

TRIBUNALE DI ANCONAUfficio Esecuzioni ImmobiliariASTE
GIUDIZIARIE®

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA n. 438/2016 R.Es.

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE®**NUOVA BANCA MARCHE S.P.A.**ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

G. Esec.: Dott. Luca Zampetti

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * * * *

La relazione che segue è così articolata:

- Descrizione sintetica degli immobili e suddivisione in lotti di vendita (pag. 1)
- Premessa (pag. 2)
- Sopralluogo ai beni da stimare (pag. 2)
- Descrizione e notizie generali degli immobili (pag. 3)
- Valutazione (pag. 11)
- Conclusioni (pag. 11)
- Elenco degli allegati (pag. 12)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Descrizione sintetica degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare**

Si cita di seguito la descrizione, ubicazione e proprietà degli immobili oggetto di pignoramento ed esecuzione, costituenti unico lotto di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un fabbricato urbano bifamiliare sito in Comune di Jesi (AN), via Esino o dell'Esino n. 30, con annesso locale autorimessa. Proprietà: debitore _____

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 1

per la quota indivisa di 5/6 con presenza del diritto di abitazione a favore della propria madre

_____.

Considerata la fattispecie dei beni immobili da stimare, 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, non appare possibile suddividere i beni in questione in separati lotti di vendita, nel rispetto del concetto di "comoda divisibilità di un immobile" ai sensi dell'art. 720 del c.c. Pertanto, ai fini della vendita, il sottoscritto CTU individuerà quindi un unico lotto autonomo di vendita.

Premessa

Con disposizione del 11/04/017 il G.E. Dott. Luca Zampetti nominava il sottoscritto **Geom. STEFANO MAGI**, con studio in Senigallia (AN), via F.lli Cattabeni 20, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n° 1802, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva iscritta al n. 438/16 del R.Es. promossa dall'Istituto di Credito NUOVA BANCA MARCHE S.P.A. contro _____, convocandolo per l'assegnazione dell'incarico e giuramento al giorno 23/05/2017.

Sopralluogo ai beni da stimare

A mezzo lettere raccomandate con avviso di ricevimento del 07/08/2017 indirizzate al debitore e comproprietari, ed a comunicazione PEC di pari data indirizzata al procuratore legale del creditore procedente (all. 1), il sottoscritto C.T.U. ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali fissando la data del sopralluogo per il giorno 29/09/2017 alle ore 9,30 c/o gli immobili siti in Comune di Jesi, via dell'Esino n. 30. Successivamente, in accordo con il debitore, le operazioni peritali sono state anticipate al 20/09/2017 e di ciò ne è stata data comunicazione al procuratore legale del creditore procedente (all. 2). In tale data, alla presenza del debitore, si sono regolarmente svolte le operazioni peritali visionando tutti gli immobili e procedendo alle misurazioni necessarie per la stesura della presente perizia, e procedendo altresì alla documentazione fotografica e tutto quanto altro necessario ai fini della redazione dell'elaborato peritale. Si sono rilevate inoltre tutte le informazioni necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Successivamente il sottoscritto ha effettuato accessi sia presso l'Ufficio del Territorio – Catasto di Ancona, sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Jesi al fine di effettuare l'attività di due-diligence immobiliare.

Descrizione e notizie generali degli immobili (all. 3)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti da una U.I. abitativa posta al piano terra di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito in via Esino o dell'Esino n. 30, con annesso locale autorimessa che si trova in aderenza al fabbricato, sul fianco destro. Gli immobili sono accessibili dalla via Esino mediante una stradina privata in comproprietà ai vari frontisti, che si interna per circa 15 mt. La via Esino o dell'Esino è una strada a fondo cieco che corre parallela alla via Marconi (S.P. 365) ubicata nella zona periferica sud-est della città in adiacenza al fiume Esino. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi posti lungo la via Esino, molti dei quali di vecchia costruzione, altri di più recente edificazione e/o ristrutturati. In molti di tali fabbricati si sono insediate famiglie extracomunitarie. L'abitazione dispone inoltre di una piccola corte esclusiva debitamente recintata, posta sul fronte dell'edificio, sulla quale insiste un piccolo manufatto ad uso ripostiglio posto in aderenza all'abitazione e ad un ulteriore manufatto di altra proprietà.

Il fabbricato che comprende l'abitazione è disposto su due piani fuori terra; circa la sua costruzione non si ha data certa: da informazioni assunte in loco esso è stato costruito tra la fine degli anni '40 ed i primi degli anni '50 del secolo scorso e successivamente ampliato/trasformato nella attuale consistenza. La struttura portante è in muratura con solaio di calpestio in laterocemento e di copertura in legno. Esternamente l'edificio risulta intonacato e debitamente tinteggiato; lo stato di conservazione e di manutenzione esterno appare buono e nella norma e non sembrano necessitare lavori di manutenzione. L'autorimessa adiacente è posta anch'essa al piano terra ed in aderenza al fabbricato; sovrastante ad essa è presente un ulteriore piano che ospita un'abitazione di altra proprietà. L'accesso all'autorimessa avviene dalla stradina privata sopra descritta.

L'appartamento si sviluppa totalmente al piano terra ed è composto da un vano adibito ad ingresso/pranzo/soggiorno, un retrocucina, tre camere da letto matrimoniali, un servizio igienico ed uno spazio che disimpegna le varie stanze. Attraverso il retrocucina si può accedere all'autorimessa che è

posta ad una quota leggermente inferiore. Da una delle camere da letto poste sul retro si accede ad un locale attualmente destinato a ripostiglio/magazzino di dimensioni interne pari a mt. 2,10x4,20 e di superficie utile di circa mq. 8,80 ed altezza utile di mq. 2,80. Da tale locale si accede ad una piccola corte esclusiva che separa il retro dell'abitazione dalla via Marconi. Sia il locale ripostiglio/magazzino che la corte non risultano riportati nelle planimetrie catastali e riguardo alla loro appartenenza non si hanno informazioni chiare così come non si hanno notizie certe sulla regolarità urbanistica. Essi non saranno oggetto della presente valutazione.

Le finiture interne dell'abitazione risalgono agli anni 1984/85 quando sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione interna e di ammodernamento, e si presentano ben tenute e conservate. Così dicasi per gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario e per gli infissi.

Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono state effettuate con piastrelle in monocottura; i rivestimenti del bagno e della zona cottura sono in piastrelle di gres ceramicato e monocottura; le soglie di finestre e porta di ingresso sono in parte in marmo trani ed in parte in granito. Le finestre sono in alluminio con vetri termici, così dicasi per il portoncino di ingresso con specchiature in vetro, del tipo non blindato. Sono presenti persiane oscuranti in alluminio tinteggiate a fuoco.

L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione della casa ed è del tipo sottotraccia con cavetti conduttori murati; non sono presenti interruttori differenziali magnetotermici e salvavita. L'impianto termico risale all'epoca di ristrutturazione del fabbricato ed è costituito da caldaia autonoma murale alimentata a metano installata all'interno dell'abitazione; le masse radianti sono in ghisa verniciate a smalto. La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria. Non è presente l'impianto di climatizzazione estiva/invernale. Le porte interne sono in PVC tamburato; gli apparecchi sanitari sono di tipo medio.

Tutte le pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. L'impianto fognario è costituito da condotte distinte sia per acque bionde di bagni e cucina sia per quelle nere dei water. Nel complesso l'appartamento risulta ben tenuto e dotato di finiture ed impianti nella media; si evidenzia che le camere esposte a nord potrebbero essere soggette alla formazione di condensa/umidità nelle pareti e soffitti, anche se in fase di sopralluogo non si sono notate particolari problematiche legate a ciò. Strutturalmente non si sono evidenziate lesioni superficiali e/o profonde e/o dissesti statici nelle

murature portanti, e le condizioni strutturali, ad una vista sommaria, appaiono nel complesso buone e sicure. L'altezza utile interna dell'appartamento è stata misurata in mt. 2,88 mentre la sua superficie utile è di circa mq. 70.

Sul fronte del fabbricato è presente una corte esclusiva di circa mq. 27 debitamente recintata con muretto di base e sovrastante balaustra metallica e con cancello carrabile metallico apribile a due ante. Tale corte risulta di uso esclusivo dell'abitazione da molti anni anche se catastalmente (sia nelle planimetrie che nell'estratto di mappa) non risulta collegata all'abitazione. Viene comunque citata, ma non individuata catastalmente, nell'atto di provenienza della proprietà a firma del Notaio Maria Luisa De Angelis del 12/01/2007 (all. 4).

Su parte della corte è presente un locale in muratura di dimensioni esterne pari a mt. 2,00x2,00; superficie utile interna di mq. 3,30 e con altezza interna di mt. 2,05. Tale manufatto viene utilizzato come ripostiglio ed è posto in aderenza tra il fabbricato in esame ed un altro manufatto di altra proprietà. Le finiture interne ed esterne sono essenziali con presenza di solo punto luce, murature intonacate, pavimento in calcestruzzo, porta pedonale di ingresso in legno, copertura con pannelli tipo eternit e sovrastante soletta in c.a.

Riguardo al locale autorimessa, questo è costituito da unico vano di superficie utile interna di mq. 25 e altezza di mt. 2,70 tranne che per una parte controsoffittata che misura mt. 2,40. La struttura portante in elevazione è in muratura dello spessore di due teste, mentre il solaio di calpestio è in struttura mista con orditura primaria e secondaria in travi di legno e metallo e con pianelle in laterizio. La pavimentazione è in mattonelle di graniglia, la porta di accesso carrabile è metallica del tipo basculante. E' presente l'impianto elettrico realizzato con canalette a vista, nonché l'impianto idrico per acqua calda e fredda ed impianto di scarico. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Le finiture interne e l'impiantistica risalgono all'epoca di costruzione del manufatto edificato presumibilmente negli anni '60 del secolo scorso. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; è presente rivestimento murale su alcune parti. Le finestre sono in legno. L'autorimessa su un lato è posta in aderenza al fabbricato che comprende l'abitazione, mentre risulta libera sul fronte e sul fianco destro. Sul retro confina con altra proprietà. Sul fronte dell'autorimessa è presente uno spazio il quale in planimetria catastale viene individuato come

corte esclusiva per circa mq. 12 mentre sul posto essa non risulta delimitata da alcuna recinzione e viene utilizzata da anni come spazio di passaggio e manovra anche dai terzi frontisti. Si presume che tale prolungato utilizzo possa aver costituito servitù di passaggio a favore dei terzi che utilizzano detto spazio.

Dettaglio delle superfici

Sono state misurate le superfici coperte degli immobili oggetto di valutazione secondo la tabella che

segue (superfici coperte da considerarsi al lordo delle murature esterne):

Descrizione

Sup. coperta

Abitazione al piano terra

mq. 89,00

Autorimessa

mq. 33,00

Corte esclusiva antistante

mq. 27,00

Confini

Gli immobili confinano con proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____, via Marconi, salvo altri o come meglio in fatto.

Intestazione e provenienza della proprietà

Gli immobili in questione risultano di proprietà delle seguenti ditte:

- _____, nata a _____ il 10/01/1958, proprietà per la quota indivisa dei 5/6;
- _____, nato a _____ il 07/07/1952, proprietà per la quota indivisa di 1/6;

E' presente il diritto di abitazione a favore della Sig.ra _____, nata a _____ il 14/05/1931, madre dei proprietari.

In quanto alla quota indivisa in capo alla debitrice, questa deriva per i 4/6 da contratto di mantenimento con cessione di diritti di proprietà dalla Sig.ra _____, a rogito notaio Maria Luisa De Angeli del _____, rep. _____, racc. _____, registrato a Jesi il 30/01/2007 al n. 118 serie 1T, e trascritto

in Ancona il 31/01/2007 al n. 2029 r.p., con riserva del diritto di abitazione a favore della cedente Sig.

_____ (madre della debitrice) (all. 4); quanto ai diritti indivisi di 1/6, questi derivano per

successione legittima in morte del Sig. _____ (padre della debitrice) apertasi il 23/09/2004, come

da dichiarazione di successione n. 10, vol. 678, registrata a Jesi il 18/04/2005 e trascritta ad Ancona il

06/09/2006 al n. 13392 r.p. (all. 5). Si precisa che nella nota di trascrizione della dichiarazione non risulta indicato il mappale 197/1 graffato al mappale 151 che è stato correttamente indicato.

Situazione e conformità urbanistica

Circa la data di costruzione del fabbricato che comprende l'abitazione oggetto di valutazione, non si hanno informazioni certe: da notizie assunte in loco, esso è stato costruito tra la fine degli anni '40 ed i primi anni '50 del secolo scorso e successivamente ampliato/trasformato nella attuale consistenza.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi online dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Jesi, non sono emerse pratiche edilizie riconducibili alla costruzione dell'edificio e/o condoni edilizi a nome dei vari proprietari che si sono succeduti nel tempo fino ad oggi. Nel titolo di provenienza (all. 4) viene dichiarato che la costruzione risale anteriormente al 1° settembre 1967 e non vengono citate pratiche di condono edilizio per opere eseguite in assenza di regolare titolo abilitativo. Pertanto la stessa può considerarsi legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo al locale retrostante al fabbricato destinato a ripostiglio/magazzino e al piccolo ripostiglio presente sulla corte antistante al fabbricato, non si è in grado di poter risalire all'epoca della loro costruzione comunque avvenuta dopo il 1° settembre 1967 in quanto nelle ultime planimetrie catastali redatte nell'anno 1989 essi non sono riportati. Il locale ripostiglio/magazzino posto sul retro e comunicante con la camera da letto, deriva dalla chiusura di un portico preesistente effettuata in assenza di regolare titolo abilitativo e non oggetto di condono edilizio; il locale non può essere sanato urbanisticamente per mancanza di regolare distanza dalla strada via Marconi e pertanto non sarà oggetto di valutazione. Circa il ripostiglio insistente sulla corte antistante al fabbricato, questo non risulta dotato di regolare titolo abilitativo e/o condono edilizio e si presume che lo stesso non sia urbanisticamente regolare; la sua eventuale sanabilità potrà essere verificata a seguito di ulteriori e successivi approfondimenti e verifiche storico/urbanistiche. Al momento della presente perizia il sottoscritto CTU ritiene di non comprendere nella valutazione tale manufatto.

Riguardo al locale autorimessa, il sottoscritto CTU è riuscito a reperire una pratica edilizia relativa al cambio della destinazione d'uso da civile abitazione a garage, con apertura di una porta carrabile di accesso (Concessione Edilizia n. 80001/5 rilasciata dal Comune di Jesi in data 10/01/1980) (all. 6).

Dal sopraccitato titolo autorizzativo dell'autorimessa, di cui copia allegata è stata reperita previo accesso agli atti del Comune di Jesi, si evince la conformità urbanistica tra lo stato dei luoghi e la detta autorizzazione.

Si precisa che non è stata reperita l'agibilità del fabbricato e dell'autorimessa.

Situazione e conformità catastale

Le unità immobiliari in questione sono censite al Catasto Fabbricati – Sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Ancona, al foglio 82 del Comune di Jesi e come di seguito descritto (all. 7-8-9):

Appartamento al piano terra

Mapp. 196, sub. 1, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 258,49;

Autorimessa

Mapp. 151 e 197 sub. 1, cat. C/6, classe 4, mq. 25, rendita catastale € 55,52;

Alla luce del D.L. 78/2010 modificato e convertito con L. 122/2010, il sottoscritto CTU dichiara che le planimetrie catastali degli immobili depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona risultano conformi con lo stato di fatto visionato nel sopralluogo durante le operazioni peritali, salvo per quanto riguarda alcune piccole differenze riguardanti l'abitazione e precisamente la posizione della finestra di una camera da letto, e la mancata indicazione della porta che da altra camera da letto conduce al vano ripostiglio/magazzino sul retro dell'abitazione. Per tali difformità non si rende necessario una variazione ed aggiornamento catastale in quanto esse non incidono sulla rendita catastale dell'immobile

Per quanto riguarda i due locali destinati a ripostiglio/magazzino posti rispettivamente sul retro e sul fronte dell'edificio, questi non sono riportati nella planimetria dell'abitazione così come non sono riportate le due corti esclusive poste sul fronte e sul retro del fabbricato.

Per quanto riguarda l'allineamento degli immobili, a seguito di una verifica eseguita dal sottoscritto CTU tra gli atti di provenienza e le intestazioni catastali, questo risulta soddisfatto nella intestazione e quota diritti.

Attestato prestazione energetica

A seguito di verifica effettuata dal sottoscritto, l'unità abitativa non risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dei D.Lgs. 192/05 e D.Lgs. 311/06 e s.m.i. Si precisa che per la

vendita dell'immobile in questione risulta obbligatoria la redazione dell'Attestato di cui sopra, e per tale motivo il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere l'Attestato medesimo, ai sensi del punto 2l del verbale di giuramento/accettazione di incarico, il quale si allega alla presente relazione (all. 10). L'appartamento risulta di classe energetica "G" con una prestazione energetica globale pari a 217,30 kWh/mq.anno.

Servitù, vincoli, patti speciali, contratti di affitto

Sugli immobili in questione non sono presenti servitù, contratti di affitto e vincoli.

È presente il diritto di abitazione a favore della madre della debitrice, diritto costituito con contratto di mantenimento con cessione di diritti di proprietà di cui all'atto notarile a rogito Notaio De Angeli di cui sopra (all. 4) con il quale la debitrice si obbligava per sé ed i propri aventi causa, a fornire alla cedente il trattamento in famiglia provvedendo al suo mantenimento, vita natural durante, con tutte le precisazioni riportate nel medesimo contratto di cui sopra.

Gli immobili risultano attualmente abitati dalla madre della debitrice beneficiaria del diritto di abitazione.

Situazione condominiale

Gli immobili non sono interessati da condominio.

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.

A carico dell'acquirente rimane presente il vincolo derivante dal diritto di abitazione.

Non risultano altri vincoli ed oneri a carico dell'acquirente. Non risultano presenti cause giudiziali in corso, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione degli immobili al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici da regolarizzare con la procedura.

Su detti immobili 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. 11) e come di seguito descritto:

- Iscrizione Contro del 26/10/2012 al n. 3021 R.P. - Ipoteca giudiziale di € 25.000, a favore della Banca delle Marche SPA a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 24/10/2012, rep. 761, gravante sulla quota indivisa di proprietà della debitrice pari a 5/6 sugli immobili di cui alla presente perizia;

- Trascrizione Contro del 15/11/2016 al n. 15059 R.P. – Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Ancona in data 02/11/2016, rep. 4899/2016, a favore della società REV Gestione Crediti SPA e contro la debitrice, gravante sulla quota indivisa di proprietà della debitrice pari a 5/6 sugli immobili di cui alla presente perizia.

Metodo estimativo e determinazione valore di vendita

La valutazione da effettuarsi riguarda la quota di comproprietà spettante alla debitrice che è paria ai 5/6 indivisi sugli immobili (appartamento + autorimessa), tenuto conto del diritto di abitazione spettante alla madre della esecutata. Sulla base di ciò il sottoscritto CTU procederà dapprima alla valutazione totale degli immobili per poi detrarre il valore del diritto di abitazione e calcolarne poi la quota dei 5/6.

Valutazione degli immobili

Considerata la fattispecie dei beni immobili da valutare così come sopra descritti, si ritiene opportuno dover effettuare una stima mediante il metodo comparativo sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente in libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. Detti valori sono stati acquisiti da fonti derivanti sia da conoscenze dirette del sottoscritto CTU, sia da informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia infine su confronto con dati OMI delle Agenzie delle Entrate, il tutto tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare. Tale metodo di stima permette di pronunciare un valore omnicomprensivo dei beni nello stato in cui si trovano, tenendo conto della loro possibilità di mercato.

Pertanto il valore totale delle U.I. sarà ottenuto applicando alla superficie commerciale delle stesse il prezzo unitario medio di mercato determinato secondo i criteri di cui sopra.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<i>Abitazione al piano terra</i>	<i>mq. 89,00</i>	<i>100%</i>	<i>mq. 89,00</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>mq. 33,00</i>	<i>50%</i>	<i>mq. 16,50</i>
<i>Corte esclusiva antistante</i>	<i>mq. 27,00</i>	<i>10%</i>	<i>mq. 2,70</i>
<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>mq. 108,20</i>

Valore totale immobili: mq. 108,20 x € 800,00 /mq. = € 86.560,00

Precisazioni:

La superficie commerciale deriva dal ragguaglio della superficie lorda degli immobile secondo appositi coefficienti di destinazione (rif. principio adottato con DPR n. 138/98).

Valutazione diritto di abitazione

Il valore del diritto di abitazione gravante sugli immobili verrà determinato secondo le apposite tabelle allegate al D.P.R. n. 131 del 1986 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro). Nella fattispecie, la tipologia del diritto di abitazione da considerare è quello vitalizio così come stabilito nel contratto sopraccitato (all. 4). Sostanzialmente, per determinare il valore del diritto di abitazione si applicherà al valore degli immobili un coefficiente in percentuale che varia in base all'età del beneficiario del diritto.

Valore immobili: € 86.560,00

Età beneficiario: anni 86

Coefficiente percentuale: 20%

Valore diritto di abitazione: € 86.560,00 x 20% = € 17.312,00

Valutazione proprietà senza diritto di abitazione

€ 86.560,00 - € 17.312,00 = € 69.248,00

Valutazione quota 5/6 spettante al debitore

€ 69.248,00 x 5/6 = € 57.706,67

Giudizio di commerciabilità

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia appaiono di media commerciabilità.

Conclusioni

In riferimento ai quesiti formulati dall'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni nel verbale di giuramento, gli stessi trovano risposta nei relativi punti precedentemente trattati.

In riferimento alla determinazione del valore degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, costituenti unico lotto di vendita, e precisamente:

- quota indivisa di 5/6 della piena proprietà dei seguenti immobili sui quali grava diritto di abitazione: appartamento posto al piano terra in fabbricato urbano bifamiliare sito in Comune di

Jesi (AN), via Esino o dell'Esino n. 30, con annesso locale autorimessa posto anch'esso al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 82 del Comune di Jesi, mapp. 196 sub. 1 (abitazione), mapp. 151 e 197 sub. 1 (autorimessa):

Importo stimato **€ 57.706,67 (diconsi euro cinquantasettemilasettecentosei/67).**

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia, 17/10/2017

Geom. Stefano Magi



- 1) Copia comunicazioni di inizio operazioni peritali inviata a mezzo raccomandata al debitore, comproprietari e tramite PEC al procuratore legale del creditore procedente;
- 2) Comunicazione di anticipazione data operazioni peritali;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Copia titolo di provenienza/contratto di mantenimento;
- 5) Copia dichiarazione di successione;
- 6) Copia titolo abilitativo edilizio con grafico di progetto autorimessa;
- 7) Estratto di mappa catastale rilasciato dal Catasto Terreni di Ancona con individuati gli immobili;
- 8) Certificato catastale attuale rilasciato dal Catasto Fabbricati di Ancona;
- 9) Planimetrie catastali degli immobili depositate all'Ufficio del Territorio di Ancona;
- 10) Attestato di Prestazione Energetica abitazione;

- 11) Elenco delle formalità di ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ancona
richiesta dal sottoscritto CTU;
- 12) Copia ricevute di spedizione della presente perizia al debitore, al procuratore legale del creditore
precedente, ad Aste Avvocati, ed al notaio delegato alla vendita;
- 13) Copia della presente perizia epurata delle informazioni di cui alla normativa in materia di privacy.