

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 413/09

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA TECNICA E STIMA
RELATIVA AD UNA ABITAZIONE

PROPRIETARIO:

-
nato ail
codice fiscale
residente in n.
60044 Fabriano (AN)

UBICAZIONE IMMOBILE:

Frazlone Borgo Tufico n. 6/C
60044 Fabriano (AN)

Fabriano, 29.03.2011

IL C.T.U.
Arch. Gentili Luigi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gentili Luigi, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico in Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato C.T.U. dal Tribunale Civile di Ancona con verbale di giuramento del 12.01.2011 dinanzi al Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Edi Ragaglia nella procedura esecutiva immobiliare n. 413/09, promossa dalla Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. contro, relativamente all'immobile indicato al punto seguente, sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Fabriano (AN) in Frazione Borgo Tufico n. 6/C.

Il sottoscritto, dandone comunicazione per raccomandata con ricevuta di ritorno sia al debitore che ai creditori (ved. allegato n. 1), ha eseguito la visita di sopralluogo presso l'immobile in data 02.03.2011 (come da verbale allegato al n. 2).

2) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUOTE PROPRIETA', CONFINANTI

Trattasi di: abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, sub. 14, classe 4, consistenza 9,5 vani, piano T.

Si precisa che la detta particella deriva dal mappale 651 sub. 12 (oggi soppresso), a sua volta derivante dal frazionamento della particella 651 sub. 10.

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 3 e le planimetrie catastali con il n. 4.

L'immobile confina con: ed di S.n.c. su più lati, salvo altri.

3) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

Questi sono i passaggi di proprietà fino a venti anni fa, partendo dal più recente:

– a da comunione e per atto di divisione a rogito notaio Falsini del 26.07.2006, rep. n. 106053/29091, trascritto il 02.08.2006 al n. 12022 R.P. (allo stesso si assegna in proprietà esclusiva porzione del fabbricato distinta dal mappale 651/12);

– a e (entrambi non coniugati), in pari diritti, dalla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." per atto di compravendita a rogito notaio Falsini del 01.03.2001, rep. n. 91428/24987, trascritto il 06.03.2001 al n. 2596 R.P. (acquisto delle porzioni del fabbricato distinte dai mappali 651/9 – 651/11 – 651/12);

– alla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." da per atto di compravendita a rogito notaio Falsini del 06.10.1981, rep. n. 33671/10992, trascritto il 15.10.1981 al n. 8899 R.P.

4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.

L'intero fabbricato sorge su parte dell'area di complessivi mq. 3.560 tra coperto e scoperto distinta al N.C.T. al Foglio 158 particella 651.

Si tratta di un appartamento sito al piano rialzato (una rampa di scale sopra la quota d'ingresso a piano terra).

La superficie dell'appartamento, al netto dei muri perimetrali, è di circa 152 mq. L'altezza dei locali è di m 2,70. L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, studio, bagno, ripostiglio, tre camere di cui una con bagno interno ed una con ripostiglio interno. Dal soggiorno si accede ad una terrazza di oltre 30 mq.

Vi è poi un locale ripostiglio, con accesso dal piazzale esterno, di circa 29 mq ed altezza m 2,30.

Le finiture sono: divisori in cartongesso, pavimenti flottanti con parquet, rivestimenti in ceramica, porte in legno, infissi in legno e vetro camera, riscaldamento a radiatori con alimentazione a GPL e la cui caldaia è ubicata nel ripostiglio esterno di proprietà ed il bombolone del GPL di questo appartamento è stato posizionato invece al di fuori della proprietà. Il contatore dell'Enel di questo appartamento si trova nell'appartamento identificato al foglio 158 particella 651 sub. 9 di proprietà di

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione sono buoni.

Vi sono inoltre alcuni spazi condominiali; nella planimetria catastale appare solo una terrazza comune a livello dell'ingresso dell'edificio, pari a circa 720 mq, che funge da piazzale d'ingresso, spazio di manovra per le auto e posto auto coperto con una struttura in legno chiudibile con teli scorrevoli facente parte del laboratorio sottostante.

5) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E DELLA ZONA.

L'immobile si trova in una frazione a pochi chilometri da Fabriano, con edilizia di scarso pregio architettonico. La zona è fornita, nelle vicinanze, da vari servizi.

L'area è urbanisticamente definita come "residenziale semiestensiva B3a" (ved. allegato n. 6).

6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui alla presente perizia è abitato dal proprietario.

7) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

A carico dell'immobile sopra descritti, alla data della trascrizione di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

- Ipoteca giudiziale di € 20.000,00 iscritta in data 27.02.2009 al n. 891 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. ed a carico di Sandro, e della società "..... di S.n.c." – in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 26.02.2009, rep. n.104 – per sorte debito di € 6.920,66 GRAVA gli Immobili distinti con i mappali 651/6 – 608 – 651/14 – 651/13 – 651/9;
- Ipoteca giudiziale di € 50.000,00 iscritta in data 29 aprile 2009 al n. 2107 R.P. e in rettifica in data 18 settembre 2009 al n. 4751 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di,, e della società "..... di S.n.c." – in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 23 aprile 2009, repertorio n. 285 – per sorte debito di € 26.077,12 GRAVA gli immobili distinti con i mappali 651/6 – 608 – 651/14 – 651/13 – 651/9 – 651/4 – 651/5;

- Ipoteca giudiziale di € 300.000,00 iscritta in data 29 aprile 2009 al n. 2108 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di e - In forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 23 aprile 2009, repertorio n. 286 - per sorte debito di € 252.763,49 GRAVA gli immobili distinti con i mappali 651/9 - 651/13 - 651/11 - 651/4 - 651/5 - 651/14;
- Ipoteca giudiziale di € 40.000,00 iscritta in data 27 novembre 2009 al n. 6166 R.P. a favore della società "SALCAVI S.p.A." con sede in Talamello ed a carico di e della società "..... di S.n.c." - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11 agosto 2009, repertorio n. 1923 - per sorte debito di € 20.348,36 GRAVA gli immobili distinti con i mappali 651/6 - 608 - 651/14 - 651/13 - 651/9 - 651/4;
- Ipoteca volontaria di € 150.000,00 iscritta in data 28 novembre 2006 al n. 7311 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di - in forza di contratto di mutuo di € 100.000,00 a rogito notaio Falsini in data 23 novembre 2006, repertorio n. 106424 - GRAVA il mappale 651/12 oggi mappale 651/14;
- Ipoteca volontaria di € 306.000,00 iscritta in data 4 giugno 2008 al n. 2952 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di - In forza di contratto di mutuo di € 153.000,00 a rogito notaio Falsini in data 3 giugno 2008, repertorio n. 108021 - GRAVA il mappale 651/14;
- Ipoteca giudiziale di € 10.000,00 iscritta in data 19 maggio 2009 al n. 2466 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 30 aprile 2009, repertorio n. 306 - per sorte debito di € 6.660,02 GRAVA il mappale 651/14;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 16 dicembre 2009 al n. 16075 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di - GRAVA gli immobili indicati con i mappali 651/14 - 651/12.

Si osserva che nel rogito notaio Falsini del 6 ottobre 1981 - sopra citato - il fabbricato urbano viene identificato con la Sezione B - Foglio 7.

8) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

La planimetria catastale è conforme con la situazione attuale (non segnata solamente la presenza di un divisorio vetrato scorrevole nell'atrio d'ingresso).

Per la regolarità urbanistica, invece, si riporta quanto segue (sono riportate anche le autorizzazioni del laboratorio, in quanto l'appartamento in questione proviene dal frazionamento di una parte del laboratorio stesso).

La prima autorizzazione urbanistica è stata la licenza edilizia n. 2957 del 19.04.1969 per la costruzione di un laboratorio con annessa abitazione ed uffici a nome di (allegato n. 7); successivamente con licenza edilizia n. 11983 del 26.01.1973 è stato ottenuto l'ampliamento del laboratorio e magazzino sempre a nome di (allegato n. 8); dopo la vendita di a S.E.C.U.R.A. Immobiliare quest'ultima ha ottenuto la concessione in sanatoria n. 5693 dell'11.05.1996 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione (allegato n. 9);

successivamente la S.E.C.U.R.A. Immobiliare ha ottenuto la concessione edilizia n. 12504 dello 05.06.1998 per ricostruzione muro di sostegno su confine e consolidamento S.S. Muccese 6/C (allegato n. 10); poi concessione in sanatoria n. 671 del 28.01.1999 per ricostruzione e consolidamento muro di contenimento S.S. Muccese 6/C (allegato n. 11); condoni edilizi n. 1538/1-2-3-4-5 del 10.09.1999 riguardanti: utilizzo sottotetto, costruzione locale deposito, centrale termica, bagno, guardiola, variazione destinazione d'uso da laboratorio a ufficio, da ufficio ad abitazione, costruzione legnaia, ripostiglio, ecc. (allegato n. 12) con certificato di abitabilità n. 4366 del 07.12.1999 (allegato n. 13); permesso di costruire n. 51567/fab del 06.05.2005 a nome di di per costruzione di una tettoia in legno sopra l'opificio per ricovero auto (allegato n. 14); D.I.A. prot. n. 37757 del 12.08.2005 per costruzione tettola in acciaio a nome di di (allegato n. 15); D.I.A. prot. n. 52029 del 15.11.2005 a nome di per suddivisione di laboratorio artigianale e conseguente variazione di destinazione d'uso per formazione di due alloggi al piano terra (allegato n. 16); D.I.A. prot. n. 5089 del 29.01.2008 di variante alla D.I.A. prot. 52029 del 15.11.2005 a nome di per modifiche alla disposizione Interna dei due alloggi al piano terra (allegato n. 17), conforme alla situazione reale attuale, di cui manca solamente la fine lavori.

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA D. LGS. 192/05 E D. LGS. 311/06

Per l'immobile in esame l'attestato di certificazione energetica non è disponibile.

10) ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla valutazione del valore dell'immobile si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento dell'immobile stesso, oltre a quelli già sopra indicati, e cioè:

- l'unità immobiliare non è libera;
- vi sono spese per la redazione dell'attestato di certificazione energetica;
- non essendo stata fatta la fine lavori potrebbe essere difficile ottenere il certificato di abitabilità per mancanza di documenti indispensabili per il suo rilascio come ad esempio le certificazioni di conformità degli impianti e le certificazioni di rispondenza alla norme sull'isolamento termico ed acustico;
- nel ripostiglio esterno è presente una caldaia che alimenta un altro appartamento;
- la vendita separata dalle altre unità immobiliari presenti in loco (appartamenti e laboratorio) potrebbe dar luogo a problemi sull'utilizzo e la manutenzione delle parti comuni e degli impianti tecnologici spesso interconnessi tra le diverse proprietà.

11) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Arch. Gentili Luigi, tenuto conto delle caratteristiche e della vetustà dell'immobile in esame, del suo stato di conservazione, delle caratteristiche della zona, della viabilità e della commerciabilità, del momento ancora difficile del mercato immobiliare (specialmente nell'area fabrianese) nonché delle spese che dovrà sostenere il futuro acquirente e degli elementi di svalutazione (descritti al punto precedente): per l'immobile di che trattasi, individuato catastalmente come segue:

- abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, sub. 14, classe 4, consistenza 9,5 vani, piano T

ritiene di attribuire il valore complessivo di:

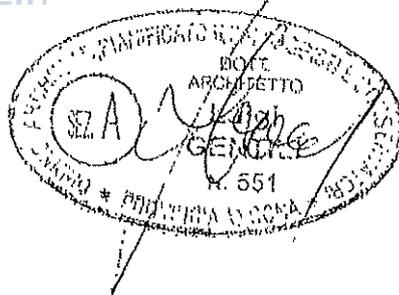
euro 191.100,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabrlano, 29.03.2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Arch. Gentili Luigi



ALLEGATI :

- 1 - Ricevuta delle raccomandate inviate al debitore ed ai legali di convocazione per il sopralluogo presso dell'immobile
- 2 - Verbale operazioni peritali
- 3 - Visure catastali storiche dell'immobile
- 4 - Planimetrie catastali dell'immobile
- 5 - Estratto di mappa catastale
- 6 - Estratto di P.R.G.
- da 7 a 17 - Autorizzazioni edilizie
- 18 - Documentazione fotografica
- 19 - Ricevuta delle raccomandate di invio di copia della perizia, priva degli allegati, ad ogni creditore intervenuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) La presente perizia viene presentata in 1 originale + 1 copia (entrambe complete degli allegati) + 1 copia depurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato (e quindi senza allegati, molti dei quali sono contenenti i dati del debitore) + 1 floppy disk contenente la perizia.

B) Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, ad ogni creditore intervenuto.

La documentazione elencata ai punti A e B viene presentata nel rispetto delle prescrizioni del Giudice riportate nel verbale di giuramento.