

GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



TRIBUNALE DI ANCONA – Esecuzioni Immobiliari

Oggetto : Procedura esecutiva n. 211/2017

Promossa da #####

Contro #####

GIUDICE Dott.ssa Francesca Miconi

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA GENERALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili di proprietà del Sig. ##### caduti nel pignoramento richiesto dall' ##### sono costituiti da unico lotto nel Comune di Arcevia (AN) e in cui si svilupperà la perizia di valutazione seguendo i sottoelencati paragrafi.

1 Premessa;

- 1a) Esatta individuazione dei beni;
 - 2a) Elencazione ed individuazione dei beni;
 - 2b) Breve descrizione sintetica dei beni;
 - 2c) Eventuali dotazioni condominiali;
 - 2d) Eventuale conformità della rappresentazione catastale allo stato dei luoghi;
 - 2e) Lo stato di possesso dell'immobile;
 - 2f) Eventuale occupazione anomala;
 - 2g) Vincoli e oneri gravanti sul bene;
 - 2h) Altre informazioni inerenti alle spese condominiali
- millesimi condominiali del lotto periziato



GEOM. DANIELE LANARI

- *studio tecnico*
- *amministrazioni immobiliari*

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



- **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**
- **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**
- **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**
- **eventuali cause in corso**

2i) Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile;

2l) Verifica se l'immobile oggetto di pignoramento rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica.

2m)Stima dell'immobile;

2n) Eventuale stima di quota parte nel caso si tratti di quota indivisa;

3) Allegati

1 PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'III.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona Ufficio Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Francesca Miconi, il sottoscritto Geom. Daniele Lanari nato a Hanau (Germania) il 28/09/1971 residente a Montemarciano Via Fontebella n. 20 con studio professionale in Falconara M.ma Via Puglie n. 8, iscritto all'Albo dei geometri della prov. di Ancona al n. 1665, veniva nominato C.T.U. nella Procedura in oggetto.

Accettato l'incarico ed eseguiti i sopralluoghi di rito si è proceduto alla valutazione dei cespiti oggetti di pignoramento in conformità a quanto richiesto nel verbale di giuramento. Lo scrivente CTU ha provveduto a recarsi sul posto al fine di individuare gli immobili oggetto della procedura ed a reperire documentazione ed informazioni necessari per la redazione dell'elaborato peritale.



GEOM. DANIELE LANARI

- *studio tecnico*
- *amministrazioni immobiliari*

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



1a ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono parte di un condominio multipiano di n. 23 unità immobiliari ubicato in Via Ramazzani n. 113, posizionato nel cuore del centro storico di Arcevia tra il monumento religioso più importante della città la Chiesa – museo intitolata San Medardo (attestato dal 1208) ed il Palazzo Comunale tra i più antichi della regione (attestato dal 1259). Entrambi si affacciano su Corso Mazzini e su Via Ramazzani dove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura.

2a ESATTA ELENCAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Arcevia in Via Ramazzani n. 113 e sono costituiti da n. 2 unità abitative di tipo residenziale poste al piano primo e secondo di un complesso immobiliare residenziale - turistico.

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. come segue:

-unità abitativa n.1 foglio 93 particella 111 sub.26, categoria A/3 classe 3, vani 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 101,23;

-unità abitativa n.2 foglio 93 particella 111 sub.16, categoria A/3 classe 3, vani 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 177,25;

Proprietà Confinanti:



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



-unità abitativa n.1 foglio 93 particella 111 sub.26, categoria A/3 classe 3, vani 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 101,23;

confina con la prop.

#####

foglio 93 particella 111 su. 12.

-unità abitativa n.2 foglio 93 particella 111 sub.16, categoria A/3 classe 3, vani 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 177,25;

confina con la prop #####

foglio 93 particella n. 111 sub. 15.

2b DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da n. 2 appartamenti ubicati al piano primo e secondo di un edificio condominiale multipiano di n. 23 unità abitative residenziale-turistico e commerciali sito in Via Ramazzani n. 113, Arcevia .

Il condominio è ubicato nel centro storico del comune di Arcevia in aderenza con altri edifici storici di epoca centenaria pertanto non è stato possibile acquisire documentazione tecnica sulla tipologia costruttiva. Si può comunque affermare trattasi di struttura portante in muratura o mattoni con rivestimento esterno in pietra e copertura a falde inclinate. Per maggiore chiarezza si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata.



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



Le unità abitative sono di proprietà del sig. #####
nato a Arcevia il 09/11/1950 (c.f. #####) e sono ubicate al
piano primo e secondo con accesso dal vano scala condominiale.

Dai rilievi eseguiti sul posto e dall'esame delle planimetrie catastali, risulta
che la distribuzione e consistenza degli immobile è la seguente:

unità abitativa n.1 ubicata al piano primo è composta al suo interno da
ingresso -cucina, camera e bagno .

Le finiture interne dell'abitazione risalgono ad almeno un quarantennio,
la pavimentazione in mattoni o similari sono presenti nell'ingresso-cucina
e nella camera mentre il bagno presenta una pavimentazione e
rivestimento in maiolica anch'essa datata; le due porte interne di accesso
al bagno e camera sono in legno tamburato colore marrone; il portoncino
d'ingresso in legno; gli infissi sono in legno senza doppio vetro ed i
serramenti esterni in sportelloni di legno; le pareti e soffitti interni sono
intonacate e tinteggiate sia nelle pareti che nei soffitti; l'impianto elettrico
ed idrico realizzati sotto traccia risultano funzionanti conformi alla
normativa vigente all'epoca della loro installazione ma non conformi alle
norme vigenti .

L'abitazione è priva di riscaldamento, la produzione di acqua calda
sanitaria avviene tramite boiler elettrico.

La consistenza dimensionale è la seguente :

superficie utile dell'unità abitativa mq. 28

altezza interna ml. 2,80

superficie lorda dell'unità abitativa mq. 40



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



unità abitativa n.2 posta al piano secondo è composta da ingresso, cucina, bagno, disimpegno, n. 2 camere.

Le finiture sono le seguenti: la pavimentazione dell'ingresso-cucina e disimpegno si presenta in mattoni o similare, le camere pavimentate in legno parquet prefinito, il bagno in gres-porcellanato di recente manutenzione; le porte interne di accesso al bagno e camere sono in legno tamburato colore marrone; il portoncino d'ingresso in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in legno senza doppio vetro ad eccezione del bagno che presenta un infisso in alluminio color legno con doppio vetro.

Non sono presenti serramenti esterni; le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del soffitto dell'ingresso-cucina che presenta travi in legno a vista.

L'impianto idrico ed elettrico realizzato sottotraccia risultano funzionanti al momento del sopralluogo.

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento. E' presente un impianto di climatizzazione caldo/freddo di recente installazione.

La consistenza dimensionale è la seguente :

superficie utile dell'unità abitativa mq. 38,00
altezza interna variabile ml. 2,60 (altezza media)
superficie lorda dell'unità abitativa mq. 46,00

Al momento del sopralluogo entrambe le unità abitative risultano locate con regolare contratto di locazione di cui si allega in copia con i seguenti codici identificativi :

TQQ##### e TQQ##### alla società #####



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



con sede in Corso Mazzini n. 49 60011 Arcevia. I contratti in essere distinti per ciascuna unità abitativa hanno le seguenti scadenze :

-unità abitativa n.1 foglio 93 particella 111 sub.26, categoria A/3 classe 3, vani 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 101,23

Scadenza locazione 28/02/2026

(codice contratto#####)

-unità abitativa n.2 foglio 93 particella 111 sub.16, categoria A/3 classe 3, vani 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 177,25;

Scadenza locazione 28/02/2021

(codice contratto #####)

Le suddette unità abitative sono utilizzate dalla parte conduttrice per attività commerciale di #####

2c EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale, carente sotto l'aspetto manutentivo esterno ed interno,dalle informazioni assunte sul posto mi riferiscono la mancanza di un amministratore pro-tempore ed una gestione interna delle spese condominiali con notevoli difficoltà nelle riscossioni degli oneri condominiali. Inoltre non è stato possibile reperire la tabella millesimale che identifichi le quote di proprietà anche se menzionata nei contratti di locazione.



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



2d CONFORMITA' CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

E' stata riscontrata conformità catastale con lo stato dei luoghi.

2e STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano di proprietà: ##### nato a Arcevia il 09/11/1950, codice fiscale #####, domiciliato in Roma, Via UgoDe Carolis E' pervenuto all'intestatario con Atto a rogito Notaio ##### in data 23/06/2008, repertorio n. 73.880/17.643, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 30/06/2008 al n. 9942 R.P. da ##### al quale era pervenuto da ##### e ##### per atto di compravendita a rogito Notaio ##### in data 09/08/1978 Repertorio n. 266/100, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 05/09/1978 al n. 7703 R.P.

2f EVENTUALE OCCUPAZIONE ANOMALA

Le unità abitative risultano al momento del sopralluogo locate con regolare contratto di locazione pertanto non vi è occupazione anomala.

2g VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Non presenti



2g1 VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non presenti



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



2g2 VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

a – IPOTECA GIUDIZIALE di € 5.000,00 (cinquemila) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona in data 05/04/2011 al n. 1.445 R.P., a favore di
#####

elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. ##### in Serra De Conti P.zza IV Novembre n. 6, contro ##### gravante sull'appartamento unità abitativa n. 2 foglio 93 particella 111 sub.16, categoria A/3 classe 3, vani 3,5, superficie catastale 49 mq, rendita catastale €;177,25 - credito capitale Euro 2317,20 (duemilatrecentodiciasette e venti centesimi)

b – IPOTECA GIUDIZIALE di € 9.000,00 (novemila) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona in data 13/04/2012 al n. 936 R.P., a favore di #####
., elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. ##### in Serra De Conti P.zza IV Novembre n. 6, contro ##### gravante entrambi gli appartamenti sopra descritti – credito capitale Euro 5208,00 (cinquemiladuecentootto e zero centesimi);

c – IPOTECA GIUDIZIALE di € 35.000,00 (trentacinquemila) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona in data 18/09/2014 al n. 2145 R.P., a favore di #####
., elettivamente domiciliato in Roma, Via A. Specchi n. 16, contro ##### gravante entrambi gli appartamenti sopra descritti – credito capitale Euro 29863,45 (ventinovemilaottocentosessantatre e quarantacinque centesimi);



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



d – IPOTECA LEGALE di € 155.364,46

(centocinquantacinquemilatrecentosessantaquattro e quarantasei centesimi)

iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona in data 23/03/2015 al n. 655

R.P., a favore di ##### ### ##, elettivamente domiciliato in

Roma, Via Cristoforo Colombo n. 271 , contro ##### ## gravante entrambi gli appartamenti sopra descritti – credito capitale Euro 77.682,23 (settantasettemilaseicentottantadue e ventitre centesimi);

e – IPOTECA LEGALE di € 126.862,56

(centoventiseimilaottocentosessantadue e cinquantasei centesimi) iscritta

nei Registri Immobiliari di Ancona in data 28/04/2016 al n. 1224 R.P., a

favore di ##### ### ##, elettivamente domiciliato in

Roma, Via Cristoforo Colombo n. 271 , contro ##### ## gravante entrambi gli appartamenti sopra descritti – credito capitale Euro 63.431,28 (settantatremilaquattrocentotrentuno e ventotto centesimi);

f – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto nella Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Ancona in data 05/07/2017 al n. 8712 R.P., a favore

di ##### ###, elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio

dell'Avv. ##### ## in Roma Viale Mazzini n. 88, contro #####

gravante entrambi gli appartamenti sopra descritti.



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



2g3 EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO CATASTALI

Il sottoscritto ha rilevato che le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, per quanto concerne l'aspetto urbanistico ,

l'unità abitativa n. 1 costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 e da allora non ha subito modifiche o interventi che potessero richiedere permesso, concessione, autorizzazione o licenza; **l'unità abitativa n. 2** costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 , è stata oggetto di alcune variazioni con le seguenti autorizzazioni/concessioni :

concessione edilizia n. 636 del 12/03/1979;

variante del 4 aprile 1980 prot. 3365 – pratica 825;

abitabilità del 9 luglio 1980 n. 2409;

pratica edilizia n. 636/825 del 1979.

2h ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non presenti

2i ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Presenti solo relativamente all'unità abitativa n. 2 già richiamate al punto 2g3 e di seguito richiamate :

concessione edilizia n. 636 del 12/03/1979;

variante del 4 aprile 1980 prot. 3365 – pratica 825;

abitabilità del 9 luglio 1980 n. 2409;

pratica edilizia n. 636/825 del 1979.



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



2I VERIFICA SE L'IMMOBILE RIENTRA TRA QUELLI PER CUI E' PREVISTA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati antecedentemente all'entrata del d.lgs. 192/05 modificato dal d.lgs. 311/06, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica. Nel caso in specie sono stati comunque predisposti in quanto la legge 90/2013 prevede l'obbligatorietà per gli immobili dati in locazione.

2m STIMA DEL BENE

La valutazione e stima degli immobili oggetto della presente perizia si esegue esaminando le caratteristiche dimensionali, tenendo conto delle considerazioni fatte, delle informazioni assunte in loco per compravendite di unità similari con il metodo delle due stime:

- **A rendita ; - A valore venale;**

Eseguendo la media aritmetica dei due valori ottenuti, si ha il valore risultante che fissa il valore commerciale proposto.

STIMA A RENDITA

Unità abitativa n. 1

La tipologia di abitazione e la posizione fa ritenere che possa essere locata a tipologie differenti di utenze. Considerata la consistenza ridotta in termini di superficie si ritiene che il valore locativo possa essere indicato in € 100,00/mese. Tale somma capitalizzata al 5% pari a circa a quanto previsto dalla legge sull'Equo Canone (che prevedeva il 3,8%), detratto il 15% per spese, tasse, ecc., forniscono la stima a rendita che segue:



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



Abitazione n. 1

Euro 100,00 x 12 x100 € **24.000,00**



Detrazione 15% per spese – tasse- ecc € **- 3600,00**

Totale stima a rendita € 20.400,00

Abitazione n. 2

La tipologia di abitazione e la consistenza in termini in superfici, si ritiene che il valore locativo possa essere indicato in € 150.00/mese. Tale somma capitalizzata al 4% pari a circa a quanto previsto dalla legge sull'Equo Canone (che prevedeva il 3,8%), detratto il 15% per spese, tasse, ecc., forniscono la stima a rendita che segue :

Abitazione n. 2

Euro 150,00 x12 x 100 € 36.000,00

5

Detrazione 15% per spese – tasse- ecc € **- 5400,00**

Totale stima a rendita € 30.600,00

STIMA A VALORE VENALE

Proprietà immobiliari del tipo simili a quella oggetto della presente stima, ubicate nel centro storico del comune di Arcevia sono compravenduti a libero mercato a cifre oscillanti tra euro 350,00/mq ed euro 500,00/mq di superficie lorda abitativa. Nel caso in specie si ritiene equo adottare la quotazione di euro 400,00/mq per superficie lorda abitativa.



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



Moltiplicando tale cifra per la superficie lorda dell'abitazione, si ha la
Seguente stima:

Abitazione n. 1

Superficie lorda abitativa mq. 40,00 x € 400,00/mq

Totale Stima a valore venale € 16.000,00

Abitazione n. 2

Superficie lorda abitativa mq 48,00 x € 400,00/mq

Totale Stima a valore venale € 19.200,00

VALUTAZIONE

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con le due precedenti
stime, secondo le regole dell'estimo, si ottiene il valore da attribuire
all'immobile preso in esame, come segue:

Abitazione n.1 $\frac{€ 20.400,00 + € 16.000,00}{2} = € 18.200,00$

Abitazione n.2 $\frac{€ 30.600,00 + € 19.200,00}{2} = € 24.900,00$

2n VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

La proprietà è per 1/1 dell'esecutato, pertanto non è necessario valutare la
quota indivisa inoltre ciascun bene non risulta divisibile.

Pertanto il valore arrotondato della quota pignorata di 1/1 ammonta per

L'Unità n. 1 a € 18.200,00

L'Unità n. 2 a € 24.900,00

Valutazione complessiva € 43.100,00
(euro quarantatremilacento e zero centesimi)



GEOM. DANIELE LANARI

- studio tecnico
- amministrazioni immobiliari

Via Puglie n. 8 – 60015 Falconara M.ma
Tel. 071.9172717 Fax 071.9165311



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

- 1 documentazione fotografica;
- 2 visura catastale, visura registri immobiliari, estratto di mappa, planimetria catastale;
- 3 contratti di locazione attestato di prestazione energetica;

Il Tecnico

Geom. Daniele Lanari



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

