiva n. 68/2013 R.G.E.

Promossa da : Orsolini Andrea contro

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. LAUDENZI Roberto

Procuratori Legali: Avv.to PICCIONI Ilaria (Attore)

Avv.to (Convenuto)

Consulenti Tecnici:

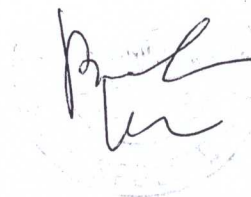
Udienza di Rinvio: 18/09/2014

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Relazione di stima lotto N°1(lotto unico) 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, ad uso civile abitazione, posta al piano terzo, con annessi due locali ad uso cantina e ripostiglio posti al piano terra, il tutto sito nel Comune di Spoleto in Via Tito Sinibaldi n.c. 37.

Detta abitazione e annessi accessori fa parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra dove sono presenti altre abitazioni.

L'abitazione, posta al piano terzo, e gli annessi accessori, posti al piano terra, facenti parte del presente unico lotto, sono rispettivamente contraddistinti con la lettera "A"(abitazione), con la lettera "A1" (cantina) e con la lettera "A2" (ripostiglio) nella planimetria che si trova allegata alla relazione generale con il N. 8.

Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 con la Particella 625 Sub. 24 graffata alla part. 626 sub 4, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3[^], Consistenza vani 5,5, Rendita € 298,25 (vedere visure storiche aggiornate di cui agli All. N. 2/c della relazione generale).

Confini: scala, corridoi, androne, spazio condominiale, _____, _____ o, salvo altri.

La porzione di fabbricato di abitazione e annessi accessori, costituiscono unico lotto autonomo.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il lotto, comprendente la suddetta unità immobiliare, è disposto su due piani.

Al piano terra sono ubicati gli accessori (cantina e ripostiglio) e al piano terzo l'abitazione.

Come detto sopra, a parere dello scrivente CTU, la suddetta U.I. costituisce un unico lotto autonomo indipendente.

La zona in cui è ubicato l'intero complesso immobiliare è situata in zona semiperiferica rispetto al centro storico della città di Spoleto, densamente abitata, con normali caratteristiche residenziali e completa dei servizi pubblici. In base al vigente P.R.G. la suddetta zona risulta avere la destinazione urbanistica di B0 e cioè zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti.

Il tutto come da riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto.

L'unità immobiliare costituente il lotto è autonoma.

STATO DI POSSESSO

L'immobile in questione, costituente un unico Lotto N. 1, risulta di proprietà _____, proprietari ciascuno per i diritti di 1/2 ed insieme per l'intero, in virtù dell'atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Dilio Fulignoli di Narni del 27/09/1983, Rep. n° 32122/4282, trascritto a Spoleto al N° 2751 del 07/10/1983 (All. N. 3/d della relazione generale). Nel corso del sopralluogo si è accertato che l'immobile costituente il presente Lotto N. 1 risulta stabilmente abitato

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 sui beni in questione, che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e precisamente la trascrizione pregiudizievole del pignoramento trascritto il 22/07/2013 al n. 2205 del R.P. (All. N. 3/f della relazione generale) e per la quale i costi necessari ammontano ad € 294,00 per la sua cancellazione :

- TRASCRIZIONE N. 2205 R.P. del 22/07/2013 – Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili:

- a favore di Orsolini Andrea;

- contro _____

_____ ed entrambi per l'intera piena proprietà;

In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

- 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.

N.B. = Oltre alla suddetta trascrizione del pignoramento risulta una ipoteca volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario Decennale iscritta al Reg. Part. 560 del 24/12/1983 a favore della Banca Popolare di Spoleto (All. N. 3/e della relazione generale).

Essendo trascorsi circa oltre 21 anni dalla sua scadenza (24/12/1993) la suddetta iscrizione risulta spenta anche in considerazione del fatto che non emergono iscritti prolungamenti della stessa. Nel caso in cui la si voglia cancellare dovrà provvedervi l'Istituto di Credito beneficiario, in questo caso la Banca Popolare di Spoleto, dietro presentazione di semplice richiesta e senza spese e oneri da sostenere.

Difformità urbanistico-edilizie

Come detto nella relazione generale pur avendo riscontrato dal confronto del rilievo da me effettuato (All. N. 8) con la planimetria catastale depositata in catasto il 17/11/1960 (All. N. 9) una differente suddivisione interna dell'appartamento dovuta all'eliminazione di alcune tramezzature interne in prossimità dell'ingresso, trattandosi, in base alla L.R. n. 1/2004 art. 7 comma 1 lettera e "opere all'interno delle U.I. di cui all'art. 3 comma 1 lettera g" di opere libere (All. N. 11 della relazione generale), l'eliminazione di dette tramezzature non necessitano di nessun titolo abilitativo e quindi non risultano abusive.

Pertanto non occorre nessuna regolarizzazione urbanistica e quindi non vi sono spese da affrontare.

Difformità catastali

NB
In conseguenza di quanto sopra riportato, e cioè circa la non rispondenza delle planimetrie già depositate in Catasto in data 17/11/1960 (All. N. 9) con quelle da me rilevate, occorre prima del decreto di trasferimento aggiornare la planimetria catastale in quanto quella depositata in Catasto in data 17/11/1960 non corrisponde allo stato di fatto attuale.

Per detta regolarizzazione catastale gli oneri relativi dovuti ad una Denuncia di variazione sono pari ad € 600,00 compresi € 50,00 per diritti catastali oltre IVA e contributo professionale.

Altre informazioni per l'acquirente

La porzione di fabbricato costituente il presente Lotto N. 1 risulta inserita in un fabbricato condominiale comprendente altre abitazioni con annessi accessori avente accesso dal n.c. 37 di Via Tito Sinibaldi.

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo dai Sigg. (All. N.7 della relazione generale) non risultano pendenze di bollette di utenze e di condominio insolute.

NO
Oltre all'aggiornamento della planimetria catastale non è chiaro se anche nelle esecuzioni immobiliari occorre dotarsi dell' "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) di cui al D.L n. 63/2013 convertito nella Legge n. 90/2013.

In caso affermativo per la dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica l'onorario relativo è di

€ 300,00 oltre IVA e contributo professionale.

La proprietà dell'immobile sito in Comune di Spoleto, costituente il presente lotto N. 1 risulta come sotto trascritta:

- immobile contraddistinto alla lettera "A", "A1" e "A2" riportato al Catasto Fabbricati al foglio 135 con la particella 625 sub 24 graffata alla part. 626 sub 4:

- fino al 14.07.1970:

- per i diritti di piena proprietà avendo costruito l'edificio di cui fa parte l'U.I. in oggetto sul terreno acquistato con atto a rogito Notaio Vitti del 06/03/1958 Rep. 16910 reg.to a Spoleto il 13/3/1958 al n. 561 vol. 160 e trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto al n. 1148 del 10/03/1958;

- dal 15.07.1970 al 14.09.1982: per i diritti di piena proprietà avendo acquistato in oggetto con atto a rogito Notaio Tei del 15/07/1970 Rep. 4878 trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto al n. 4385 del 06/08/1970 (All. N. 3/b della relazione generale);

- dal 15.09.1982 al 26.09.1983 a per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ta per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ed insieme per l'intero in virtù della successione en. n. 90 vol. 333 presentata all'Ufficio del registro di Spoleto e trascritta alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto al n. 1766 del 20/06/1983 (All. N.3/c della relazione generale);

- dal 27.09.1983 ad oggi: per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ed insieme per l'intero avendo acquistato l'U.I. in oggetto dalle con atto a rogito Notaio Dilio Fulignoli del 27/09/1983 Rep. 32122/4282 trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Spoleto al n. 2751 del 07/10/1983 (All. N.3/d della relazione generale) ;

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE "A"

All'unità immobiliare in questione (abitazione), posta al piano terzo e facente parte di un fabbricato condominiale, vi si accede dall'androne e vano scala condominiale avente ingresso dal n.c. 37 di Via Tito Sinibaldi.

La superficie utile complessiva dell'abitazione, compreso il terrazzo la cui superficie di mq. 5,67 è stata ragguagliata all'abitazione dividendo la stessa per 5, è di mq. 73,30.

Tutti i locali costituenti la suddetta abitazione hanno altezza utile interna di ml. 2,90 ad eccezione della camera più piccola che è di ml. 2,73 in quanto la stessa risulta controsoffittata.

I vani, di dimensioni sufficienti, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni

singolo ambiente, eccezion fatta per l'ingresso dove è presente un portone pieno che non permette l'illuminazione.

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 (All. "A") e la planimetria dell'immobile pignorato (All. N. 8 della relazione generale).

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

- struttura portante in elevazione costituita da muratura, solai di calpestio e di soffittatura in latero cemento;
- il tetto risulta a due falde inclinate con sovrastante manto di copertura;
- le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate;
- le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate, come i soffitti;
- i pavimenti dei vani cucina, sala, ingresso e bagno sono costituiti da mattonelle di ceramica mentre i pavimenti delle due camere sono in parquet; inoltre nella cucina e nel bagno le pareti risultano maiolicate per una altezza di circa ml. 1,50 mentre quelle della sala risultano rivestite con carta da parati;
- vano bagno, completo di sanitari (vasca, lavabo, bidet, tazza e cassetta);
- portoncino di ingresso in legno massello; le finestre sono in parte in legno e in parte in alluminio con vetri termici, complete di tapparelle; porte interne in legno;

L'abitazione è provvista degli usuali impianti tecnologici, quali:

- impianto idro-sanitario, completo di apparecchi ed accessori, allacciato alla rete pubblica comunale;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas, con radiatori in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia, completo degli accessori d'uso ed allacciato alla rete pubblica;

Lo stato di conservazione risulta buono.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CANTINA "A1"

Trattasi di cantina, pertinenza dell'abitazione, posta al piano terra del suddetto fabbricato condominiale, e vi si accede dall'androne avente n.c. 37 di Via Tito Sinibaldi nonché da un corridoio condominiale.

La superficie utile complessiva della cantina è di mq. 7,26 ed altezza di ml. 2,24, il tutto come specificatamente riportato nel foglio tabellare (All. "A").

La stessa risulta intonacata al grezzo e pavimentata con massetto di cemento.

E' presente l'impianto elettrico.

Lo stato di conservazione risulta buono.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL RIPOSTIGLIO "A2"

Trattasi di ripostiglio, pertinenza dell'abitazione, posta al piano terra e facente parte di un fabbricato condominiale staccato dal fabbricato principale dove insiste sia l'abitazione che la cantina. Vi si accede da uno spazio e corridoio condominiale.

La superficie utile complessiva del ripostiglio è di mq. 3,30 ed altezza di ml. 2,25, il tutto come specificatamente riportato nel foglio tabellare (All. "A").

Lo stesso risulta intonacato al grezzo e pavimentato con massetto di cemento.

E' presente l'impianto elettrico.

Lo stato di conservazione risulta buono.

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, nonché da indagini di mercato avute con Agenzie Immobiliari che operano nel territorio del Comune di Spoleto e da quanto pubblicato nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (All. "B"), il tutto mediato dalla mia esperienza professionale acquisita, si è proceduto alla valutazione complessiva, come dettagliatamente riportato nel foglio tabellare (All. "C"), comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dalla documentazione fotografica (All. N. 6 della relazione generale).

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

- *Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto*, per la piena proprietà pari a € 69.572,80 (euro sessantanovemilacinquecentosettantadue/80) arrotondato ad € 70.000,00 (euro settantamila/00.);
- *Vincoli e oneri giuridici gravanti* che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, pari ad € 294,00 (euro duecentonovantanove/00);
- *Oneri per regolarizzazione urbanistica*: per i motivi precedentemente descritti non vi sono da affrontare oneri relativi;
- *Oneri per regolarizzazione catastale*: prestazione professionale e diritti catastali per presentazione Nuova Denuncia di Variazione di adeguamento della planimetria catastale allo stato attuale € 600,00 oltre IVA e Contributo Professionale;
- *Eventuali oneri per dotazione Attestazione Prestazione Energetica (APE)*: prestazione

professionale € 300,00 oltre IVA e Contributo Professionale;

In fede.

Spoletto, 19/07/2014

ELENCO ALLEGATI:

- All. "A" : Foglio tabellare descrizione analitica;
- All. "B" : Quotazioni immobiliari;
- All. "C" : Foglio tabellare valutazione;

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



Depositato in cartaceo oggi

25 AGO. 2014

GEOM. BIANCHINI VINCENZO
C.F. BNCVCN49C131921P
P.IVA = 01147890543
Via XIV Giugno, 21-06049 SPOLETO
Tel/fax 0743-47110 ; cell. 349-4287187
e-mail : bianchini.vincenzo@libero.it
pec : vincenzo.bianchini@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO : Procedura esecutiva n. 68/2013 R.G.E.

Promossa da : Orsolini Andrea contro

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione: Dott. SALCERINI SIMONE

Procuratori Legali: Avv.to PICCIONI Ilaria (Attore)

Avv.to (Convenuto)

Consulenti Tecnici:

Udienza di Rinvio: 14/07/2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Comunicazione”

Il C.T.U.

(Geom. BIANCHINI Vincenzo)



COMUNICAZIONE

Con provvedimento del 16/03/2016 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto mi ordinava di effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale relativa alla U.I. di cui alla Esecuzione in oggetto.

Avendo provveduto a ciò con la presente si trasmette la planimetria catastale aggiornata della U.I. eseguita sita in Comune di Spoleto – Via Tito Sinibaldi n.c. 37 e distinta al Catasto fabbricati al Foglio 135 con la part. 625 sub 24 graffata con al part. 626 sub 4 – piano terra e terzo – Z.C. 2 – Cat. A/3 – cl. 3 – vani 5,50 – R.c. € 298,25, nonché ricevuta di avvenuta presentazione della Denuncia di Variazione e visura per soggetto aggiornata.

Il sottoscritto fa presente che la presentazione della suddetta Denuncia di Variazione non ha modificato i dati catastali (subalterni, categoria, classe, vani e rendita) per cui restano in essere quelli descritti nella relazione di stima e nel bando di vendita, peraltro identici a quelli di cui sopra.

In fede.

Spoleto, lì 13/04/2016.

Il CTU
Geom. Bianchini Vincenzo



Ufficio Provinciale
di Perugia - Territorio
 Servizi Catastali
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 12/04/2016
 Ora: 8.50.34
 pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di SPOLETO (Codice: L1DF)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: PG0088619	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: 1
Codice di Ricontro: 000A6022X	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: -
Operatore: RCCCLD	Tipo Mappale n.: -	Unità in soppressione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n.: -	
Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale				Dati di classamento proposti				Rendita	Rur				
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.		
1	V		135	625	24	VIA TITO SINIBALDI n. 37, p. T-3	002	A03	03	5,5	93		298,25
			135	626	4								

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2016 - Comune di SPOLETO (1921) - < Foglio: 135 - Particella: 625 - Subalterno: 24 >
VIA TITO SINIBALDI n. 37 piano: T-3,

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

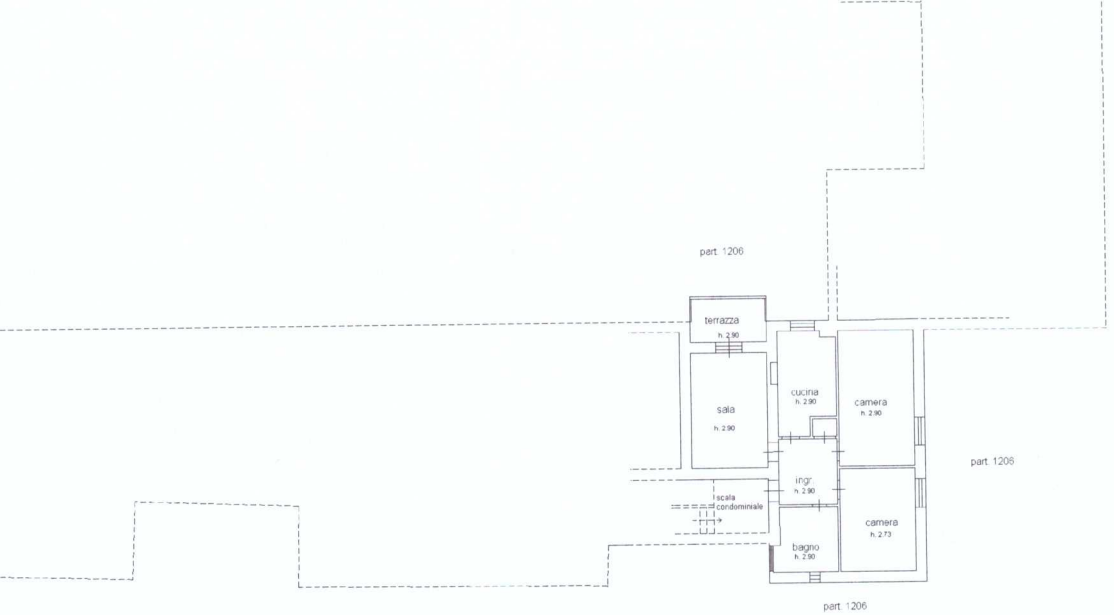
Dichiarazione protocollo n. PG0088619 del 12/04/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Spoleto
Via Tito Sinibaldi
civ. 37

Identificativi Catastali:
Sezione: 135
Foglio: 135
Particella: 625
Subalterno: 24

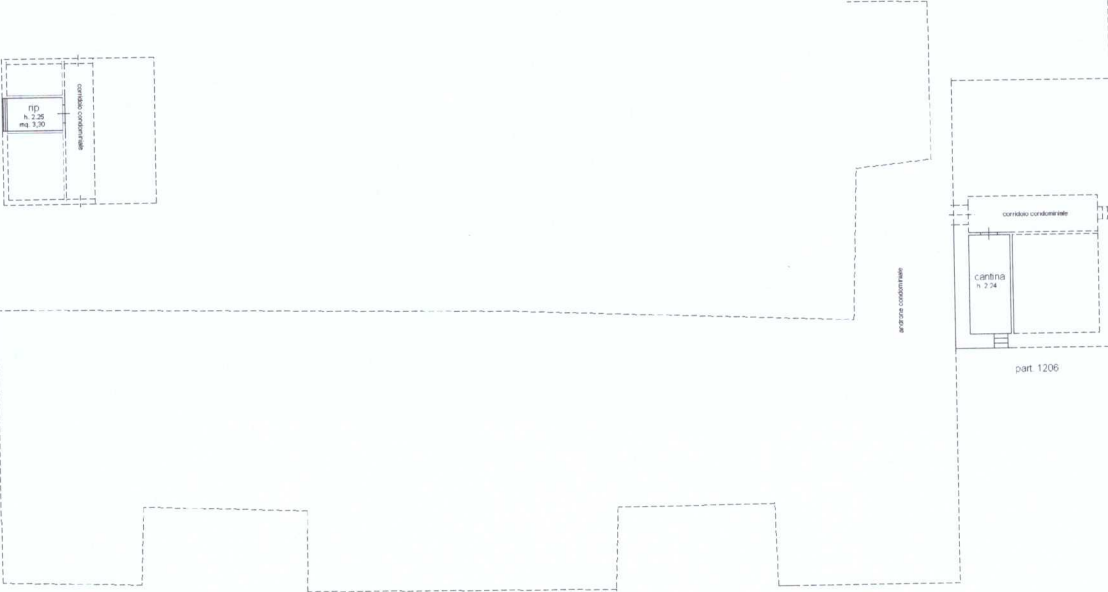
Compilata da:
Bianchini Vincenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia
N. 02403

Scheda n. 1 - Scala 1:200

Graffata con la part. 626 sub 4



PIANO TERZO



PIANO TERRA

10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: 13/04/2016 n. T32142 - Richiedente: BNCVCN49C13I921P

Totale schede: 16 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2016

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SPOLETO(Codice 1921) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		135	625	24	2		A/3	3	5,5 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**: 91 m ²	Euro 298,25	VIA TITO SINIBALDI n. 37 piano: T-3; VARIAZIONE del 12/04/2016 n. 47042.1/2016 in atti dal 12/04/2016 (protocollo n. PG0088619) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	Annotazione
			626	4									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

DATI DERIVANTI DA del 27/09/1983 Voltura n. 495/1984 in atti dal 11/08/1987 Repertorio n.: 32122 Rogante: NOT.FULIGNOLI Sede: NARNI Registrazione: UR Sede: TERNI n: 3714 del 07/10/1983

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).