

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare

R. G. E n° 6/2014 - R. C.T.U 72/2015

LOTTO 2

Dott. Carlo BONIFAZI MEFPE

Agronomo

Tel. 329/2985679 - Fax 0743/770257

06049 Spoleto (PG)

E mail: bonifazicarlo@libero.it

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



Identificazione dei beni oggetto di stima

- Il presente lotto riguarda un fabbricato di civile abitazione costituito dal piano terra, primo e soffitta, in corso di ristrutturazione con terreno attiguo;

Ubicazione: Comune di Marsciano - loc.Spina.

Accessi: l'accesso avviene da via Marzabotto

Dati catastali:

comune	catasto	Fgl	part	sub	cat	cl	consist. (vani/mq)	rendita (€)	redd. dom. (€)	redd. agr.(€)
Marsciano Loc. Spina - V. Marzabotto										

Si precisa che la part. 1140 del foglio 48 è indicata due volte perché censita sia al catasto Fabbricati che al catasto Terreni, ma evidentemente si tratta della stessa particella.

Contesto in cui si trovano gli immobili: gli immobili si trovano nel comune di Marsciano in loc. Spina, frazione collinare che dista circa 12 Km dal suddetto capoluogo.

Caratteristiche e destinazione della zona: trattasi di una piccola frazione posta in una zona prevalentemente agricola;

Stato di possesso dei fabbricati: gli immobili oggetto di pignoramento sono interessati da lavori di ristrutturazione e sono quindi liberi da persone e cose.

Per motivi di sicurezza non si è ritenuto necessario entrare all'interno, tuttavia con l'ausilio del progetto è stato comunque possibile avere l'esatta cognizione delle caratteristiche del fabbricato visionandolo dall'esterno del cantiere edile.

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

▪ iscrizione di ipoteca giudiziale del 12.08.2013 al n. reg. part. n.2419 presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia a favore della Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro con sede in Perugia in Milano per un totale di _____ proprietario per l'intero sui seguenti

if

si

pe

▪

_____ presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia a favore della Banca delle Marche SpA per un totale di € _____ immobile C.T del con

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

▪ Trascrizione di pignoramento immobiliare del 5.3.2014 reg part. 3577 a favore della Banca delle Marche SpA con sede in Ancona contro:

▪ _____ proprietario per l'intero sui seguenti immobili: NCEU del Comune di Marsciano foglio _____ sub 4, fog _____ part. 126 sub 4 - NCEU del Comune di Marsciano foglio _____ - NCT del Comune di Marsciano foglio _____

▪ 2. cont _____ a per i diritti pari ad 1/2 dell'intero in comunione dei beni con _____ i seguenti immobili: NCEU del comune di _____



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 beni che attualmente risultano di proprietà

- NCEU del Comune
- NCT del comune di Marsciano

Gli atti relativi a tali proprietà nel ventennio precedente sono:

- atto di compravendita notaio G. Antonioni di Perugia del 28.05.1963 rep

- atto di divisione notaio S. Ludovici di Marsciano dell'11.6.1985 rep. 44034/ 9436 trascritto presso la Conservatoria de RR.II. Di Perugia in data

I
M



359(ex 127/d) 360 ex127/e, 361 (ex 127/f) 362 (ex 127/g), 364 (ex 126/c) 365 (ex 126/d) 366 (ex 126/e, 128 e 126 sub 2 (fabbricato rurale);

- con variazione catastale n _____ riginarie particelle 359, 362, 364, 365, 3

Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico.

In base alla verifica effettuata di persona presso il suddetto comune, si riferisce quanto segue:

_____ il sig _____ o ha inviato una SCIA al comune di Marciano relativamente alla ristrutturazione edilizia e cambio d'uso di una porzione di edificio da adibire a civile abitazione. Nello specifico sull'attuale edificio esistente realizzato circa 40 anni fa sarà effettuata una sopraelevazione del secondo ed ultimo al fine di renderlo abitabile. È prevista anche una ristrutturazione interna ed il rifacimento del tetto e delle finiture esterne. Al momento del sopralluogo i lavori di ristrutturazione erano già iniziati e l'area era completamente recintata.

Sulla base di queste verifiche, e sulla base della SCIA presentata presso il comune di Marciano attualmente sussistono tutte le condizioni affinché il fabbricato sia conforme sotto il profilo urbanistico, tuttavia la definitiva conformità potrà essere dichiarata solo a lavori conclusi e dopo il rilascio della relativa abitabilità.

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

Fabbricato destinato a civile abitazione posto al piano terra, primo e soffitta, con annesso garage e terreno confinante, il tutto censito al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Marsciano come segue:

comune	catasto	Fgl	part	sub	cat	cl	consist. (vani/mq)	rendita (€)	redd. dom. (€)	redd. agr.(€)
Marscia										
Loc. Sp										
V. Marzi										

L'abitazione attualmente è realizzata su due livelli ed un piano sottotetto, il progetto approvato, in corso di realizzazione, prevede una sopraelevazione del secondo ed ultimo piano al fine di renderlo abitabile, si effettuerà anche una ristrutturazione interna ed il rifacimento del tetto e delle finiture esterne.

Il tutto viene riportato in forma tabellare nel prospetto che segue in cui le consistenze attuali, con riferimento alle planimetrie catastali, sono espresse in termini di superficie totale in quanto si tratta di un edificio in corso di ristrutturazione, pertanto avremo:

abitazione e garage	Superficie Totale (mq)
terra -primo-soffitta-terrazzo	230,00
garage	17,78
totale	247,78



Caratteristiche strutturali degli immobili:

Tipo di fondazioni: realizzate in calcestruzzo

Strutture verticali : in vari elementi costruttivi a cui si aggiungeranno quelli necessari per il progetto di ristrutturazione.

Essendo in corso una ristrutturazione edilizia piuttosto significativa, allo stato, non è possibile indicare altre caratteristiche costruttive interne ed esterne

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. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. 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, ovvero in ristrutturazione. Inoltre per il terreno è stata considerata l'attuale destinazione urbanistica.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del II° trimestre 2015 pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e del valore degli immobili, anno 2015, utilizzato dall'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia .

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



	Superficie totale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
abitazione costituita da un piano terra , primo e soffitta in corso di ristrutturazione	230,13	350,00	80.545,50
garage	17,78	200,00	3.556,00
terreno circostante con varie dest. urb.	445,00	25,00	11.125,00
TOTALE fabbricati			95.226,50

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € **95.226,50**, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 10%, da cui € 95.226,50 x 10% = 9.522,65 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 95.226,50 - 9.522,65 = **85.703,85 €**

Spoletto 28/7/2015

Il CTU

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE



BANDO DI VENDITA

“Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà di un fabbricato destinato a civile abitazione situato a Marscia o, posto al piano terra, primo e soffitta, con annesso garage e terreno confinante, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano come segue:

comune	catasto	Fgl	part	sub	cat	cl	consist. (vani/mq)	rendita (€)	redd. dom. (€)	redd. agr.(€)
Marsciano Loc. Spina V. Marzabotto										

Valore complessivo dei beni € 85.703.85

Spoleto 28/7/2015

Il CTU

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

