

Geom. Francesco Zinni
Via Nursina, 19
06049 - Spoleto
Tel/Fax: 0743.48798
Cell: 338.90.333.62

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

Rif. - Tribunale di Spoleto

Giudice Esecuzione - Dott. Simone Salcerini

Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 157/2016**

Promossa da: Monte dei Paschi di Siena spa

Contro: OMISSIS

Comune di Foligno

Foglio 283 Particella 312 Sub 5 (bcnc) e 7

Elencazione ed individuazione del bene

Il lotto, costituito da un'unica unità immobiliare, è sito nel Comune di Foligno Frazione Sant'Eraclio (PG) Via 1° Maggio snc tra Piazza Antonio Gramsci e Largo Giuseppe Garibaldi ed è composto da:

- appartamento al piano secondo;

il tutto attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Foligno al Foglio 283 P.lla 312 Sub 7 (all. 1).

Stato di possesso

L'immobile risulta, come da visure storiche allegate, di proprietà della OMISSIS (all. 2).

Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare

Oltre al pignoramento, di seguito vengono elencati i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni in questione che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura, e precisamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** (all. a)

Reg. Gen. 16694 Reg. Part. 3793 del 17.05.2005;

2. **IPOTECA VOLONTARIA** (all. b)

Reg. Gen. 312 Reg. Part. 52 del 05.01.2001;

3. IPOTECA GIUDIZIALE (all. c)

Reg. Gen. 16775 Reg. Part. 2155 del 05.08.2014;

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER CESSIONE IPOTECA** (all. d)

Reg. Gen. 24167 Reg. Part. 3248 del 12.10.2016;

Difformità catastali

Allo stato attuale sono state difformità catastali evidenziando una non corrispondenza catastale tra le mappe censite al catasto urbano e quelle al catasto terreni precisando che l'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 283 Particella 312 (come specificato nell'Atto di Pignoramento immobiliare) mentre al Catasto Terreni l'immobile risulta censito al Foglio 238 Particella 312 (vax all. 3).

Tale discordanza tra i due Catasti non comporta alcuna problematica per il fine di cui trattasi e verrà corretto al momento del nuovo accatastamento.

Descrizione dell'immobile

Trovandosi nella zona periferica del Comune di Foligno, l'immobile è posto in un'area di ottimo interesse trovandosi a pochi chilometri (circa 2,5 km) da vari centri commerciali.

Come da rilievo fotografico allegato (all. 4) presenta una facciata esterna recentemente ristrutturata ed in ottime condizioni.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, superfici

nette, altezze interne, esposizione e stato di manutenzione, vedasi il foglio tabellare allegato (all. 5).

All'immobile, posto al piano secondo, vi si accede da un portone blindato, direttamente fronte strada, che dà accesso ad una scala interna condominiale.

Si evidenzia che sia il piccolo atrio d'ingresso che parte del vano scala (p.lla 312 Sub 5 - b.c.n.c.) sono di servizio anche ad un'altra abitazione, non soggetta a pignoramento, posta al piano primo.

L'abitazione è così composta:

PIANO SECONDO

Il piano è così composto:

1. Vano scala;
2. soggiorno/cucina;
3. disimpegno;
4. n. 3 stanze;
5. bagno.

L'immobile, in muratura ed in fase di ristrutturazione, è dotato di infissi esterni in alluminio finto legno con doppi vetri, persiane in legno e soglie in cotto. Gli infissi interni sono in legno tamburato e soffitto con travature in legno.

La pavimentazione risulta essere in cotto ed il sistema di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio.

Si evidenzia inoltre che l'appartamento è dotato di

predisposizione di un camino, prese TV e allacci per rete internet.

Gli impianti elettrico ed idraulico risultano essere in fase di completamento.

Valutazione complessiva del bene

Stando l'immobile in fase di ristrutturazione ed in considerazione di quanto sopra esposto, si è proceduto alla valutazione complessiva del lotto, per la superficie utile, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, destinazione dell'immobile, caratteristiche costruttive, di finiture interne ed esterne, dell'attuale stato di conservazione, uso e manutenzione, e tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato utilizzati in zona per beni simili e delle quotazioni immobiliari prese dalla Camera di Commercio di Perugia relative al primo trimestre 2017, si riassume il valore finale necessario ed utile al fine di che trattasi:

- mq utili 54,50 * €/mq 800,00 = € 43.600,00

(quarantatremilaseicento/00)

Valore complessivo stimato del bene: Tot € 43.600,00

(quarantatremilaseicento/00)

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni ed osservazioni qualora il Giudice

dell'Esecuzione stesso e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza

All.ti

1. Planimetria;
 2. Visura storica;
 3. Vax;
 4. Documentazione fotografica;
 5. Foglio tabellare;
- a) Ipoteca volontaria Reg. Gen. 16694 Reg. Part. 3793;
 - b) Ipoteca volontaria Reg. Gen. 312 Reg. Part. 52;
 - c) Ipoteca giudiziale Reg. Gen. 16775 Reg. Part. 2155;
 - d) Annotazione Reg. Gen. 24167 Reg. Part. 3248;

Spoleto li, 17.01.2018

Il CTU

(Geom. Francesco Zinni)