

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare N.452/10 R. ES.

Promossa da: Unicredit Corporate Banking S.p.A.

Contro:

Si precisa che all'udienza del 04/06/2014 alla presente procedura esecutiva immobiliare N.452/10 R. ES. sono state riunite le procedure rubricate ai seguenti nn.ri:

N.166/13 promossa da Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro _____ ;

N.503/12 promossa da Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro _____

Quindi la presente perizia deve intendersi una integrazione di quella a suo tempo depositata dove viene effettuata una valutazione complessiva dei beni.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Franco GAMBELLA, con studio tecnico in Ancona Via Damiano Chiesa n.15, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Dr. Luca Zampetti per la stima dei beni immobili di proprietà dell'esecutata e all'udienza del 04/06/2014 il sottoscritto accettava l'incarico.

La presente perizia è suddivisa in tre fascicoli separati ed in analogia a quella a suo tempo presentata si riprende la stessa numerazione:

2° fascicolo stima dei beni intestati a _____

siti in Osimo Via Jesi n.186 - Censiti al catasto dei fabbricati al foglio 56
particella 402 sub.2;

3° fascicolo stima dei beni intestati a _____

siti in Osimo Via Jesi n.186 - Censiti al catasto dei fabbricati al foglio 56
particella 402 sub.3;

4° fascicolo stima dei beni intestati a _____

siti in Osimo - Censiti al catasto terreni al foglio 56 particelle 113 e 139 e intestati
a _____ in Osimo - Censiti al catasto
terreni al foglio 56 particella 263, 409, 410, 411 e 412.

2° FASCICOLO

Dopo aver effettuato i necessari accessi presso il Comune di Osimo e presso l'Agenzia del Territorio (servizi catastali), il sottoscritto si recava il giorno 23 luglio 2014 presso gli

depositato nella Cancelleria
del Tribunale di Ancona oggi
11 LUGLIO 2014
IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Giovanni Frumenti

DOTT. ING. FRANCO GAMBELLA
60123 ANCONA - Via Damiano Chiesa, 15 - Tel.071.3580408 - Fax 071.3586028
E-mail: francogambella@libero.it - Cod. Fisc. GMB FNC 52M02 A271A - Partita IVA 00792420424

immobili oggetto della perizia e dava inizio alle operazioni peritali, procedendo alla ricognizione dei luoghi, alla presenza del Sig. . Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. rende conto del proprio operato con la seguente

RELAZIONE



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano terra, sito in provincia di Ancona, Comune di Osimo Via Jesi n.186.

Il fabbricato, dove insiste il cespite oggetto della perizia, è di vecchia data, già fabbricato colonico ristrutturato e passato a civile abitazione nel 2009, si eleva per tre piani fuori terra, costituito da due abitazioni, una al piano terra e l'altra al piano primo ed una soffitta al piano secondo di pertinenza dell'appartamento sottotante.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche: struttura intelaiata in cemento armato in opera, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con manto in coppo/tegola, pareti di tompagno in laterizio, prospetti intonacati e tinteggiati.

L'appartamento ubicato al piano terra, al quale si accede tramite l'ingresso condominiale è distribuito come segue: ingresso, pranzo con angolo cottura, una camera con bagno, una seconda camera alla quale si accede passando da quella precedente con w.c., disimpegno, dispensa ed un locale di sgombero.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: tramezzi in laterizio, pavimenti in ceramica e linoleum, pareti intonacate e tinteggiate, pareti del bagno e del w.c. rivestite con piastrelle in monocottura, infissi interni ed esterni in legno, portoncino d'ingresso in legno, impianto di riscaldamento centralizzato, per due appartamenti, con caldaia a gasolio.

L'impianto elettrico è dotato di differenziale magnetotermico.

Sia il fabbricato che l'appartamento sono in normale stato di manutenzione.

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'

-
-

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di OSIMO ed individuata con i seguenti dati:

- Foglio 56, Particella 402, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 484,18 (appartamento) – Piano T.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale e corte comune sugli altri lati.

PARTI COMUNI

Le parti comuni all'unità immobiliare consistono nel vano scala di accesso ai vari piani, nella corte comune che circonda il fabbricato ed una tettoia esistente sul retro del fabbricato che insiste sulla corte comune.

QUOTE CONDOMINIALI:

Per la palazzina non esistono tabelle millesimali essendo un immobile familiare intestato

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE.

Per quanto sopra esposto non sono attualmente quantificabili le spese annue di gestione, Si stimano in circa € 500,00 annue.

SPESE CONDOMINIALI GIA' DELIBERATE

Non risulta che siano stati preventivati lavori di manutenzione straordinaria.

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE

Non risultano spese condominiali scadute e non pagate anche per quanto detto nei punti precedenti.

CAUSE IN CORSO

Non risultano cause in corso.

SUPERFICI

Calcolo delle superfici lorde (compresi i muri perimetrali)

- appartamento P.T. = mq.120 H = ml.3,00
- locale di sgombero P.T. = mq. 67 H = ml.3,00

Calcolo della superficie ragguagliata ai fini della determinazione del valore:

- appartamento P.T.: mq.120x1,00 = mq.120,0
- locale di sgombero P.T.: mq. 67x0,80 = mq. 53,6

Superficie ragguagliata = mq.173,6

La superficie ragguagliata si arrotonda a mq.173

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il fabbricato, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è di vecchia data e non è stato possibile rintracciare il progetto originale. Per l'immobile è stata rilasciata dal Comune di Osimo l'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da casa colonica a casa di civile abitazione.

Le autorizzazioni urbanistiche sono le seguenti:

- D.I.A. n.152 prot.n. 10830 del 26/03/2009;
- Variante D.I.A. n.191 prot.n. 12867 del 15/04/2009;
- Procedimento di Certificazione di Agibilità prot.n. 27451 del 28/08/2009.

REGOLARITA' URBANISTICA

Per le autorizzazioni sopra enunciate si dichiara la regolarità urbanistica dell'appartamento.

Mentre non risulta nessuna autorizzazione per la tettoia che insiste sulla corte comune. Pertanto la tettoia si considera abusiva e dovrà essere demolita.

La spesa per la demolizione della tettoia si stima in Euro 800,00 circa.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile rientra tra quelli che necessitano dell'Attestato di Certificazione Energetica.

Tale documento dovrà essere redatto in quanto attualmente l'immobile né è sprovvisto essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore della specifica normativa.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'appartamento era a disposizione degli attuali proprietari.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO:

- 1) a la piena proprietà per 1/2 (un mezzo) e a la piena proprietà per 1/2 (un mezzo) per la successione mortis causa di apertasi in data den.72 - vol. 493, registrata in Ancona e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 21 luglio 2009 al n. 9.389 R.P. - accettazione tacita di eredità trascritta nella medesima Conservatoria in data 10 agosto 2010 al n. 10.376 R.P.
- 2) a venuto da per atto di compravendita a rogito Notaio ROTONDANO (coadiutore Notaio PUCILLI) in data 18 maggio 1965, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 5 luglio 1965 al n. 4.292 R.P.

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- IPOTECA VOLONTARIA di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona il 7 dicembre 2006 al n. 7.648 R.P. a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA S.GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO - SOC.COOP A R.L. (elettivamente domiciliata in Camerano, Via Monsignor Donzelli n. 34/36), contro (debitore non datore:), gravante l'originaria particella 76 che ha originato il mappale 402;
- IPOTECA VOLONTARIA di Euro 100.000,00 (cinquecentomila/00) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona il 7 dicembre 2009 al n. 6.387 R.P. a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA S.GIUSEPPE CREDITO COOPERATIVO CAMERANO -

SOC.COOPPO A R.L. (elettivamente domiciliata in Camerano, Via Monsignor Donzelli n. 34/36), contro _____ (debitore non datore:

_____ gravante l'originaria particella 76 che ha originato il mappale 402;

- IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 90.000,00 (novantamila e zero centesimi) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona il 31 maggio 2010 al n. 2.734 R.P. a favore della UNICREDIT CORPORATE BANKING - S.P.A. (elettivamente domiciliata in Ancona, Corso Stamira n. 51), contro _____
- IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona il 10 ottobre 2012 al n. 2.822 R.P. ed in rettifica (per l'errata indicazione della quota di proprietà) in data 22 ottobre 2012 al n.2.963 R.P. a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. (elettivamente domiciliata a Jesi, Corso Matteotti n.31), ed a carico di _____, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona - Sezione distaccata di Jesi – in data 3 ottobre 2012, rep. N.906, per sorte debito in Euro 142.390,18 (centoquarantaduemilatrecentonovanta e diciotto centesimi), grava la quota di proprietà di un mezzo delle unità immobiliari censite al catasto di Osimo Foglio 56, Particella 402, Subalterno 2 e 3;
- IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) iscritta nei Registri Immobiliari di Ancona il 31 maggio 2010 al n. 2.734 R.P. a favore della UNICREDIT CORPORATE BANKING - S.P.A. (elettivamente domiciliata in Ancona, Corso Stamira n. 51), contro _____
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 22 ottobre 2010 al n. 13.287 R.P. a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. (elettivamente domiciliata in Ancona, Piazza Kenendy n. 13, presso lo studio dell'Avv. Andrea Agostini).

DIVISIBILITA' IN LOTTI

Non è possibile la suddivisione in lotti, la vendita deve essere effettuata in un **lotto unico**. Si precisa che essendo l'esecuzione immobiliare N.452/10 riunita alle esecuzioni immobiliari N.166/13 e N.503/12 la vendita dell'appartamento può essere effettuata in un unico lotto.

PARTE ESTIMATIVA

Il valore dell'immobile viene determinato in base al più probabile valore di mercato attuale, considerando tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli che possano influire sul bene, come l'ubicazione, l'ampiezza dei locali, lo stato di solidità e manutenzione, l'anno di costruzione, la natura dell'immobile nonché delle condizioni economiche e commerciali

del Comune di Osimo, della ricerca che può farsi di tali manufatti ad uso residenziale:
mq.173 (sup. ragguagliata)xEuro/mq.1.200,00 = Euro 207.600,00

Il valore stimato viene abbattuto di 10% forfetario per oneri tributari e vizi occulti, pari a Euro 20.760,00 (Euro 207.600,00x10%) e di Euro 800,00 per la regolarizzazione urbanistica della tettoia.

valore = Euro 207.600,00

a detrarre: Euro 20.760,00

Euro 800,00

= Euro 21.560,00

= Euro 186.040,00

Il valore commerciale dell'intera unità immobiliare si stima in Euro 186.000,00.

Il valore della quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra . si stima in

Euro 93.000,00 (diconsi Euro novantatremila/00) ed il valore della quota di 1/2 di

proprietà del Sig. si stima in Euro 93.000,00 (diconsi Euro

novantatremila/00).

Con l'esposizione che precede lo scrivente ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli.

Ancona, 29 settembre 2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Franco GAMBELLA

Ordine degli Ingegneri della provincia di
Ancona
Dott. Ing. Franco GAMBELLA
A. 502
Ingegnere Civile e Ambientale
via

ASTE
GIUDIZIARIE.it