

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.169/2015**

Promossa da

**BANCA DELLE MARCHE S.p.a. in A.S.**

Contro

████████████████████

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.ra ██████████ 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'interessata a fronte delle convocazioni che hanno dovuto rispettare il periodo di giacenza e quindi essere rimesse al mittente).

Finalmente si è proceduto al sopralluogo senza la presenza del debitore ██████████ ma con la presenza del fratello ██████████ da lei delegato essendo la stessa all'epoca in Lecce.

Lo stesso ha aperto la porta di accesso all'immobile e quindi si è potuto procedere al sopralluogo unitamente al rappresentante dell'Istituto Vendite giudiziarie ed al fabbro intervenuto ma che non è stato utilizzato in quanto l'immobile è stato aperto con le chiavi da parte, come già detto, dal Sig. [REDACTED]. In tale occasione è stato tolto il cartello posto a fianco del portone di ingresso si presuppone dalla Sig.ra [REDACTED] con la scritta "VENDESI".

Pertanto si può procedere alla seguente perizia.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La porzione di fabbricato oggetto di valutazione è parte di un più ampio fabbricato sito in Marsciano Fraz. Castiglione della Valle in Via G. Mazzini al nc. 1. Essa si sviluppa su tre piani (pt.- p1°-p2°) e quindi da cielo a terra con ingresso dalla pubblica via. Al piano terra si trova un ingresso ove poi iniziano le scale interne di accesso ai piani superiori, una cameretta ed una lavanderia anche se catastalmente i due vani sono indicati come fondi. Al piano primo al quale si accede come già detto tramite scala interna, un ampio locale ad uso pranzo-cucina e quindi con una zona dello stesso adibito a cucina. Al piano secondo al quale si accede sempre tramite la scala interna, si trova una ampia camera da letto, un bagno ed un balcone con accesso diretto dalla camera.

L'immobile trovasi in una bella e piccola frazione del Comune di Marsciano, in zona collinare e con caratteristiche tipiche che si trovano nei piccoli borghi della zona.

L'immobile, realizzato come l'antico borgo in pietra a faccia vista, risulta in ottimo stato di manutenzione, molto ben rifinito e con ottimi mate-



A seguito di indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano, si è potuta verificare la seguente regolarità urbanistica e precisamente:

- Nulla-Osta per la realizzazione di un balcone rilasciato dal Comune di Marsciano (pratica n° 503 del 07/12/1965) a nome di [REDACTED] vecchio proprietario dell'immobile;
- D.I.A. presentata a nome di [REDACTED] in data 22 Marzo 2005 ricevuta dal Comune di Marsciano in data 23 Marzo 2005 protocollo n° 7998 Pratica n° 3889/05 e relativa all'esecuzione di opere interne di fabbricato di civile abitazione.
- Gli elaborati CORRISPONDONO FEDELMENTE alla situazione attuale e pertanto si può attestare la regolarità urbanistica.
- Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.
- Non vi sono dichiarazioni di conformità degli impianti ma essi essendo di recente fattura sembrano per quanto è stato possibile verificare corrispondere alle normative vigenti al momento della loro realizzazione

#### **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.	94.81 x €/mq.	1.050,00 = €.	99.550,05
- BALCONE	mq.	4.15 x €/mq.	600,00 = €.	<u>2.490,00</u>
T O T A L E			€.	102.040,05

**Diconsi arrotondato Euro Centoduemila/00 = 102.000,00 =**

Tanto dovevo in evasione dell'incarico conferitomi.

Il C.T.U.

Geom. Paolo Fioretti

#### ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Visura catastale storica
- Ispezioni ipotecarie aggiornate sino al 10 Luglio 2017
- Elenco sintetico formalità
- Nulla-osta lavori balcone
- D.I.A. per lavori interni di ristrutturazione
- Elaborati grafici allegati alla D.I.A. con relazione tecnica
- Certificato di residenza
- Certificato di stato libero
- Comunicazioni sopralluogo inevasi
- Verbale accesso forzato dall'Istituto vendite giudiziarie

- Spese raccomandate
- Spese visure catasto ed ispezioni ipotecarie
- Spese per accesso agli atti al Comune di Marsciano