

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

alla causa: BANCA DELLE MARCHE SPA

CONTRO

[REDACTED]
PREMESSO

- che all'udienza del 04/03/11 il sottoscritto Geom. Albano Carlo FELICI, nato a Foligno, il 16/06/1959, residente in Spoleto in via Cerquiglia nr. 46, C.F. FLC LNC 59H16 D653R, veniva nominato C.T.U. ALLA CAUSA IN EPIGRAFE;

- che dopo giuramento di rito, veniva posto al C.T.U., il seguente quesito:

- 1) descriva i beni immobili pignorati e le loro pertinenze ed accessori, verificando la corrispondenza fra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e quella desumibile dai certificati catastali prodotti. In caso di divergenza, riferisce se la descrizione operata nell'atto di pignoramento, possa comunque individuare adeguatamente i beni.
- 2) stimi il valore di mercato dei beni immobili detti;
- 3) indichi, su foglio separato, allegato alla relazione, foglio che sarà poi utilizzato nel bando di vendita, i lotti o l'unico lotto in cui ritiene opportuno mettere in vendita i beni dello esecutato pignorati.

- 4) indichi, su foglio separato, per ciascun lotto, le formalità (ipoteche o altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli) da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente.
- 5) verifichi per ciascun bene, i certificati storici e dei R.R.II. riferiti al ventennio, riferendo nella relazione e nel foglio di cui al punto successivo, se la proprietà del bene sia dell'esecutato, se vi sia continuità nelle trascrizioni e quanto altro di interesse;
- 6) su separato foglio allegato alla relazione, formi uno schema comparato delle risultanze del certificato storico catastale e delle trascrizioni nei RR.II., secondo il fac-simile allegato alla presente nomina, indicando se in base alle risultanze dei documenti il bene risulti di proprietà del soggetto esecutato;
- 7) dica se sui beni esistono diritti per somme o reali di godimento di terzi opponibili all'esecuzione;
- 8) verifichi la conformità degli immobili alle vigenti LEGGI Urbanistiche e, in caso di difformità riferisca dettagliatamente su eventuali pratiche di sanatoria definite o in corso, ovvero riferisca sulla praticabilità attuale e l'incidenza economica a carico di chi intende usufruirne;
- 9) che il Giudice ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione peritale il giorno 10 MAGGIO 2011 ,

- che in data 07/03/2011 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio Off. Provinciale di Perugia Sezione staccata di Spoleto;
- Che in data 11/03/2011 presso l'Agenzia delle Territorio , il sottoscritto certificava e visionava la situazione Ipotecaria degli immobili oggetto di perizia;
- che in data 08/04/2011, previo avviso tramite Racc. A/R, il sottoscritto prendeva visione degli immobili oggetto di pignoramento, in presenza del Sig. [REDACTED].
- Che in data 13/04/2011 presso L'Agenzia del Territorio di Perugia ha raccolto le ultime certificazioni riguardanti l' immobili oggetto di esecuzione.

CIO' PREMESSO

IL C.T.U. esaminati gli atti, ed i documenti di causa, con particolare riferimento al certificato catastale alle planimetrie catastali, ai certificati ventennali, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RIFERIMENTI E DESCRIZIONE CATASTALE

1) Diritti di piena proprietà superficaria su immobili costituita da :

Appartamento ad uso civile abitazione ,sito in Comune di Spoleto (PG) via I Maggio n.c. 42, oltre garage di mq. 19,00.

Il tutto confinante con [REDACTED] , [REDACTED] spazi condominiali per più lati salvo altri .

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto rispettivamente al

Fg.149 p.lla 451 sub 9 categ. A/3 classe 4, vani 5,5 R.C.Euro 426,08.

Fg.149 p.lla 451 sub 4 categ. C/6 classe 7, mq. 19,0

2) Diritti di piena proprietà per 1000/1000

Terreno agricolo incolto ,nel Comune di Spoleto fraz. Terzo la Pieve loc.tà Cerqueto distinto al N.C.T. al Fg.56 con la P.lla 38 della superficie di mq. 9.390 di qualità seminativo arborato classe 3^a R.Dom. Euro 36,47 R.Agr. Euro 41,22.

Confini. [REDACTED] , [REDACTED] , [REDACTED] , salvo altri

PROVENIENZA , PROPRIETA' DEI BENI, :

DALLA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO I BENI SOPRADESCRITTI

SONO PERVENUTI

BENI ELENCATI al N.1

ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA soggetto ad IVA A ROGITO

NOTAIO DOTT. Adriano Pischetola DEL 25 Nov. 1997 Rep. N.

9866 Registrato a Perugia Voltura n.11996.1/1997 in atti dal
31.05.2002.

L'unità immobiliare sopra descritta fa parte di un
fabbricato costruito in conformità alla Concessione Edilizia
n.10667 del 30.10.1975 rilasciata dal Comune di Spoleto e,
che detta unità ha i requisiti previsti dai regolamenti
comunali in materia di abitabilità , come attestato nel
citato Atto di Compravendita di cui si allega copia.

BENI ELENCATI al N. 2

**ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO DOTT. Carlo
Angelini Rota DEL 08.Lug.1994 Rep.N.122184 Registrato a
Spoleto Voltura 8679 del 1/1994 in 22.05.1995**

PROPRIETA' DEI BENI :

Rispettivamente i beni nel totale risultano dalla
documentazione in possesso di proprietà di :

BENI ELENCATI AL N.1

██████████ n.a ████████ il ██████████

C.F. ██████████ DIRITTI DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1

██████████ n.a ████████ il ██████████

C.F. ██████████ DIRITTO DI ABITAZIONE

COMUNE DI SPOLETO

C.F.00316820547 DIRITTI DI PROPRIETA' PER L'AREA ANNI99

BENI ELENCATI AL N.2

██████████ n.a. ██████████ il ██████████

C.F. ██████████ DIRITTI DI PROPRIETA PER 1000/1000

Descrizione degli'immobili oggetto di pignoramento e stima del valore di mercato in proprietà all'esecutato.

Premessa:

I valori attribuiti ai beni stimati sono stati calcolati con particolare riferimento alle transazioni effettuate in zona nell'ultimo triennio , ricavando il valore medio di mercato al metro quadro di ciascun bene , con particolare attenzione all'ubicazione , l'anno di costruzione, alla stato di manutenzione , nonché alla presenza di pesi vincoli e , di diritti di terzi che di fatto nella presente stima hanno pregiudicato ed inciso nella valutazione finale dei beni peritati.

Lo scrivente inoltre analizzando attentamente l'intero massa immobiliare , ha creduto opportuno dividere la stessa in due distinti lotti di vendita.

STIMA dei beni

LOTTO N.1

Diritti spettanti per la proprietà superficiale di 1/1 :
proprietà immobiliare sita in Comune di Spoleto via I
maggio n.c. 42 formata da porzione di fabbricato

condominiale ad uso civile abitazione ed accessori
costituita da :

-alloggio al piano secondo interno 4, composto da quattro
vani cucina , disimpegno bagno e due terrazzi.

censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg 149
p.lla 451 sub 9 ,zona censuaria 1,categ.A/3,cl.4,vani
5,5,sup.mq 80,50 , altezza interna h.ml 2,80.

Rendita Catastale Euro 426,08

confini : ██████████, ██████████ spazi condominiali S.A.

-garage al piano terra censito al Catasto Fabbricati di
detto Comune al Fg.149 p.lla 451 sub 4,categ. C/6 classe 7
metri quadrati 19 Rendita Catastale Euro 17,66

Diritti proporzionali su beni comuni non censibili quali
portico,locale contatori,scala identificati al Catasto
Fabbricati al Fg.149 p.lla 451 sub 1

Confini: ██████████, ██████████, Spazi e Parti Condominiali S.A

Stato di manutenzione : buone condizioni generali di
manutenzione sia internamente che nel complesso esterno .

Rifiniture adottate:

Interni: regolarmente intonacato e tinteggiato , pavimentato
con piastrelle in monocottura, maioliche nel bagno ,gli
ambienti risultano asciutti e salubri stato di manutenzione
buono .

Impianti : riscaldamento autonomo a gas con caldaia murale e termosifoni, impianto elettrico ed idraulico efficienti.

Infissi: portoncino d'ingresso in legno , finestre in legno di abete verniciate di colore bianco con serrandine avvolgibili in FVC.

Porte interne in legno tamburato.

Esternamente: muri perimetrali rivestiti a mattoncini rossi, area condominiale adibita a spazio di manovra e parcheggio regolarmente bitumata e recintata lungo il perimetro , lateralmente e nella zona retrostante spazi a verde e giardino , condizioni nel complesso buone .

Dal punto di vista statico l'immobile presenta una struttura integra e soddisfacente.

STIMA ANALITICA DEI BENI E VALORE DI MERCATO

VALORE DI MERCATO STIMATO

Abitazione Mq 80,50 X Euro 1.300,00 = Euro 104.650,00

Terrazze Mq 5,50 X Euro 400,00 = Euro 2.200,00

Garage Mq 19,00 X Euro 600,00 = Euro 11.400,00

Prezzo base per i diritti della proprietà

superficiaria di 1/1

Valore Totale

Euro 118.250,00

LOTTO N.2

Diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 su:

Terreno agricolo sito in Comune di Spoleto fraz.Terzo la
Pieve Loc.tà Cerqueto distinto al N.C.T. di detto comune al
Fg.56 p.lla 38 della superficie di mq. 9.390 qualità
seminativo arborato classe 3[^] R.Domenicale.Euro 36,47
R.Agrarario Euro 41,22

Confini : , , , salvo altri.

Valore di mercato stimato

Terreno agricolo mq. 9.390 x Euro 2,25 = Euro 21.127,50

Prezzo Base per i diritti spettanti di 1.000/1.000 :

Euro 21.127,50

Spoleto 11,09/05/2011.



All.ti Bando di Vendita

Visura CC.RR.II. di Spoleto

Schema ventennale

Visura catastale

Storico ventennale

Planimetria catastale

TRIBUNALE DI SPOLETO
Reparto in cancelleria OGGI
09 MAG 2011

Documentazione fotografica

Fascicoli descrittivi inerenti ciascun lotto

Prospetto liquidazione onorario

Ufficio Provinciale di PERUGIA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di SPOLETO

Ispezione ordinaria
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta PG 44335 del 2011
Ricevuta di cassa n. 1865
Ispezione n. PG 44337/3 del 2011
Inizio ispezione 11/03/2011 08:20:56

Richiedente FELICIALBANOCARL

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 09/09/2010

Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 02/01/1982 al 10/03/2011

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2010 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 4422
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 146/2010 del 07/07/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SPOLETO(PG)
Nota disponibile in formato elettronico