

72

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare

R. G. E n° 46/2010

Giudice: Presidente Dott. Carmine PINELLI

LOTTO 1

Dott. Carlo BONIFAZI MEFTE

Agronomo

V.le Trento e Trieste, 107/A Tel e Fax 0743/47177

06049 Spoleto (PG)

E mail: bonifazimeffe@libero.it

- 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI
- 2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 3) BANDO DI VENDITA
- 4) ALLEGATI

TRIBUNALE DI SPOLETO
deposited in cancelleria oggi
28 GEN. 2011

Identificazione dei beni oggetto di stima

Il presente lotto è costituito dal solo fabbricato posto su due livelli e costituito da posto su due livelli: terra e primo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scheggino al foglio 21, part 79 sub 2 (abitazione) ed annessa cantina censita al Catasto Terreni al foglio 21, part 80 sub 1

Ubicazione: Comune di Scheggino in loc. Monte San Vito.

Accessi: il fabbricato si raggiunge attraverso una via interna del piccolo paese di Monte San Vito.

Dati catastali:

1. abitazione censita Catasto Fabbricati del Comune di Scheggino al foglio 21 part. 79 sub 2 A/5, classe 2, vani 3, rendita € 80.57;

2. cantina adiacente e comunicante censita Catasto Terreni del Comune di Scheggino al foglio 21 part. 80 sub 1.

Pertinenze e accessori: non risultano

Contesto in cui si trovano gli immobili: gli immobili si trovano nel comune di Scheggino in loc. Monte San Vito, frazione montana che dista circa 9 Km dalla strada statale Valnerina e km 12 circa dal centro abitato di Scheggino. Gli immobili si trovano ad un'altitudine media di circa m 930 s.l.m. in una zona montana di particolare valore paesaggistico, con vista panoramica verso la Valnerina e sulle montagne circostanti.

Caratteristiche e destinazione della zona: trattasi di una zona prettamente montana, e pur essendo a soli pochi minuti d'auto da Scheggino nei periodi invernali in caso di neve è raggiungibile con qualche difficoltà. L'area è caratterizzata dalla

prevalenza di boschi che si alternano a pascoli con piccoli appezzamenti destinati seminativi.

Servizi offerti dalla zona: la zona essendo "isolata" non è dotata dei servizi a rete (gas, fognatura, ecc) dispone tuttavia dei servizi di base (luce, telefono, ecc.)

Stato di possesso dei fabbricati: gli immobili oggetto di pignoramento non risultano affittati con contratti; in particolare l'abitazione al momento del sopralluogo risultava non abitata da tempo.

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiale gravanti sul bene: non risultano.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultano.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) : non risultano.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Iscrizioni

- 1) iscrizione di Ipoteca legale del 4.01.2005 per un totale di Euro da parte della con atto pubblico rep. 29897 , nota di iscrizione presso la conservatoria dei RR.II. di Spoleto reg. gen. 211 reg. part. 43 del 18.01.2005 a favore di contro nato a il per il diritto 1/1 di nuda proprietà;
- 2) iscrizione di Ipoteca legale del 7.10.2005 per un totale di Euro da parte della con atto pubblico rep. 34094 , nota di iscrizione presso la conservatoria dei RR.II. di Spoleto reg. gen. 5201 reg. part. 1415 del 13.10.2005 a favore di contro nato a il per il diritto 1/1 di nuda proprietà.
- 3) iscrizione di Ipoteca giudiziale del 6.11. 2008 per un totale di Euro da parte del con atto giudiziario rep. 5526 , nota di

iscrizione presso la conservatoria dei RR.II. di Spoleto reg. gen. 6555 reg. part. 1447 del 5.12.2008 a favore di _____ contro _____ nato a _____ il _____ per il diritto 1/1 di nuda proprietà.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

1) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 22.11.1991 reg. gen. n.4735 Reg. part. n° 3631 presso la conservatoria dei RR.II. di Spoleto da _____ n. a _____ il _____ contro _____ nato a _____ il _____

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); non risultano

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; non risultano

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; non risultano

individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i titoli di provenienza dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono i seguenti :

1) Atto notaio _____ del 30.08.1980 rep. 1560 reg. a Spoleto il 12.09.1980 al n. 1725 vol 193 mod. 1 mediante il quale il Sig. _____ riservandosi l'usufrutto generale per se e per la propria moglie _____ vita loro naturale durante, vendeva e trasferiva al _____ i beni di cui sopra.
Nota di trascrizione reg. gen. n. 3410 reg. part. n. 2412 del 24.09.1980.

2) Decreto di trasferimento immobiliare del 17.05.2001 rep. 48/91 del .
 da per il diritto di 1/1 di nuda proprietà dei beni di cui
 sopra a nato a il
 Nota di trascrizione reg. gen. n. 2259 reg. part. n. 1677 del 01.06.2001.

Si evidenzia l'opportunità di procedere alla riunione dei diritti di usufrutto istituiti con l'atto del 1980 in quanto, da verifiche effettuate i signori e , destinatari di tale diritto, risultano rispettivamente deceduti in data e in data

Tale adempimento può essere effettuato dall'eventuale acquirente producendo un certificato di morte di entrambi gli usufruttuari presso gli uffici dell'agenzia del Territorio di competenza.

Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico: il sottoscritto, in data 29/10/2010 ha inviato a mezzo fax una richiesta scritta al Comune di Scheggino, successivamente si è recato presso l'ufficio Urbanistica per visionare tutte le pratiche edilizie relative agli immobili. Durante la verifica avvenuta in data 16/12/2010, è stata acquisita la copia degli elaborati grafici ritenute di interesse. Sulla base di tale documentazione, relativamente agli immobili distinti rispettivamente al Catasto fabbricati del comune di Scheggino al fgl 21 part. 79 sub 2 (appartamento) e part. 80 sub 1 (cantina), si riferisce che la porzione di edificio in oggetto rientrava nel piano di recupero "Monte San Vito". Tale progetto prevedeva la sistemazione dei danni del terremoto ed è stato approvato dalla commissione edilizia del comune di Scheggino con C.E. n° 43 del 29/6/1987.

Dai riscontri effettuati e dal confronto fra il progetto approvato e l'attuale stato dei luoghi risulta che gli immobili sono conformi **sotto il profilo urbanistico.**

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non risultano.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non risultano.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risultano.

Descrizione analitica degli immobili

1. **abitazione** posta su due livelli (terra e primo), censita Catasto Fabbricati del Comune di Scheggino al foglio 21 part. 79 sub 2 A/5, classe 2, vani 3, rendita € 80.57. Si tratta di una piccola porzione di fabbricato destinato al piano terra ad ingresso-cucina, un piccolo bagno ed una camera da letto. Al piani primo accessibile da una scala interna, c'è un'altra camera da letto. A metà della suddetta scala è situato un locale che si descrive di seguito.

2. **cantina adiacente e comunicante** censita Catasto Terreni del Comune di Scheggino al foglio 21 part. 80 sub 1. si tratta di una ex cantina ora al servizio dell'abitazione con funzione di dispensa/magazzino

Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, sono espresse in termini di superficie utile interna:

| | Superficie utile interna (mq) |
|--------------------|--|
| Piano terra | 54,00 |
| ingresso/cucina | |
| bagno | |
| camera | |
| Piano primo | |
| camera | |
| ex cantina | |

Caratteristiche strutturali degli immobili:

abitazione ed ex cantina

Tipo di fondazioni: realizzate in calcestruzzo

Strutture verticali: muratura portante in pietra.

Solai: in parte con travetti di laterizio armato ed in parte a volta.

Pareti esterne dell'edificio: pietra a faccia vista.

Copertura: struttura in legno con manto di copertura in coppi

La struttura attualmente è in disuso e nel complesso si trova in precarie condizioni di manutenzione.

Caratteristiche interne:

Infissi esterni: non presenti.

Infissi interni: in legno.

Tramezzature interne: con mattoni forati da cm 10.

Pavimentazione: con maioliche di varie forme e dimensione, di modesta qualità pressoché uniforme su entrambi i piani.

Porte d'ingresso: in legno per l'abitazione ed in lamiera per l'ex cantina.

Scale interna, in muratura.

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia, funzionante ma non a norma.

Impianto idrico: funzionante e con approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

Impianto termico: assente, esiste solo un camino.

Posti auto comuni non dispone di spazi specifici.

Valutazione complessiva dei beni

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore degli immobili in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di abitazioni e fabbricati in genere, dello stato d'uso e manutenzione e di altri parametri. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato tenuto conto del listino dei prezzi degli immobili del III° trimestre 2010 pubblicato della Camera di Commercio di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente agli immobili di cui sopra:

| Com. Scheggino fg 20 part. 79 sub 2, cat. A/5, cl 2, vani 3, rend. € 80,57 - part. 80 sub | | | |
|---|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| | Superficie utile interna (mq) | valore unitario (€/mq) | valore totale (€) |
| Piano terra | 54,00 | 800,00 | 43.200,00 |
| ingresso/cucina | | | |
| bagno | | | |
| camera | | | |
| Piano primo | | | |
| camera | | | |
| ex cantina | | | |
| TOTALE | | | 43.200,00 |

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € 43.200,00, viene adeguato e corretto sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, nonché della necessità di aggiornare il reale diritto dell'esecutato corrisponde alla piena proprietà degli immobili di cui sopra.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfettariamente del 15%, da cui € 43.200,00 x 15% = 6.480,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 43.200,00 - 6.480,00 = 36.720,00 .

Spoletto 25/1/11

L'Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

