

Ancona, data del deposito.

ING. PIER LUIGI GEMINI

via Sappanico 82/b - 60131 ANCONA
pierluigi.gemini@gmail.com - pierluigi.gemini@ingpec.eu
fax +39 06 233 225 857 - tel. +39 06 929 483 89
cell. +39 328 60 30 154



Riferimento:	Protocollo:	Pagine:	Allegati:
R.ES. 17 /2021 – Richiesta chiarimenti.	065	003	Nessuno.



Al Tribunale di Ancona

Alla Cortese Attenzione
Ill.mo Sig. Giudice
Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa MANTOVANI Maria Letizia.

SEDE

Oggetto: R.ES. 17/2021 – Compendio Esecutato - Risposta Richiesta Chiarimenti.

Ill.mo Sig. Giudice,

in conformità a quanto richiesto, vengono qui riportate la richiesta di chiarimento formulata nell'udienza di mercoledì 8 febbraio 2023, ore 11.30:

“L'avv. Baldelli chiede che il giudice deleghi le operazioni di vendita precisando che il delegato dovrà indicare il valore del cespite epurato delle somme indicate come necessarie per l'adeguamento sismico,

il G.E.

dato atto di quanto sopra, invita il C.T.U. a depositare entro 10 giorni la specifica dettagliata delle somme da decurtare del valore di stima per i costi da sostenere, ivi specificando la proporzione dei costi rispetto ai singoli lotti. Riserva all'esito la delega delle operazioni di vendita”

CHIARIMENTI DELL'ESPERTO DEL GIUDICE

Viene estesa la medesima modalità di trattamento del chiarimento richiesto, a tutto il compendio immobiliare interessato dalla procedura esecutiva immobiliare.

Questo per restituire una omogenea trattazione, scevra da equivoci derivanti da differenti modalità di esposizione e/o di calcolo.



Per una migliore comprensione, il compendio immobiliare viene suddiviso nei due comuni in cui il cespite interessato ricade.

I. Comune di Castelplanio.

• LOTTO 1

a) Descrizione.

Autorimessa, foglio 17, particella 155, subalterno 5, mq 171.00;

b) Prezzo a base d'asta al netto delle spese da sostenere:

- € 60 000.00 -

c) Prescrizioni di vendita.

Da porre in vendita come singolo lotto.

Non accorpabile con altri lotti, in quanto costituente unità immobiliare indipendente e autonoma, dotata di propria rendita catastale.

Ai sensi art.2, comma primo, Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998.

• LOTTO 2

a) Descrizione.

Negoziò, foglio 17, particella 155, subalterno 9, mq 61.00;

Richiede sanatoria edilizia per alcune incongruenze planimetriche, derivanti da una diversa disposizione delle finestre rispetto al progetto depositato, per un importo indicativo presunto di € 4 000.00.

Tutti gli interventi relativi alle irregolarità riscontrate, ed ai lavori da eseguire, nessuno escluso, sono da porti a carico del soggetto acquirente.

b) Prezzo a base d'asta al netto delle spese da sostenere:

- € 50 000.00 -

c) Prescrizioni di vendita.

Da porre in vendita come singolo lotto.

Non accorpabile con altri lotti, in quanto costituente unità immobiliare indipendente e autonoma, dotata di propria rendita catastale.

Ai sensi art.2, comma primo, Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998.

II. Comune di Castelbellino.

Il compendio immobiliare ricade all'interno del foglio 3, particella n.125, del comune di Castelbellino, è costituito dai lotti n. 3, 4 e 5.

La ricognizione del bene è risultata alquanto difficoltosa.

In quanto non tutta la documentazione è risultata reperibile e congruente con l'odierno stato di fatto.

Il lotto 4 risulta essere adibito a magazzino, ingombro di materiale che nasconde alla vista le reali fattezze dell'immobile.

L'accesso alla particella è per tramite una strada privata su altrui proprietà priva di abilitazioni amministrative e legittimazione.

Per la sola regolarizzazione di tale situazione si preventivano quale somma puramente indicativa € 8 000.00.

Che verranno poste a carico degli altri lotti, in funzione dei valori millesimali, deducendoli dalla stima immobiliare, ricavando così il prezzo da porre a base d'asta.

Ovvero:

- a) A carico lotto 3, € 696.00;
- b) A carico lotto 4, € 6 344.00;
- c) A carico lotto 5, € 960.00;

A seguire, la descrizione dei singoli lotti:

• **LOTTO 3.**

a) Descrizione.

Appartamento, foglio 3, particella 125, subalterno 3, mq 85.00, 87.00 millesimi;

Tenuto conto degli interventi richiesti, ovvero la regolarizzazione della strada di accesso, della sanatoria edilizia necessaria per le irregolarità riscontrate, dei ripristini causati dalle infiltrazioni, dall'eliminazione della umidità di risalita.

Tutti gli interventi relativi alle irregolarità riscontrate, ed ai lavori da eseguire, nessuno escluso, sono da porti a carico del soggetto acquirente, così riassunti:

- € 696.00 per sanare irregolarità ingresso;
- € 6 000.00 per sanare irregolarità edilizie;
- € 2 000.00 per sanare insufficiente rapporto illuminotecnico, ex Decreto Ministero Sanità 5 luglio 1975;
- € 4 000.00 regolarizzare allaccio alla pubblica fognatura;
- € 2 500.00 posa in opera di canali di gronda e colonne discendenti;
- € 30 000.00 per la realizzazione di opere di drenaggio e barriera dalla risalita capillare;

b) Prezzo a base d'asta al netto delle spese da sostenere:

- € 30 000.00 -

c) Prescrizioni di vendita.

Da porre in vendita come singolo lotto.

Non accorpabile con altri lotti, in quanto costituente unità immobiliare indipendente e autonoma, dotata di propria rendita catastale.

Ai sensi art.2, comma primo, Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998.

• **LOTTO 4.**

a) Descrizione.

Attività industriale, foglio 3, particella 125, subalterno 8, mq 776.00, 793 millesimi;

A seguito dei sopralluoghi sono emerse delle criticità di tipo statiche derivanti dagli interventi eseguiti senza che agli atti fosse stata rinvenuta documentazione che ne possa legittimare l'odierno di stato di fatto.

Sono emerse debolezze strutturali, evidenziate con l'ultimo evento sismico, con fenomeni fessurativi verso il confinante lotto 3.

Tutti gli interventi relativi alle irregolarità riscontrate, ed ai lavori da eseguire, nessuno escluso, sono da porsi a carico del soggetto acquirente, così riassunti:

- € 6 344.00 per sanare irregolarità ingresso;
- € 50 000.00 per adeguamento sismico;
- € 10 000.00 spese per incaricare un professionista per lo studio progettuale adeguamento sismico e sanatorie edilizie;
- € 4 000.00 allaccio alla pubblica fognatura;

b) Prezzo a base d'asta al netto delle spese da sostenere:

- € 75 656.00 -

c) Prescrizioni di vendita.

Da porre in vendita come singolo lotto.

Non accorpabile con altri lotti, in quanto costituente unità immobiliare indipendente e autonoma, dotata di propria rendita catastale.

Ai sensi art.2, comma primo, Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998.

• **LOTTO 5.**

a) Descrizione.

Appartamento, foglio 3, particella 125, subalterno 9, mq 117.00, 120 millesimi;

A seguito dei sopralluoghi l'unità immobiliare risulta avere grosse carenze igienico sanitarie.

Causate dalla presenza di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura e dalla copiosa presenza di muffe.

Vi sono irregolarità planimetriche riscontrate da sanare.

Tutti gli interventi relativi alle irregolarità riscontrate, ed ai lavori da eseguire, nessuno escluso, sono da porsi a carico del soggetto acquirente, così riassunti:

- € 960.00 per sanare irregolarità ingresso;
- € 4 000.00 allaccio alla pubblica fognatura;
- € 4 000.00 ripristino copertura;
- € 50 000.00 per la realizzazione di opere di drenaggio e barriera dalla risalita capillare;



b) Prezzo a base d'asta, al netto delle spese da ottenere:

- € 40 000.00 -

c) Prescrizioni di vendita.

Da porre in vendita come singolo lotto.

In quanto non accorpabile con altri lotti, in quanto costituente unità immobiliare indipendente e autonoma, dotata di propria rendita catastale.

Ai sensi art.2, comma primo, Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 2 gennaio 1998.



L'Esperto Stimatore
Ing. Pier Luigi GEMINI
(Documento Firmato Digitalmente)

