

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.ES. 17/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE

DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
LOTTO N.1

AUTORIMESSA

VIA CLEMENTINA MACINE / BORGO LORETO N.58/A
VIA GASPARRE SPONTINI N.1 - CASTELPLANIO

ING. PIER LUIGI GEMINI

Via Sappanico, 82/B – 60131 ANCONA – ITALIA
fax. 0039 06 233 225 857 – tel. 0039 06 929 48 389 – cell. 0039 328 60 30 154
posta elettronica : pierluigi.gemini@gmail.com
posta elettronica certificata : pierluigi.gemini@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Ancona, data del deposito.



INDICE DELLA RELAZIONE SUDDIVISA PER PARAGRAFI



0. PREMESSA.
1. DESCRIZIONE DEL BENE.
2. CONDOMINIO.
3. TITOLO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.
4. GRAVAMI.
5. TITOLI EDILIZI – IMPIANTI – A.P.E.
6. VALUTAZIONE PROBABILE VALORE DI VENDITA.
7. ALLEGATI.



0. PREMESSA.

La presente relazione ha per oggetto la descrizione dell'unità immobiliare, a destinazione d'uso autorimessa, posta al piano primo sottostrada del complesso condominiale di via Clementina Macine/Borgo Loreto n.58/a, comune di Castelplanio.

Di proprietà dell'esecutato, =====, essa è individuata catastalmente nel foglio 17, particella 155, subalterno 5, 171 mq di superficie catastale, di cui l'estratto di mappa all'allegato n. 002, la planimetria all'allegato n.003, la visura all'allegato n.004.

Prima delle operazioni peritali, è stata inviata lettera raccomandata a.r. n. 15044467327-1 del 27 settembre 2021, al sig. =====, amministratore di sostegno del sig. =====, esecutato.

Con invito a rendere disponibile l'unità immobiliare al sopralluogo per il giorno giovedì 07 ottobre 2021, alle ore 09.00.

La lettera raccomandata è stata restituita per compiuta giacenza, come da allegato 000.

Quindi nel giorno indicato al sopralluogo, non si è potuto avere accesso all'interno dell'unità immobiliare.

Si è proceduto ad un secondo sopralluogo in data 24 giugno 2022, in quanto solo in data 12 aprile 2022 nonché 17 giugno 2022, il comune di Castelplanio ha proceduto all'invio della documentazione progettuale da cui poter provvedere al riscontro con l'odierno stato di fatto.

L'unità immobiliare risulta essere al momento libero da occupazioni, come da allegato n. 001, documento redatto da Avv. FITTAJOLI Ruggero.

1. DESCRIZIONE DEL BENE.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso autorimessa, ha un discreto inserimento nel tessuto urbano, da cui ne deriva una buona commerciabilità.

Il suo accesso è attraverso una rampa che scende al primo piano sottostrada.



Vista della rampa di accesso all'autorimessa
posta al piano primo sottostrada.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista dell'ingresso dopo aver percorso la rampa di accesso all'autorimessa posta al piano primo sottostrada.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista interna dell'autorimessa posta al piano primo sottostrada.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale, non legalmente costituito.

Così come riportato nell'allegato n. 001, verbale Avv. FITTAJOLI Ruggero.

3. TITOLO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

L'unità immobiliare è pervenuto nello stato di proprietà dell'esecutato, a mezzo di rogito innanzi al notaio prof. COZZA Rocco, repertorio 91481, raccolta 12420, stipulato il 22 dicembre 2005, di cui all'allegato n. 005

4. GRAVAMI.

Vengono accluse le seguenti trascrizioni pregiudizievoli, di cui all'allegato n. 006, sia per la presente unità immobiliare oggetto di stima, sia per le altre unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare di proprietà del soggetto esecutato.

Così riassunte:

- Iscrizione n. 16572/3858 del 24 giugno 2006, ipoteca mutuo fondiario del 19 giugno 2006, rep. 94007/122964, notaio COZZA Rocco, a favore Carifano, capitale € 120'000.00, totale € 180'000.00, durata 20 anni, su immobili ricadenti nel comune di Castelplano, foglio 17, particella 155, subalterni 8 (Autorimessa) e 5 (Ora diventata 9, negozio).
- Iscrizione n. 820/110 del 14 gennaio 2008, ipoteca mutuo fondiario dell'8 gennaio 2008, rep. 97625/14570, notaio COZZA Rocco, a favore Carifano, capitale € 200'000.00, totale € 300'000.00, durata 20 anni, su immobili ricadenti nel comune di Castebellino, foglio 3, particella 125, subalterni 3 (Appartamento), 8 (Attività produttive), 9 (Appartamento).
- Iscrizione n. 2309/1537 del 4 febbraio 2021, pignoramento del 7 gennaio 2021, rep. 4203, a favore ARAGORN NPL 2018, quale soggetto precedente.

Non si conoscono l'esistenza di cause pendenti, aventi per oggetto sia l'odierna proprietà che l'immobile stesso.

In quanto il Tribunale Civile di Ancona, interpellato via PEC, di cui all'allegato 007, non ha mai notificato alcuna risposta.

5. TITOLI EDILIZI – IMPIANTI – A.P.E.

Dal contratto di compravendita avvenuto a mezzo di rogito innanzi al notaio prot. COZZA Rocco, repertorio 91481, raccolta 12420 del 22 dicembre 2005, di cui all'allegato n. 005 si rilevano gli estremi del titolo edilizio.

Ovvero:

- a) Si è proceduto all'edificazione diretta su suolo acquistato in data 2 settembre 1987, repertorio n. 7792, registrato presso l'Ufficio del Registro di Senigallia in data 16 settembre 1987, n. 317, sere 1/V.
- b) Il titolo abilitativo consiste in una concessione edilizia, n. 9/1987, pratica edilizia n. 106/1987, rilasciata dal Comune di Castelplanio in data 13 maggio 1987 nonché variante n. 16/1988.

Di cui all'allegato n. 008.

Per quanto attiene gli impianti, è presente il solo impianto elettrico di cui è assente il quadro elettrico con i dispositivi di sicurezza.

Stante ciò, non viene rilasciata la dichiarazione di rispondenza come da allegato n. 009.

L'unità immobiliare, in quanto autorimessa, non possiede i requisiti igienici e sanitari per la stabile occupazione delle persone, di cui al Decreto Ministero della Sanità del 5 luglio 1975.

Per tale motivo non viene redatto l'A.P.E.

6. VALUTAZIONE PROBABILE VALORE DI VENDITA.

L'autorimessa, per la presenza di pilastri non è compiutamente sfruttabile nella sua interezza della sua superficie.

Se non previo l'esecuzione di lavori strutturali molto invasivi, da cui potersi ricavare dei box privati, al massimo in numero di tre o quattro.

Tenendo conto delle condizioni, dell'ubicazione urbanistica, dell'odierno andamento del mercato, dell'eccesso di offerta in zona, si ritiene un prezzo più probabile di vendita su di un importo di € 60'000.00 a corpo.

7. ALLEGATI.

0. Avviso sopralluogo;
1. Stato occupazione immobile;
2. Estratto mappa catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Visura catastale;
5. Titolo possesso immobile;
6. Trascrizioni pregiudizievoli;
7. Cause pendenti (*);
8. Titoli edilizi;

(*) Nota: i soggetti interpellati si sono rifiutati di rispondere.

Ancona, data del deposito.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

