

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.146/2013

Promossa da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO IN AMMINISTRAZIONE

CONTROLLATA

Contro

[REDAZIONE]

Giudice dell'Esecuzione **Dr. SIMONE SALCERINI**

Il sottoscritto Geom. Paolo Fioretti con Studio in Spoleto Via Pietro Conti nc.27, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 1139, essendo stato nominato Esperto per la procedura di cui sopra, è a riferire quanto segue:

A seguito delle notifiche al debitore Sig. [REDAZIONE] (che si allegano in copia), non si è potuto procedere al sopralluogo per la redazione della perizia. A seguito di ciò ho richiesto un sopralluogo autorizzato dal Giudice per l'accesso tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie del Distretto Corte di Appello di Perugia a Ponte Felcino il che ha dilatato enormemente i tempi di accesso (non per l'Istituto Vendite Giudiziarie che ha organizzato il sopralluogo in tempi molto ristretti ma solo per le mancate presenze dell'interessato a fronte delle convocazioni, avendo lo stesso dichiarato recapiti diversi da quello accertato dal sottoscritto presso l'anagrafe di Terni).

Finalmente si è proceduto al sopralluogo senza la presenza del debitore Sig. [REDAZIONE]



Al momento del sopralluogo che è stato consentito in via bonaria e quindi senza l'intervento dei CC. e del fabbro, da parte della Sig.ra Cane Matilde che occupava in maniera stabile l'appartamento esecutato ed annessa autorimessa. La sua presenza ed utilizzazione veniva giustificata da un contratto di locazione stipulato in data 21/11/2011 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 19/12/2011 al n° 3417 con scadenza 20/11/2014 e tacito rinnovo per altri due anni. Stranamente tale contratto di affitto è stato stipulato dal Sig. Colli Flavio nato a Cannara il 04/03/1929 quale locatore ed il Sig. Cane Ervis . La Sig.ra Cane Malinda lo ha qualificato come marito. Pertanto il Locatore è persona sconosciuta alla proprietà ed è il venditore dell'appartamento ed annesso al Sig. [REDACTED]. Infatti il Sig. [REDACTED] ha acquistato gli immobili oggetto di esecuzione dal Sig. Colli Flavio con atto pubblico ricevuto dal Notaio Cirilli Paolo di Terni in data 24/11/2010. Pertanto al momento della stipula del contratto di affitto il Sig. Colli NON poteva intervenire allo stesso come locatore in quanto NON PIU' PROPRIETARIO. Infatti l'atto di vendita è stato stipulato in data 24/11/2010 mentre il contratto di affitto è stato stipulato in data 21/11/2011 e quindi DOPO la vendita. Inoltre nel contratto risultano errati i dati catastali dell'immobile in quanto quelli riportati si riferiscono quasi sicuramente all'intero complesso come in precedenza e non al singolo appartamento ed autorimessa. Pertanto si hanno forti dubbi sulla validità del contratto stesso e quindi l'immobile risulta occupato senza titolo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1.1



Le porzioni di fabbricato oggetto di valutazione , individuate quindi solamente dalle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate, fanno parte di un piccolo fabbricato sito in Foligno Via Cesare Battisti al nc. 28 e trattasi di un piccolo appartamento al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno e due ripostigli. Correda l'appartamento un vano autorimessa sito al piano primo sottostrada del medesimo fabbricato al quale si accede dal retro del fabbricato tramite una modesta e comoda rampa di accesso.

Tutto l'appartamento è pavimentato con mattonelle di gres porcellanato 30x30, intonacato alle pareti e tinteggiato, infissi in legno e barre anti-intrusioni alle finestre. L'appartamento è dotato di impianto a termosifone con radiatori autonomo alimentato a gas metano. Il portone di ingresso risulta blindato. Il bagno, completo di ogni suo pezzo, è rivestito alle pareti per una altezza di m. 1,80.

Tutti gli impianti (gas, elettrico, idrico, riscaldamento con produzione di acqua calda) sono presenti e funzionanti.

L'autorimessa di ampie dimensioni risulta pavimentata con battuto di cemento antispolvero, ma con mancanza di serranda di chiusura.

In considerazione di quanto sopra descritto e dal sopralluogo effettuato si può ben affermare che gli immobili oggetto di esecuzione sono in ottimo stato sia per i materiali messi in opera che di manutenzione. Tutto ciò meglio risulta dall'allegata documentazione fotografica.

Inoltre l'immobile fa parte di un piccolo condominio e si trova dislocato in prossimità del centro storico di Foligno con tutti i vantaggi che ne possono derivare. Unico neo è che affaccia su Via Cesare Battisti, strada con



notevole traffico e quindi molto rumorosa e a portata dei gas di scarico delle auto che non si dissolvono in quanto tra l'appartamento e la strada è interposto un piccolo spazio che certamente non limita le manchevolezze di cui sopra.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foligno come segue:

- Appartamento Foglio 204 particella 220/sub.17 Categoria A/2 classe 4 vani catastali 4,5 rendita €. 453,19
- Autorimessa Foglio 204 particella 220/sub.10 Categoria C/6 classe 12 consistenza mq. 19 rendita €. 73,60.

L'intestazione catastale è la seguente:

██████████ nato a ██████ il ██████ c.f. ██████
██████████ Proprietà per 1/1.

Attualmente la residenza del Sig. ██████ è, dopo aver svolto approfondite indagini sui vari recapiti inseriti, a ██████ Via ██████ e risulta come stato LIBERO.

INDAGINI IPOTECARIE

Da accertamenti aggiornati alla data odierna, non risultano, oltre al pignoramento di cui alla presente esecuzione, altri aventi diritto inseriti e/o altri movimenti.

REGOLARITA' URBANISTICA

A causa del mancato contatto con l'esecutato e del suo dante causa non ha consentito di assumere informazioni sulle intestazioni precedenti della proprietà iniziale che avrebbe consentito l'individuazione



del costruttore e/o i proprietari iniziali dell'intero complesso, e quindi, nonostante le lunghe ricerche esperite presso il Comune di Foligno, non si è potuta accertare la provenienza e la data di costruzione dell'immobile che comunque anche se ben ristrutturata sembra trattarsi di una vecchia villa padronale e quindi con epoca di costruzione molto remota.

Comunque si può asserire che gli impianti sono regolari e conformi alle normative.

Si procederà ad ulteriori accertamenti sempre presso il Comune di Foligno e se sarà individuato finalmente la pratica urbanistica (se esistente) sarà mia cura trasmettere immediatamente i dati reperiti.

VALUTAZIONE

In base ai prezzi di mercato vigenti nella zona per immobili simili sia per giacitura, consistenza e stato di manutenzione, si può redigere la seguente valutazione tenendo conto di tutti i fattori positivi e negativi sopra esposti nonché del periodo di difficoltà economica che ha ridotto sensibilmente i prezzi di mercato degli immobili.

Si valuta quindi l'immobile considerando la misura delle superfici al lordo delle murature in quanto consente di inglobare in esse anche i relativi aspetti da applicare all'immobile e pertanto si avrà:

- APPARTAMENTO mq. 74,71 x €/mq. 1.650,00 = €. 123.271,50
 - AUTORIMESSA mq. 23,13 x €/mq. 850,00 = €. 19.660,50
- T O T A L E €. 142.932,00

Diconsi arrotondato Centoquarantatremila = 143.000,00 =

Tanto dovevo in evasione dell'incarico conferitomi.



Il C.T.U.

Geom. Paolo Fioretti

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale sia dell'appartamento che dell'autorimessa
- Visura catastale
- Visura catastale storica
- Certificato di stato libero
- Certificato di residenza
- Ispezioni ipotecarie aggiornate sino al 20 Giugno 2017
- Titolo di acquisto a seguito di ispezione ipotecaria
- Elenco sintetico formalità
- Comunicazioni sopralluogo inevasi
- Verbale accesso forzato dall'Istituto vendite giudiziarie
- Copia contratto di locazione con quietanza registrazione dell'atto
- Spese raccomandate
- Spese visure catasto
- Spese ispezioni ipotecarie

