

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 316/2018 R.G. Es.



PROMOSSA DA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

CONTRO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

IMMOBILI: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

(AN), VIA G. MATTEOTTI N. 55/15



(Comune di Falconara Marittima, Catasto Fabbricati: F. n. 5 , Part. n.22
76, sub. 9, Z.C. 2, Categ. A/2; Classe 4; Vani 6 p.1°

Catasto Fabbricati: F. n. 5 , Part. n. 2276, sub. 3, Z.C. 2, Categ. C/6;
Classe 3; p.S1

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	9
3. RISPOSTE AL QUESITO.....	10
3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI, DATI CATASTALI, CONFINI DI PROPRIETÀ.....	10
3.2 PROVENIENZA E SERVITÙ.....	14
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	15
3.4 INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
3.5 REGOLARITÀ URBANISTICA.....	17
3.6 PRATICHE EDILIZIE AGIBILITÀ	17
3.7 CONFORMITÀ URBANISTICA CATASTALE.....	18
3.8 STIMA BENI IMMOBILI.....	18
4. CONCLUSIONI	19
ELENCO ALLEGATI	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Con ordinanza del 14/12/2018, il sottoscritto Geom. Sandro Berti, con studio in Senigallia in via Capanna 46/D, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Ancona con il n. 1455, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 316/2018, ed il giorno 03/01/2019 ha comunicato, mediante PEC l'accettazione dell'incarico, con il quale mi veniva formulato il seguente quesito:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE.

1a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazioni della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventualmente numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni. Ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;
- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna o utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).

2d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari) provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita – previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi fossero occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale



punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato all'acquisizione dei suindicati elementi.

2f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).

2g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2g1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc.).

2g2. Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

2g3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2 i);
- Difformità catastali;
- L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- I millesimali condominiali del lotto periziato;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 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;

L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2i. L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;

2l. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs.311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancata acquisizione, il C.T.U. ne dovrà tenere conto in sede



di determinazione del prezzo base (riduzione del prezzo in considerazione del costo da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica).

2m. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari.

La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quale i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2n. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito, a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala"); ALLEGHI ALTRESÌ gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali).



3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.
4. Invià copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo. Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.
5. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
6. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.
7. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.
8. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. concede termine sino a TRENTA giorni prima della prossima udienza di prima comparizione già fissata per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti, avvertendo l'esperto che, ove il medesimo non risponda con completezza ai quesiti sopra riportati si procederà all'esclusione nei suoi



confronti di altri incarichi, ferma restando la riduzione dell'onorario di 1/4, in caso di ritardo nel deposito. Per il caso in cui la relazione peritale non venga depositata, nonostante l'eventuale proroga entro la data dell'udienza il C.T.U., in ogni caso, dovrà comparire all'udienza per illustrare le difficoltà incontrate. La mancata comparizione comporterà la sostituzione del CTU.

Dispone che i CTU, salva esplicita autorizzazione da parte del G.E., non potrà avvalersi di personale estraneo per lo svolgimento delle attività conferitegli. In caso contrario, non verrà riconosciuto alcun compenso a tale titolo.

Ai sensi dell'art.173 bis Disp. Att. c.p.c. "le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Autorizza l'uso del mezzo proprio.

Concede acconto – fondo spese di € 500,00 (a carico del creditore procedente).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno compreso i seguenti accessi e/o operazioni:

- Inizio delle operazioni di consulenza tecnica fissato per il giorno 23 Gennaio 2019 ore 10 presso l'immobile, come da comunicazione scritta, spostato a sab. 26/01/2019, per motivi di disponibilità del debitore;
- Visita all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni - per visure, accertamenti, richieste certificazioni e variazioni con ritiro dei documenti catastali necessari per l'esatta identificazione del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento;
- Visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona per accertare la conformità o meno alla normativa urbanistico-edilizia e richiedere il Certificato di Abitabilità-Agibilità;

In data 04/01/2019 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti comunali, inviata a mezzo PEC in data 07/01/2019.

In data del 22/01/2019, il Comune di Falconara Marittima, ha comunicato che sono emersi atti abilitativi inerenti l'immobile sito in Via G.Matteotti, n.55/15. Gli atti risultanti sono: Concessione Edilizia n° 206 del 15/09/1979 prot. n° 6842; Variante alla Concessione Edilizia n° 110 del 19/07/1980 prot. n° 5238; Variante alla Concessione Edilizia n°90 del 18/05/1981 prot. n° 4382;

- Ispezioni presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ancona per rilevare i gravami posti sul compendio immobiliare.

3. Risposte al quesito

3.1 Descrizione analitica dei beni immobili, dati castali, confini di proprietà

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento di civile abitazione al piano primo e un garage al piano interrato siti nel Comune di Falconara M.ma (An) in Via G. Matteotti, n. 55/15.

L'intero edificio, a destinazione residenziale, è composto da tre piani fuori terra e un piano interrato composto da sei unità immobiliari. L'immobile è situato in zona panoramica.

Il fabbricato esternamente si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione, le pareti sono tinteggiate con pittura al plastico, in qualche parte deteriorato dalle intemperie e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

struttura portante in cemento armato, solai in laterizio armato, copertura a falde, ringhiere dei balconi in ferro verniciate. Gli infissi esterni in legno con serrande avvolgibili in plastica, il portone di ingresso del palazzo è in metallo e vetro. L'impianto di riscaldamento è presente nell'appartamento ed è alimentato da caldaia esterna a Gas/metano posizionata sul balcone dell'appartamento, divisori interni in mattoni forati; intonaci interni di tipo civile; soglie, davanzali in marmo tipo Trani, scala

condominiale in marmo, ringhiera in metallo verniciato, struttura della scala in cemento armato.

Il compendio eseguito è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Falconara Marittima, Via G.

Matteotti, n. 55/15 come segue:

Appartamento piano primo Via G. Matteotti, n. 55/15 sub. n. 9									
Fg.	Part.IIIa	Sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consist. vani	Superf.	Rendita €	Descrizione
5	2276	9	2	A/2	4	6	Totale 103 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq.	759,19	Appartamento
L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:									
xxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx									
L'unità viene posta in vendita per l'intero									
Il bene non risulta comodamente divisibile									
Garage piano interrato Via G. Matteotti, n. 55/15 sub. n. 3									
Fg.	Part.IIIa	Sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consist. vani	Superf.	Rendita	Descrizione
5	2276	3	2	C/6	3	21 mq.	Totale 23 mq.	66,16	Garage
Accessorio comune particella 2280									
L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:									
xxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx									
L'unità viene posta in vendita per l'intero									
Il bene non risulta comodamente divisibile									

Confini: Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, particella 2276, confina con la particella 1932 a Nord, con la particella 2177 a Sud, con la particella 2281 a Ovest.

L'epoca di completamento della costruzione dell'immobile risale all'anno 1981 come da Concessione Edilizia n° 90 del 1981.

L'appartamento in oggetto non sembra essere stato interessato da opere di manutenzione straordinaria, poiché il Comune di Falconara M.ma non ha trovato pratiche edilizie. Sono stati eseguiti solamente opere di manutenzione ordinaria interne per il rifacimento dei bagni.

L'abitazione, si trova al primo piano, raggiungibile con una scala condominiale interna al fabbricato, è

composta da un ingresso, soggiorno-sala da pranzo, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni e due balconi, mentre il garage è ubicato al piano interrato, con ingresso dal vano scala e da via G. Matteotti.

Appartamento piano primo via G. Matteotti n°55/15

Appartamento di proprietà, dell'esecutato, al piano primo in edificio multi familiare, con tre facciate aperte. Ubicato in Falconara alta.

L'appartamento presenta le seguenti rifiniture:

Il pavimento è in parquet nell'ingresso, nel soggiorno nelle camere e nei disimpegni, in gres-porcellanato nei bagni e nella cucina. Il bagno ha le pareti rivestite in mattonelle di gres-porcellanato come il retro della cucina, il portone d'ingresso è in legno; le porte interne sono in legno, risalente all'epoca di costruzione, battiscopa in legno; le finestre in alluminio, con vetri doppi, serrande avvolgibili in PVC; le soglie di finestre e porte finestre sono in marmo; il riscaldamento è autonomo alimentato con caldaia a gas/metano, posizionata sul balcone e da radiatori in acciaio; l'impianto elettrico è presente, a norma di legge. La superficie netta residenziale è pari a mq. 85,02, la netta non residenziale è mq. 35,84 (balconi e garage), la superficie utile lorda residenziale è mq. 99,23, non residenziale è mq. 38,75, l'altezza interna dell'appartamento misura ml. 2.67-2.70, il garage ha una altezza di m. 2,33. L'impianto idrico è funzionante per acqua calda e fredda: quella calda sanitaria è prodotta mediante caldaia a gas/metano. Gli apparecchi sanitari e le finiture del servizio sono di tipo corrente, risalenti circa agli anni 2000.

I balconi esclusivi sono usufruibili dal locale cucina e dal soggiorno, sono larghi uno 1,45 mt e l'altro 2,31 mt. Il garage è con muri e soffitto intonacati, pavimento in cemento, porte di ingresso con basculante in lamiera.



L' appartamento al momento del sopralluogo, risultava essere occupato dalla proprietaria e dalla figlia.

La consistenza degli immobili è la seguente:

SUPERFICI NETTE		S.R.	S.N.R
Appartamento piano primo			
Via G. Matteotti, 55/15 Falconara M., Foglio 5 partic. 2276 sub. 9 e 3			
Soggiorno	23,11		
Dis.1	5,50		
Bagno 1	5,34		
Letto 1	15,18		
Letto 2	9,31		
Cucina	11,07		
Dis.2	1,42		
Bagno2	3,76		
Pranzo	10,33		
Sommano	85,02	85,02	
Balcone 1	8,75		8,75
Balcone 2	6,51		6,51
Garage (al Piano S.)	20,58		20,58
Totali mq.		85,02	35,84
SUPERFICI NETTE		S.R.	S.N.R

SUPERFICI UTILI LORDE (SUL) E VOLUME					
	m.	m.	SUL mq.	H m.	VOL. mc.
Appartamento piano primo					
Via G. Matteotti, 55/15 Falconara M., Foglio 5 partic. 2276 sub. 9 e 3					
Appartamento	6,61	3,11	20,56	2,69	55,20
	6,17	3,64	22,46	2,69	60,30
	6,11	1,10	6,72	2,69	18,08
	8,39	5,45	45,73	2,69	123,00
	4,38	0,86	3,77	2,69	10,13
Sommano			99,23		266,71
Balcone 1	1,45	4,5	6,53		
Balcone 2	2,31	3,92	9,06		
Garage (al Piano S.)	5,72	4,05	23,17	2,33	53,98
			38,75		

3.2 Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Antecedentemente al ventennio e fino al 11/07/1991	XXXXXXXXXXXXX X C.F 00459580429	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costituzione	27/03/1981		373.1/1981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 11/07/1991 al 27/12/2002	XXXXXXXXXXXXX X nata a XXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXX X C.F T XXXXXXXXXXXXX X proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Presso:	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio Scoccianti Sandro di Ancona	11/07/1991	196207	
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Reg. part.
		Ancona	29/07/1991	2820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	n.	Reg. part.
		U.C. di Ancona	26/07/1991	8730	
		Compravendita			
Dal 27/12/2002 al 22/01/2008	XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX C.F XXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Simonetta	27/12/2002	37645	9527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.C. di Ancona	28/12/2002	17287	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona		17287.1/2002	
Dal 22/01/2008 al 13/04/2019	XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXX C.F XXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano di Ancona	22/01/2008	45632	16749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	23/01/2008	1150	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Ancona			



Attualmente la titolarità catastale corrisponde con quella reale.

3.3 Iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano alla data del 14/04/2019 liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta al RP n. 266 e RG n. 1839 del 23/01/2008, a favore di Unicredit Banca Spa di € 180.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 120.000,00 della durata di anni 15, come da atto notarile del Dott. Sabatini Stefano in data 22/01/2008 rep. 45633/16750. Si rileva annotamento di surroga n° 2660 del 23/06/2010, atto notarile pubblico a rogito Dott. Praticò Antonino in data 03/06/2010 rep.11779/4212, con il quale la Banca Monte dei Paschi di Siena, subentra creditrice;
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta al RP n. 3856 e al RG n. 18830 del 13/09/2011, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima (AN) di € 1.500.000,00, di cui € 1.000.000 a garanzia apertura credito come da atto del Dott. Massei Andrea in data 12/09/2011 rep. 13500/9762;
- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta al RP n. 823 e al RG n. 5475 del 27/03/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima (AN), (richiedente: Studio Legale dell'Avvocato Calogero Caruso in Falconara Marittima, Piazza Mazzini, 5 ed a carico di xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxxxx, per € 100.000,00, di cui € 57.676,88 derivante da decreto ingiuntivo dal Tribunale di Ancona in data 15/03/2013 rep. 1232.
- DOMANDA GIUDIZIALE, iscritta al RP n. 5195 del 08/05/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima (AN) (richiedente: Studio Legale dell'Avvocato Calogero Caruso in Falconara Marittima, Piazza Mazzini, 5 ed a carico di xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx).



- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta al RP n. 1286 del 16/05/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima (AN), (richiedente: Studio Legale dell'Avvocato Calogero Caruso in Falconara Marittima, Piazza Mazzini, 5 ed a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxxxxxx, per ½ piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx per ½ piena proprietà per € 300.000,00, di cui € 166.706,10 derivante da decreto ingiuntivo dal Tribunale di Ancona in data 07/05/2013 rep. 770.
- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta al n. 1287 e del 16/05/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima (AN), (richiedente: Studio Legale dell'Avvocato Calogero Caruso in Falconara Marittima, Piazza Mazzini, 5 ed a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx per ½ piena proprietà per € 100.000,00, di cui € 55.837,79 derivante da decreto ingiuntivo dal Tribunale di Ancona in data 07/05/2013 rep. 782.
- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta al n. 1388 del 28/05/2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima (AN), (richiedente: Studio Legale dell'Avvocato Calogero Caruso in Falconara Marittima, Piazza Mazzini, 5 ed a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx per ½ piena proprietà per € 200.000,00, di cui € 101.675,76 derivante da decreto ingiuntivo dal Tribunale di Ancona in data 22/05/2013 rep. 836.
- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta al n. 1970 del 15/07/2013, a favore di Unicredit SPA con sede a Roma (domicilio ipotecario eletto presso lo Studio Legale dell'Avvocato Andrea Agostini, piazza Kennedy n° 13-Ancona ed a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxxxxxx, per € 35.000,00 di cui € 19.013,80 derivante da decreto ingiuntivo dal Tribunale di Ancona in data 24/06/2013 rep. 1041/2013.



- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, iscritto al RP n. 14698 del 06/11/2018, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima (AN), (richiedente: Studio Legale dell'Avvocato Calogero Caruso in Falconara Marittima, Piazza Mazzini, 5 ed a carico di xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxxxx, in data 17/09/2018 rep. 4017.

3.4 Informazioni per l'acquirente

Le quote millesimali di proprietà generale sono 138,69, del garage sono 128,17.

Le spese condominiali annue a bilancio preventivo esercizio finanziario 2017/2018 sono circa euro 280,00

Risultano spese condominiali scadute non pagate, negli ultimi due anni da bilancio preventivo 2017/2018, pari a euro 235,64.

Non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

3.5 Normativa urbanistica

Tutti i beni, oggetto di perizia, ricadono in Ambito Territoriale Omogeneo "A" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Sub Ambito Territoriale SAT . A2 e in Zone Urbane Definite ZUD 1 di cui all'art. 26 delle NTA del P.R.G.;

3.6 Pratiche Edilizie Agibilità

Al fine di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di perizia sono state svolte indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ancona dalle quali sono emersi atti abilitativi inerenti la costruzione dell'immobile e variazioni successive, si veda la risposta del Comune di Ancona del 05/04/2018 prot. 55482.

Pertanto, l'immobile risulta verificato urbanisticamente.

Certificazioni impianti:



- Non esiste l'attestato di prestazione energetica (APE), il CTU ha provveduto alla sua redazione da cui risulta una classe energetica "E";
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto igienico sanitario;

Non risulta rilasciata l'agibilità del fabbricato.

3.7 Conformità Urbanistica Catastale

La proprietà allo stato attuale **risulta** conforme alla documentazione catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni è verificata la conformità dell'immobile, rispetto agli atti autorizzativi, riferiti all'immobile, si vedano allegati 9-10-11.

3.8 Stima beni immobili

Per determinare il valore di mercato della proprietà dell'esecutato si è proceduto al confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

VALUTAZIONE:

Il CTU ritiene più opportuno procedere alla formazione di unico lotto, costituito da:

	SUL reale	Coeff.	SUL commerciale	Valore unit.	Valore	Quota di proprietà degli esegutati	Valore della quota degli esegutati
Bene n. 1 - Appartamento piano primo							
Via G. Matteotti, n. 55/15 Falconara Marittima (An), Foglio 5 partic. 2276 sub. 9 e 3 Z.C. 2							
	mq.		mq.	€/mq.	€		€
Appartamento	99,23	1,00	99,23	1.500,00	148.843,80		
Balconi	15,58	0,5	7,79	1.500,00	11.685,15		
Garage	23,17	0,5	11,58	1.500,00	17.374,50		
Totali	137,98		118,60		177.903,45	100%	177.903,45

Il valore di mercato del bene oggetto della presente perizia è pari a € 177.903,45, il valore della quota in capo agli esecutati è pari a € 177.903,45.

4. Conclusioni

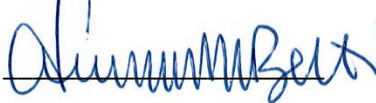
Sulla scorta delle considerazioni su esposte, il sottoscritto ritiene equo attribuire al bene oggetto di stima un valore di mercato pari a € 177.903,45 (Centosettantasettemilanovecentotre/45 euro) per la quota di proprietà dell'esecutato.

Ritenuto di aver espletato l'incarico, il sottoscritto deposita la relazione di stima, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Senigallia, lì 13/04/2019

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Sandro Berti



Elenco allegati

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie n. 4 del bene scala 1:100;
3. Visura catastale, n° 2;
4. Estratto di mappa catastale (scala 1:2000);
5. Planimetria catastale n. 2;
6. Determinazione delle consistenze
7. Tabella della valutazione immobiliare
8. Richiesta di accesso agli atti del Comune di Falconara circa la disponibilità di atti abilitativi dell'immobile;



9. Atto autorizzativo, Concessione edilizia n. 206 del 15/09/1979 con allegati 2 planimetrie e 1 sezione;
10. Atto autorizzativo variante, Concessione edilizia n. 110 del 19/07/1980 con 4 allegati grafici;
11. Atto autorizzativo variante, Concessione edilizia n. 90 del 18/05/1981 con 2 allegati grafici;
12. Comunicazione inizio operazioni peritali, raccomandate A/R e PEC;
13. Verbale di sopralluogo del 26-01-2019
14. Condominio Quote e spese millesimali;
15. Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta di consegna, redatto dal CTU;
16. Ispezioni ipocatastali
 - 16.1 iscr. reg. part. 266/2008 su ancona - nota
 - 16.2 iscr. reg. part. 3856/2011 su ancona - nota
 - 16.3 trascr. reg. part. 5997/2012 su ancona - nota (NON pertinente)
 - 16.4 trascr. reg. part. 12405/2012 su ancona - nota (NON pertinente)
 - 16.5 trascr. reg. part. 1091/2013 su ancona - nota (NON pertinente)
 - 16.6 trascr. reg. part. 14698/2018 su ancona - nota
 - 16.7 trascr. reg. part. 5194/2013 su ancona - nota (NON pertinente)
 - 16.8 trascr. reg. part. 5195/2013 su ancona - nota
 - 16.9 iscr. reg. part. 1286/2013 su ancona - nota
 - 16.10 iscr. reg. part. 1970/2013 su ancona - nota
 - 16.11 annot. reg. part. 2379/2014 su ancona - nota (NON pertinente)
 - 16.12 iscr. reg. part. 823/2013 su ancona - nota



Riepilogo bando d'asta

Lotto unico

Bene n. 1 – Appartamento sito in Falconara Marittima (An) Via G. Matteotti, n. 55/15, piano primo Fg. 5 partic. N. 2276 sub. n. 9

Appartamento in proprietà, al piano primo in edificio multi familiare, con tre facciate aperte. Ubicato in Falconara M. zona Alta, in zona prevalentemente residenziale del Centro Urbano. Composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere da letto, due bagni e due balconi.

Distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona

F.	P.Ila	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist. vani	Superf.	Rendita €	Descrizione
5	2276	9	2	A/2	4	6	103 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq.	759,192	Appartamento

Destinazione urbanistica: l'edificio si trova in Ambito Territoriale Omogeneo "A" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Sub Ambito Territoriale SAT . A2 e in Zone Urbane Definite ZUD 1 di cui all'art. 26 delle NTA del P.R.G.;

Bene n. 2 – Garage sito in Falconara Marittima (An) Via G. Matteotti, n. 55/15, piano interrato Fg. 5 partic. N. 2276 sub. n. 3

Garage in proprietà, al piano interrato in edificio multi familiare. Ubicato in Falconara M. zona Alta, in zona prevalentemente residenziale del Centro Urbano. Composto da un unico locale.

Distinto al catasto fabbricati del Comune di Ancona

F.	P.Ila	Sub	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist. vani	Superf.	Rendita €	Descrizione
5	2276	3	2	C/6	3	21 mq	Totale 23 mq.	66,16	Garage

Accessorio comune particella 2280

Destinazione urbanistica: l'edificio si trova in Ambito Territoriale Omogeneo "A" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) Sub Ambito Territoriale SAT . A2 e in Zone Urbane Definite ZUD 1 di cui all'art. 26 delle NTA del P.R.G.;

Schema riassuntivo

Esecuzione immobiliare n. 316/2018 del R.G.E:

Bene n. 1 – Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (An) Via G. Matteotti, n. 55/15	Piano:	Primo
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento distinto al Catasto fabbricati al Fg. 5 part. 2276 sub. 9 Categoria A/2 Classe 4	Superficie lorda mq.:	99,23
Pertinenze:	Balcone e cantina	Superficie mq.:	15,58
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'U.I. è buono, essendo state eseguite manutenzioni straordinarie, risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo, l'impianto elettrico è conforme, le rifiniture risultano in buono stato di conservazione, le finestre sono in alluminio con vetro doppio termico, lo stato di conservazione esterno, risulta discreto.		
Descrizione:	Appartamento di proprietà dell'esecutato, al piano primo in edificio multi familiare, con tre facciate aperte. Ubicato in Falconara Marittima alta, in zona prevalentemente residenziale vicino al Castello. Composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere da letto, due bagni e due balconi.		
Vendita soggetta a Iva:	No		

Bene n. 2 – Garage			
Ubicazione:	Falconara Marittima (An) Via G. Matteotti, n. 55/15	Piano:	Interrato
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Garage distinto al Catasto fabbricati al Fg. 5 part. 2276 sub. 3 Categoria C/6 Classe 3 Accessorio comune particella 2280	Superficie lorda mq.:	23,17
Pertinenze:	///	Superficie mq.:	//
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'U.I. è discreto.		
Descrizione:	Garage di proprietà dell'esecutato, al piano interrato in edificio multi familiare. Ubicato in Falconara Marittima alta, in zona prevalentemente residenziale vicino al Castello. Composto da un unico locale, con serranda in metallo e una finestrella che da verso l'esterno. E' presente l'impianto elettrico.		
Vendita soggetta a Iva:	No		

