

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da

BANCA POPOLARE DI SPOLETO

contro

G. E. Dott. Simone Salcerini

R.G.E. N. 261/2014

Spoletto, aprile 2016

L'Esperto
Geom. Carlo Panetti



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, iscritto n. 1960 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia e al n. 13/1981 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto Via di Piazza D'Armi n 2, veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 10/12/2015 per prestare il giuramento di rito.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, allegata al fascicolo. Successivamente, previa convocazione con lettera raccomandata del 20/02/2016 (Alleg. "A"), indirizzata alla parte debitrice e comunicazione PEC indirizzata all'Avv. Paolo De Santis, difensore del creditore procedente, in data 02/03/2016, alle ore 9,30, esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Spoleto via Aldo Moro n. 2 per eseguire i necessari accertamenti.

Nel giorno e all'ora fissata, alla presenza della parte debitrice, veniva effettuato accesso presso gli immobili, eseguendo delle misurazioni, scattando delle foto e le indagini necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Venivano eseguite ulteriori indagini ed accertamenti per il reperimento di tutti gli elementi tecnico, amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ed accesso presso il Comune di Spoleto. Con comunicazione PEC del 25/03/2016, indirizzata alla Amministrazione Condominiale, veniva, altresì, richiesta alla stessa la situazione riguardante le eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

Acquisite le informazioni e svolte le necessarie indagini di mercato lo scrivente riferisce quanto segue.

RELAZIONE

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione si rileva che è stata prodotta certificazione ventennale delle trascrizioni ed iscrizioni rilasciata dalla Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale di Perugia, in data 21/10/2014; certificato storico catastale ed estratto della mappa, rilasciata dalla Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale di Perugia, in data 22/10/2014 .

2. INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE



In data 23/12/2015 sono state richieste presso l'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di espropriazione con relativo elaborato planimetrico (Alleg. " B").

E' stata inoltre acquisita copia dell'atto di compravendita rogito Notaio Fabio Di Russo di Spoleto, del 02/10/2008 rep. 18951, con il quale, _____ acquistava dalla Società _____ s.r.l., i beni oggetto di pignoramento (All. "C").

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria trascritta il 10/10/2008 ai nn. 5423/1150 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A., per €. 260.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di €. 130.000,00, durata 20 anni;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 15/10/2014 ai nn. 3857/309 di formalità, a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. per €. 118.952,90.

4. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Eseguite le opportune verifiche presso l'Amministratore del Condominio (Gestioni Immobiliari di Anna Fu Montefalchesi), si è accertato che esiste regolamento condominiale, dal quale non si rilevano vincoli o oneri a carico dell'immobile.

Risultano insolute, a carico dell'esecutato, le seguenti spese condominiali: anno 2012 €. 1.046,17; anno 2013 €. 3.889,63; anno 2014 €. 3.644,20; anno 2015 €. 1.944,36; anno 2016 (1^ e 2^ rata) €. 142,00; per complessivi €. 10.166,36, di cui insolute nell'ultimo biennio €. 5.730,56 (alleg. "D"). A riguardo, sentita l'Amministratrice del Condominio, Sig.ra Anna fu Pasquale Montefalchesi, la stessa riferiva che, per la riscossione di dette somme, è stato incaricato l'Avv. Alessandro Bacchi.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non esistono diritti demaniali e/o usi civici.

6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE

Dovranno essere cancellate le formalità riportate al punto 3 della presente relazione la cui spesa ammonta ad €. 350,00 circa.

7. DESCRIZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato di civile abitazione posta al piano secondo (mansarda), scala B, con annesso garage al piano interrato, facenti parte di un edificio realizzato tra gli anni 2004/2006, elevato su tre piani fuori terra, sito in Comune di Spoleto Via Aldo Moro civico n. 2, costituito, complessivamente, da numero ventitre unità abitative, distribuite sui vari piani, aventi accesso da due scale condominiali, con annessi posti auto al piano interrato.



Esternamente l'intero edificio è rivestito con blocchi splittati, il manto di copertura in tegola ramata, infissi esterni in alluminio e serrandine in pvc di colore chiaro.

L'aspetto architettonico dell'intero edificio risulta semplice e ben inserito con gli insediamenti circostanti.

L'unità abitativa oggetto di espropriazione è così composta:

- Piccolo ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, per complessivi metri quadrati utili 71,30, altezza netta vani variabile da ml. 1,90 a ml. 3,15, oltre cinque terrazzi a livello della superficie utile complessiva di mq. 53,10, superficie commerciale (SCV) mq. 95,75, il tutto censito al NCEU del comune di Spoleto al foglio n. 125 particella n. 1226 sub 54, categ. A/2, vani 5, R.C. €. 374,43.

Caratteristiche dimensionali

Piano Secondo (Alleg. "E" elaborato grafico – Alleg. "F" documentaz. fotografica)

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Ingresso	1,95		
Cucina	8,35		
Sala-soggiorno	28,95		
Bagno	7,85		
Camera 1	14,90		
Camera 2	9,30		
Sommano abitabili	71,30	1	71,30
terrazzi	53,10	0,30	15,93
Pareti portanti	12,20	0,50	6,10
Pareti interne non portanti	2,42	1,00	2,42
SUP. CORRETTE (SVC)			95,75

Millesimi di proprietà sulle parti comuni (Tab. A) 60,166.

Finiture interne: di buona qualità in ottimo stato di conservazione, con pavimenti in legno lamellare, infissi di finestre in alluminio con vetro-camera, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con radiatori in alluminio e impianto di condizionamento, impianto elettrico sottotraccia perfettamente funzionante, il tutto completamente tinteggiato.

Confinanti: Bonacci, Roscini, vano scala, salvo altri.



- Garage al piano interrato, avente accesso dalla rampa condominiale, della superficie utile di mq. 21,00, superficie commerciale (SCV) mq. 13,53, altezza ml. 2,73, censito al NCEU del comune di Spoleto al foglio n. 125 particella n. 1226 sub 7, categ. C/6, mq. 19, R.C. €. 40,23.

Piano Interrato (Alleg. "E" elaborato grafico – Alleg. "F" documentaz. fotografica)

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Garage	21,00	0,50	10,50
Pareti portanti	6,06	0,50	3,03
SUP. CORRETTA (SVC)			13,53

Millesimi di proprietà sulle parti comuni 4,575.

Finiture interne: muri in c.a. a faccia-vista, pavimentazione al quarzo, impianto elettrico fuori traccia..

Confinanti: spazi condominiali per più lati, Ragni, Iachetti, salvo altri.

L'accesso agli immobili sopra descritti, previo passaggio su spazi condominiali, avviene direttamente dalla via pubblica.

8. CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE - ATTO PIGNORAMENTO

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

9. VARIAZIONI CATASTALI

Non necessita alcuna variazione catastale.

10. UTILIZZO PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO

In base al Piano Regolatore vigente l'edificio, di cui sono parti gli immobili oggetto di pignoramento, ricade in zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo (B/4) con indice di edificabilità di mc./mq 1,5.

11. CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILI

Assunte le necessarie informazioni presso gli uffici comunali preposti, si è accertato che il fabbricato, di cui sono parte le porzioni oggetto di pignoramento, è stato edificato con permesso di costruire n. 34345 del 25/03/2004, successiva variante n. 29035 del 04/11/2004 e D.I.A. prot. N. 6195 del 16/02/2005; in data 14/9/2006 prot. N. 43810 è stata presentata domanda di agibilità ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 1/2004, attestata dal Direttore dei Lavori Geom. Rodolfo Valentini in data 31/08/2009 prot. n. 50494 (Alleg. "G").

Rispetto a quanto autorizzato non si sono rilevate difformità per cui non necessita da parte dell'acquirente la presentazione di alcuna richiesta di sanatoria.

*Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960 - Albo C.T.U. Tribunale di Spoleto n. 13/1981*



12. STATO DI POSSESSO IMMOBILI

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati dall'esecutato.

13. CERTIFICATO DI STATO LIBERO

Si allega certificato di stato libero dell'esecutato rilasciato dal Comune di Spoleto in data 10/03/2016 (Alleg. "H").

14. CARATTERISTICHE IMPIANTI

Come riferito al precedente punto 7, l'immobile ad uso abitazione ha riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con radiatori in alluminio, con impianto di condizionamento; L'impianto elettrico è sottotraccia conforme alle vigenti normative; perfettamente funzionati. Le relative dichiarazioni di conformità sono state rilasciate rispettivamente dalla Ediltermoidraulica di Bartoli srl e dalla 2P snc.

15. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto della natura e della consistenza dei beni pignorati si formerà un unico lotto di vendita, così costituito:

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo di un edificio di recente costruzione, elevato su tre piani fuori terra, avente accesso dalla scala condominiale, formato da piccolo ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, per complessivi metri quadrati utili 71,30, altezza netta vani variabile da ml. 1,90 a ml. 3,15, oltre cinque terrazzi a livello della superficie utile complessiva di mq. 53,10, superficie commerciale (SCV) mq. 95,75, il tutto censito al NCEU del comune di Spoleto al foglio n. 125 particella n. 1226 sub 54, categ. A/2, vani catastali 5, R.C. €. 374,43.
- Garage al piano interrato, avente accesso dalla corsia condominiale, della superficie utile di mq. 19,65, altezza minima ml. 2,20, massima ml. 3,20, censito al NCEU del comune di Foligno al foglio n. 120 particella n. 106 sub 67, categ. C/6, mq. 21, R.C. €. 36,87.

Sono altresì compresi i diritti spettanti sulle parti comuni censite al NCEU al foglio n. 125 particelle nn. 1175, 1177, 1226/2, 1226/3, 1226/4, 1226/5, 1226/6, 1226/58.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene dalla via pubblica.

PREZZO BASE D'ASTA €. 124.200,00

16. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello " sintetico comparativo ", cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le



sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Si sono inoltre presi come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.- II° semestre 2015) e il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Perugia (IV° trimestre 2015).

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato (Mq.) di superficie come sopra determinata.

A seguito di quanto sopra, tenuto conto del buono stato di finitura e di conservazione degli immobili, si determina il seguente valore :

<u>LOTTO UNICO</u>	S.C.V. appartamento mq. 95,75
	<u>S.C.V. Garage</u> mq. 13,53
Complessivamente	S.C.V. mq. 109,28 x €. 1.450,00
<u>VALORE STIMATO IMMOBILI</u>	= €. 158.456,00
Abbattimento forfettario 15%	= €. 23.768,40
<u>VALORE IMMOBILI al netto abbattimento</u>	= €. 134.687,60
Sono a carico dell'acquirente (punti 4 e 6 relazione):	
Spese condominiali insolute al 31/03/2016	= €. 10.166,36
Spese per cancellazione formalità	= €. 350,00
Complessivamente	= €. 10.516,36
<u>PREZZO DI VENDITA ARROTONDATO</u>	€. 124.200,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, maggio 2016

L'Esperto
Geom. Carlo Panetti

Allegati:

- All. "A"- Convocazione parti;
- All. "B" – Documentazione catastale;
- All. "C" – Atto notarile Notaio Di Russo;
- All. "D" – Quote condominiali insolute;
- All. "E" – Elaborato grafico;
- All. "F" – documentazione fotografica;
- All. "G" – Richiesta di agibilità – attestazione
- All. "H" – certificato di stato libero.

