

N. 139/2024

ASTE GIUDIZIARIE® promossa da

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Ancona, lì 9-12-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Negri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Negri, con studio professionale in Ancona in Viale della Vittoria 34, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Ancona n. 864 a, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Ancona è stato nominato C.T.U. il giorno 19/7/2024 nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dr.ssa Maria Letizia Mantovani e ha prestato giuramento in data 23-7-2024.

Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni in accordo con il custode giudiziario Avv. Maurizio Discepolo sui luoghi oggetto di perizia per il giorno 30 agosto 2024 alle ore 16.30.

Gli esecutati sono risultati irreperibili, quindi non erano presenti il giorno fissato per le operazioni peritali, si è fatto ricorso alla presenza della forza pubblica e all'aiuto di un fabbro per poter accedere in presenza del custode giudiziario Avv. Maurizio Discepolo.

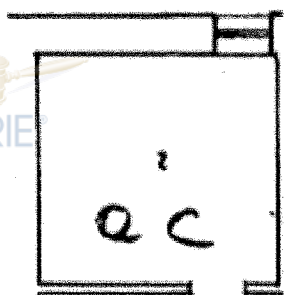
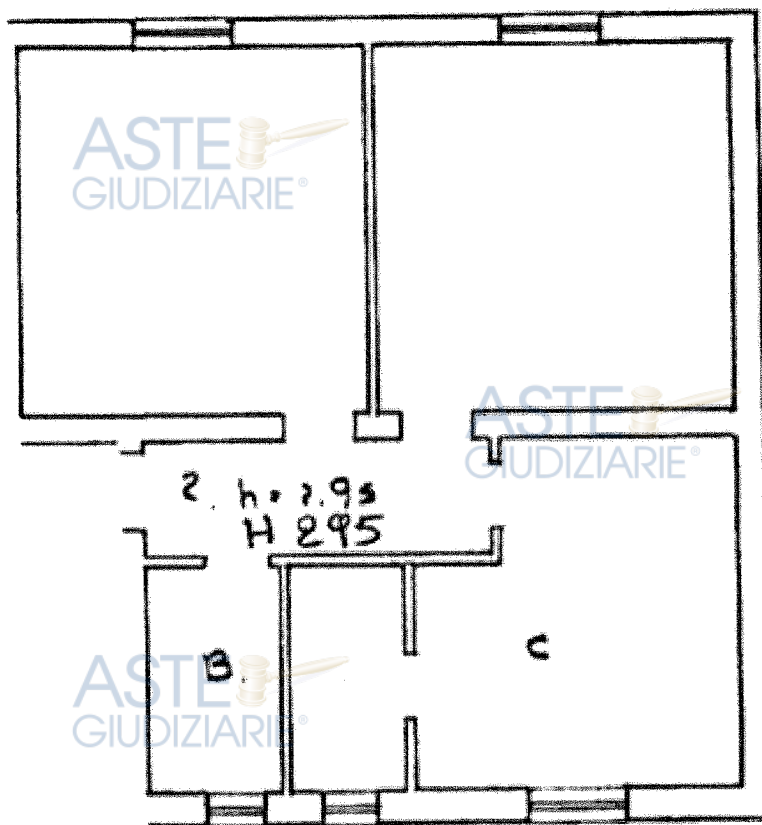
In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dal GE, ha individuato i beni oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONI DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI

"Porzione di fabbricato sito in Comune di Rosora (AN) località Angeli, Via Roma n.85 precisamente, appartamento popolare posto a piano terra, contraddistinto con il numero di interno 2, composto da ingresso-corridoio cucina, cucinino, bagno e due camere con annesso locale cantina al piano seminterrato, confinante nell'insieme

alcune porzioni sono ammalorate
Segue descrizione appartamento.





Appartamento composto da ingresso-corridoio cucina, cucinino, bagno e due camere con annesso locale cantina al piano seminterrato, confinante nell'insieme con vano scale condominiale, l'altezza interna dei vani risulta di m.2,95.

Le pareti sono realizzate in muratura con laterizio in forato e intonacato con intonaco a stabilitura civile, tinteggiate. I pavimenti

risultano parte realizzati in listelli di legno ed in parte con marmette in graniglia, invece il locale bagno risulta rivestito in piastrelle di ceramica. L'accesso all'immobile avviene con un portoncino blindato, mentre le porte interne risultano in legno tamburato mentre gli infissi delle finestre risultano in legno con le parti trasparenti realizzate in vetrocamera, gli oscuranti agli infissi sono realizzate con persiane in legno verniciate.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia tradizionale a gas e da una serie di elementi radianti in ghisa disposti nei singoli ambienti, tali radiatori sono sprovvisti delle valvole termostatiche.

L'immobile è provvisto di un impianto elettrico sotto traccia.

E' inoltre presente l'impianto idrico e il locale bagno risulta dotato di apparecchi sanitari e di manovra e corredato anche di vasca da bagno. Completa l'immobile a piano seminterrato una cantina.

L'immobile si presenta in uno stato di cattiva manutenzione sia sotto il profilo edile che sotto il profilo impiantistico, abbisogna pertanto di interventi di risanamento. Dalla risultanza dell'APE l'immobile risulta con le pareti molto disperdenti.

CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

Comunicazione del Comune di Rosora

Si comunica che sulla base di quanto emerso nelle ricerche di archivio è possibile affermare che il condominio ubicato nella frazione Angeli del Comune di Rosora (AN) al civico n. 85 di Via Roma, distinto al Catasto al foglio 9 particella 410, come altri condomini di analoghe caratteristiche plano-volumetriche e finiture presenti anche nel Capoluogo, è stato costruito negli anni 1949-1951 nell'ambito del piano di intervento dello Stato Italiano per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano. In archivio non sono presenti i titoli edilizi abilitativi relativi alla costruzione dei fabbricati che rientrano nel piano sopraccitato.

Si allega documentazione relativa ad abuso edilizio risalente all'anno 2016

- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per il bene in oggetto i vincoli presenti e la individuazione degli attuali e dei precedenti proprietari sono definiti nel Certificato notarile redatto dal notaio Vincenzo Calderini che si allega .

L' immobile rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 che si allega.

STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente non è occupato dagli esecutati.

PROVENIENZA DEL BENE/FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi relazione notarile allegata

VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione del bene è eseguita alla luce di quanto sopra descritto.

In considerazione dei prezzi di mercato assunti in loco presso agenzie immobiliari, per immobili analoghi, e dalle quotazioni di mercato desunte dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio (quotazione OMI) e tenuto anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dell'attuale andamento del mercato, nonché le annesse pertinenze si è adottato il seguente valore di mercato riferito al mq.: € 600,00

Valutazione IMMOBILE

SUPERFICIE UTILE m²	VALORE UNITARIO €/m²	IMPORTO €
Abitazione = 71	600,00	42.600,00
TOTALE		42.600,00

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto della presente relazione di stima assume il valore totale inclusa la cantina di Euro 42.600,00 (Quarantaduemilaseicento/00)

Amncona 9-12-2024

IL CTU Ing. Carlo Negri



Prof. Ing. Carlo NEGRI

Ingegneria civile e ambientale, industriale e dell'informazione

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona n. 864 A

Ordine Nazionale dei Giornalisti tessera n.47969

N.595 Albo CTU Tribunale di Ancona specialità Meccanica-Civile-Edile

Progettazioni, valutazioni, perizie, consulenze.

Sede: Viale della Vittoria 34 - 60123 Ancona

Tel 071201139 337640604 negri.ing@gmail.com carlo.negri2@ingpec.eu

Integrazione perizia di stima ES. 139/2024

Violazione urbanistica edilizia in Via Roma n. 85, frazione Angeli di Rosora, ordinanza di demolizione UTC Rosora n. 2/2014 del 10/7/2014

Trattasi di un manufatto di modeste dimensioni, realizzato dai signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, in assenza di titolo abitativo sulla corte condominiale in frazione Angeli di Rosora Via Roma N. 85.

Non è stato demolito successivamente alla notifica ordinanza n.2/2014.

Le operazioni di demolizioni del fabbricato di modeste dimensioni e il corretto smaltimento del materiale di risulta non comportano il versamento di oneri nei confronti del Comune. L' avvio dei lavori e le modalità di smaltimento di materiali di risulta devono essere in ogni caso comunicati allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Rosora.

Il costo di ripristino comprendente la demolizione del fabbricato e lo smaltimento a discarica dei materiali di risulta è € 2.000,00 (Duemila/00).

Si allega documentazione che era già stata allegata alla perizia.

Il CTU Ing. Carlo Negri