

TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* * * * *



PROCEDURA IMMOBILIARE ESECUTIVA n. 207/2015 R.Es. PROMOSSA DA

UNICREDIT S.P.A. contrc

A CUI E' RIUNITA LA n. 239/2015 PROMOSSA DA

UNICREDIT S.P.A.
contro

* * * * *

PERIZIA INTEGRATIVA ALLE
CONSULENZE TECNICHE D'UFFICIO DEL
23/01/2017 E DEL 31/05/2017

**Premessa**

All'udienza del 23/11/2017 l'Ill.mo G.E. Dr. Maria Letizia Mantovani nominava il sottoscritto **Geom. STEFANO MAGI** con studio in Senigallia, via Cattabeni 20, Consulente Tecnico d'Ufficio in sostituzione del precedente tecnico al fine di integrare le relazioni peritali dallo stesso redatte, rispondendo alle richieste formulate dai procuratori delle parti nelle udienze del 20/09/2017 e 23/11/2017 consistenti in:

- Titoli di provenienza degli immobili (pag. 3);
- Acquisizione delle ispezioni ipotecarie degli immobili (pag. 5);
- Indicazione del valore specifico dei beni pignorati in quota (pag. 7).

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU dava il via a tutte le operazioni necessarie al completamento del mandato, ricercando la documentazione necessaria presso gli uffici preposti, verificare la corrispondenza catastale con i titoli di provenienza e verificare la congruenza di tale documentazione con



Via F.lli Cattabeni 20 - 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 - Mob. 339.3562206
Email stefanomagi@60019.it - PEC s.magi@pecgeometrian.it
C.F. MGASFN67T261608I - P.IVA 02002730428



quanto riportato negli elaborati peritali.

Descrizione degli immobili – Individuazione catastale – Suddivisione in lotti di vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari aventi diversa destinazione d'uso, tutte comunque ricadenti nello stesso stabile sito in Ancona, via Flaminia e precisamente:

- Unità immobiliari a destinazione alberghiero/ricettiva facenti parte dell' _____, via Flaminia civici 1 e 4;
- Appartamento posto al piano primo, via Flaminia civico 1;
- Due unità immobiliari destinate a negozio poste al piano terra, via Flaminia civico 7.

Considerata la fattispecie dei beni immobili di cui sopra, alla luce della loro consistenza e stato dei luoghi, e considerando tutti gli elementi che li caratterizzano come la tipologia, la destinazione d'uso, l'ubicazione, l'autonomia e funzionalità, e tenendo presente il concetto di "comoda divisibilità di un immobile" ai sensi dell'art. 720 del c.c., il sottoscritto CTU ritiene che, ai fini della vendita, si debbano individuare tre lotti autonomi suddivisi come di seguito indicato:

- **Lotto di vendita A) (immobili compresi nella procedura esecutiva n. 239/2015):**

Unità immobiliari a destinazione alberghiero/ricettiva facenti parte dell' _____, individuate al Catasto Fabbricati al foglio 36:

- a. Mapp. 74, sub. 17, zona cens. 2, cat. D/2, rendita catastale € 2.654,00, via Flaminia 1; (8 camere con bagno al piano terzo + una camera senza bagno + due ripostiglio + due disimpegni);
- b. Mapp. 74, sub. 29, zona cens. 2, cat. D/2, rendita catastale € 51,65, via Flaminia 4; (sala macchine ascensore al piano sesto);
- c. Mapp. 74, sub. 39, zona cens. 2, cat. D/2, rendita catastale € 2.638,00, graffato con il mapp. 75, via Flaminia 4; (Hall ingresso e bar al piano terra + magazzini, lavanderia, C.T. e ripostiglio sempre al piano terra in corpo staccato + lavanderie e terrazzo al piano primo in corpo staccato);
- d. Mapp. 74, sub. 41, zona cens. 2, cat. D/2, rendita catastale € 610,00, via Flaminia 4; (6 camere da letto singole al piano quinto + terrazzo scoperto al piano primo);
- e. Mapp. 74, sub. 44, zona cens. 2, cat. D/2, rendita catastale € 7.472,00, via Flaminia 4;

(camere con servizi igienici + corridoi, disimpegni, ripostigli + un terrazzino coperto, il tutto ai piano 1°- 2° - 3° - 4° - 5°);

Sulla base dello stato dei luoghi, della destinazione d'uso e della complementarietà/funzionalità degli immobili di cui sopra, seppur costituiti da U.I. autonome, essi non possono essere suddivisi in singoli lotti di vendita perché perderebbero il loro valore complementare per i quali sono destinati, e debbano quindi costituire un unico lotto avente destinazione ricettiva/alberghiera.

- **Lotto di vendita B)** (immobili compresi nella procedura esecutiva n. 239/2015):

Appartamento posto al piano primo, via Flaminia civico 1, individuato al foglio 36, mapp. 74;

f. sub. 9, zona cens. 2, cat. A/3, classe 5, 4 vani, rendita catastale € 351,19;

Il sottoscritto CTU ritiene che tale immobile possa costituire singolo lotto di vendita in quanto autonomo dalle restanti U.I. oggetto di procedura e quindi facilmente gestibile a livello di vendita.

- **Lotto di vendita C)** (immobili compresi nella procedura esecutiva n. 207/2015 e 239/2015):

Trattasi di due unità immobiliari destinate a negozio poste al piano terra, via Flaminia civico 7, individuate al Catasto Fabbricati al foglio 36, mapp. 74:

g. Sub. 6, zona cens. 2, cat. C/1, classe 8, cons. 60 mq., rendita catastale € 1.230,20;

h. Sub. 38, zona cens. 2, cat. C/1, classe 8, cons. 21 mq., rendita catastale € 430,57;

Seppur costituiti da due U.I. autonome, il sottoscritto CTU ritiene che dato lo stato dei luoghi e la loro complementarietà, gli immobili di cui sopra debbano far parte di unico lotto di vendita in quanto l'unità sub. 38 non ha accesso autonomo dalla via Flaminia ed è collegato internamente all'unità sub. 6.

Intestazioni degli immobili e titoli di provenienza

Si elencano di seguito le intestazioni ed i titoli di provenienza degli immobili pignorati:

Lotto di vendita A):

a. Mapp. 74, sub. 17:

- proprietà per la quota indivisa di ½ a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 07/03/2003, rep. 179759, registrato in Ancona il 25/03/2003 al n. 1316/1V, trascritto in Ancona il 18/03/2003 al n. 3849 r.p. (all. 1);
- Polverini Roberto, proprietà per la quota indivisa di ½ a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 28/11/2002, rep. 178714, registrato in Ancona il 16/12/2002 al n.



5474/1V, trascritto in Ancona il 02/12/2002 al n. 15642 r.p. (all. 2);

b. Mapp. 74, sub. 29:

- proprietà per la quota indivisa di 624,78/1000 a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 28/11/2002, rep. 178714, registrato in Ancona il 16/12/2002 al n. 5474/1V, trascritto in Ancona il 02/12/2002 al n. 15642 r.p. (all. 2);
- proprietà per la quota indivisa di 62,82/1000 a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 07/03/2003, rep. 179759, registrato in Ancona il 25/03/2003 al n. 1316/1V, trascritto in Ancona il 18/03/2003 al n. 3849 r.p. (all. 1) integrato con atto integrativo di compravendita a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 23/10/2006, rep. 190988, registrato in Ancona il 31/10/2006 al n. 4186/1V, trascritto in Ancona il 14/11/2006 al n. 17136 r.p. (all. 3);
- per la quota indivisa di 312,4/1000 (quota non pignorata);
- per la quota indivisa dei propri diritti (quota non pignorata)

c. Mapp. 74, sub. 39 graffato con il mapp. 75:

- , proprietà per la quota indivisa di 666,67/1000 a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 28/11/2002, rep. 178714, registrato in Ancona il 16/12/2002 al n. 5474/1V, trascritto in Ancona il 02/12/2002 al n. 15642 r.p. (all. 2);
- , proprietà per la quota indivisa di 333,33/1000 (quota non pignorata);

d. Mapp. 74, sub. 41:

- , proprietà per la quota indivisa di 666,67/1000 a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 28/11/2002, rep. 178714, registrato in Ancona il 16/12/2002 al n. 5474/1V, trascritto in Ancona il 02/12/2002 al n. 15642 r.p. (all. 2);
- proprietà per la quota indivisa di 333,33/1000 (quota non pignorata);

e. Mapp. 74, sub. 44:

- , proprietà per la quota di 1/1 a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 28/11/2002, rep. 178714, registrato in Ancona il 16/12/2002 al n. 5474/1V, trascritto in Ancona il 02/12/2002 al n. 15642 r.p. (all. 2);

Lotto di vendita B):

f. Mapp. 74, sub. 9:



Via F.lli Cattabeni 20 – 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 – Mob. 339.3562206
Email stefanomagi@60019.it – PEC s.magi@pecgeometrian.it
C.F. MGASFN67T2616081 – P.IVA 02002730428



- , proprietà per la quota di 1/1 a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Stacco Roberto di Ancona del 28/11/2002, rep. 178714, registrato in Ancona il 16/12/2002 al n. 5474/1V, trascritto in Ancona il 02/12/2002 al n. 15642 r.p. (all. 2);



Lotto di vendita C):

g. Mapp. 74, Sub. 6:

- proprietari per la quota indivisa di ½ cadauno a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Massei di Ancona del 27/09/2007, rep. 8307, registrato in Ancona il 28/09/2007 al n. 9933/1T, trascritto in Ancona il 28/09/2007 al n. 14.467 r.p. (all. 4);

h. Mapp. 74, Sub. 38:

- proprietari per la quota indivisa di ½ cadauno a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Massei di Ancona del 27/09/2007, rep. 8307, registrato in Ancona il 28/09/2007 al n. 9933/1T, trascritto in Ancona il 28/09/2007 al n. 14.467 r.p. (all. 4);

Iscrizioni/Trascrizioni ipotecarie

Sugli immobili oggetto di vendita risultano gravare iscrizioni e trascrizioni contro, il tutto come da estratto di ispezione ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona allegato alla presente consulenza tecnica d'ufficio (all. 5) e come di seguito descritto:

- **Iscrizione contro del 28/09/2007 al n. 6466 R.P. - Ipoteca volontaria** a favore di Unicredit Banca S.P.A. di € 156.750,00 a garanzia di mutuo fondiario di valore capitale 104.500,00 – Atto Notaio Massei Andrea del 27/09/2007, rep. 8308/5640, contrc , gravante sugli immobili di cui al Lotto di vendita C) – Foglio 36, mapp. 74, subb. 6-38 (all. 6);
- **Iscrizione contro del 22/07/2009 al n. 3896 R.P. - Ipoteca volontaria** a favore di Banca delle Marche S.P.A. di € 1.800.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di valore capitale 900.000,00 – Atto Notaio Stacco Roberto del 21/07/2009, rep. 197168/42545, contrc gravante sugli immobili facenti parte del Lotto di vendita A) – Foglio 36, Mapp. 74, subb. 9-17-44 (all. 7);
- **Iscrizione contro del 01/02/2013 al n. 272 R.P. - Ipoteca giudiziale** di € 47.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona in data 17/01/2013, rep. 1193, a favore di Unicredit S.P.A. contro , gravante



- sugli immobili facenti parte dei Lotti di vendita A) – Foglio 36, Mapp. 74, subb. 17 – 29 (per la quota parte) – 39 graffato con il mapp. 75 (per la quota parte) – 41(per la quota parte) – 44, Lotto di vendita B) sub. 9, Lotto di vendita C) subb. 6 – 38 (all. 8);
- **Iscrizione contro del 01/02/2013 al n. 273 R.P:** - **Ipoteca giudiziale** di € 63.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona in data 17/01/2013, rep. 1193/1, a favore di Unicredit S.P.A. contro _____ gravante sugli immobili facenti parte dei Lotti di vendita A) – Foglio 36, Mapp. 74, subb. 17 – 29 (per la quota parte) – 39 graffato con il mapp. 75 (per la quota parte) – 41(per la quota parte) – 44, Lotto di vendita B) sub. 9, Lotto di vendita C) subb. 6 – 38 (all. 9);
 - **Iscrizione contro del 06/12/2013 al n. 3149 R.P:** - **Ipoteca legale** di € 791.917,06 derivante da iscrizione a ruolo del 12/11/2013, rep. 273/313, a favore di Equitalia Centro S.P.A. contro _____, gravante sull'immobile facenti parte del Lotto di vendita A) – Foglio 36, Mapp. 74, sub. 17 (all. 10);
 - **Iscrizione contro del 28/03/2013 al n. 866 R.P:** - **Ipoteca legale** di € 97.607,58 derivante da iscrizione a ruolo del 25/03/2013, rep. 179/313, a favore di Equitalia Centro S.P.A. contro _____, gravante sugli immobili facenti parte del Lotto di vendita A) – Foglio 36, Mapp. 74, sub. 39 graffato con il mapp. 75 (all. 11);
 - **Iscrizione contro del 27/08/2013 al n. 2300 R.P:** - **Ipoteca legale** di € 507.085,32 derivante da iscrizione a ruolo del 18/07/2013, rep. 227/313, a favore di Equitalia Centro S.P.A. contro _____, gravante sugli immobili facenti parte dei Lotti di vendita A) – Foglio 36, Mapp. 74, subb. 17 (per la quota parte) – 39 graffato con il mapp. 75 (per la quota parte) – 41(per la quota parte) – 44, Lotto di vendita B) sub. 9, Lotto di vendita C) subb. 6 – 38 (per le quote parte) (all. 12);
 - **Trascrizione contro del 25/05/2015 al n. 5390 R.P.** – **Verbale di pignoramento** immobili emesso dalla Corte di Appello di Ancona in data 08/05/2015, rep. 2504, a favore di Unicredit S.P.A. contro _____, gravante sugli immobili di cui al Lotto di vendita C) – Foglio 36, mapp. 74, subb. 6-38 (all. 13);
 - **Trascrizione contro del 26/06/2015 al n. 7627 R.P.** – **Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Ancona in data 11/06/2015, rep. 3055, a favore di Unicredit S.P.A. contro _____



, gravante sugli immobili facenti parte dei Lotti di vendita A) – Foglio 36, Mapp. 74, subb. 17 – 29 (per la quota parte) – 39 graffato con il mapp. 75 (per la quota parte) – 41(per la quota parte) – 44, Lotto di vendita B) sub. 9, Lotto di vendita C) subb. 6 – 38 (per le quote parte) (all. 14);

Determinazione del valore degli immobili pignorati in quota

Nelle perizie di CTU redatte dal precedente tecnico, tutti gli immobili erano stati valutati per l'intera proprietà mentre invece alcuni di essi appartenevano ai debitori in quota parte. Di seguito il sottoscritto CTU provvederà a determinare, per gli immobili appartenuti in quota, il relativo valore specifico per poter poi definire il valore totale dei lotti di vendita.

Descrizione immobile	Quota pignorata	Valore totale stimato	Valore quota
Lotto di vendita A):			
Sub. 17 (8 camere con bagno al piano terzo + una camera senza bagno+due ripostiglio+due disimpegni)	1000/1000	€ 358.846,00	€ 358.846,00
Sub. 29 (sala macchine ascensore al piano sesto)	687,60/1000	€ 19.364,80	€ 13.315,24
Sub. 39 graffato con il mapp. 75 (Hall ingresso e bar al piano terra + magazzini, lavanderia, C.T. e ripostiglio sempre al piano terra in corpo staccato + lavanderie e terrazzo al piano primo in corpo staccato)	666,67/1000	€ 366.327,00	€ 244.219,22
Sub. 41 (7 camere da letto singole al piano quinto + terrazzo scoperto al piano primo)	666,67/1000	€ 214.347,00	€ 142.898,71
Sub. 44 (camere con servizi igienici + corridoi, disimpegni, ripostigli + un terrazzino coperto, il tutto ai piano 1°- 2° - 3° - 4° - 5°)	1000/1000	€ 1.100.938,00	€ 1.100.938,00
Importo totale Lotto di vendita A)			€ 1.860.217,17

Lotto di vendita B):

Sub. 9 (abitazione al piano primo)	1000/1000	€ 93.239,00	€ 93.239,00
Importo totale Lotto di vendita B)			€ 93.239,00

Lotto di vendita C):

Sub. 6 e sub 38 (negozi al piano terra) 1000/1000 € 136.693,00 € 136.693,00

Importo totale Lotto di vendita C) € 136.693,00

Conclusioni

In conclusione della presente perizia integrativa, il sottoscritto CTU ha provveduto a dare risposta alle richieste formulate dai procuratori delle parti nelle udienze del 20/09/2017 e 23/11/2017, il tutto secondo quanto sopra descritto ed esposto.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia, 29/01/2017

Il C.T.U.

Geom. Stefano Magi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Allegati

- 1) Titolo di provenienza Notaio Stacco Roberto del 07/03/2003;
- 2) Titolo di provenienza Notaio Stacco Roberto del 28/11/2002;
- 3) Titolo di provenienza integrativo Notaio Stacco Roberto del 23/10/2006;
- 4) Titolo di provenienza Notaio Massei Andrea del 27/09/2007;
- 5) Elenco formalità ispezioni ipotecarie dei debitori;
- 6) Ipoteca volontaria n. 6466 r.p.
- 7) Ipoteca volontaria n. 3896 r.p.
- 8) Ipoteca giudiziale n. 272 r.p.
- 9) Ipoteca giudiziale n. 273 r.p.
- 10) Ipoteca legale n. 3149 r.p.
- 11) Ipoteca legale n. 866 r.p.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via F.lli Cattabeni 20 – 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 – Mob. 339.3562206
Email stefanomagi@60019.it – PEC s.magi@pecgeometrian.it
C.F. MGASFN67T2616081 – P.IVA 02002730428



12) Ipoteca legale n. 2300 r.p.

13) Pignoramento n. 5390 r.p.

14) Pignoramento n. 7627 r.p.



Via F.lli Cattabeni 20 – 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 – Mob. 339.3562206
Email stefanomagi@60019.it – PEC s.magi@pecgeometrian.it
C.F. MGASFN67T2616081 – P.IVA 02002730428

