

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n. 143/2012

Zeus Finance srl

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

Relazione di stima redatta dal C.T.U., Arch. Daniele Cataldi nominato dal Giudice della Esecuzione Dott.ssa Francesca Ercolini, relativa agli immobili pignorati siti in Cerreto D'Es (AN) Via Bargatano n. 11.

Elencazione ed individuazione dei beni relativi alla procedura in oggetto

I beni costituenti il Lotto A sono:

- 1- abitazione con ripostiglio al piano terra con cantina e legnaia al piano seminterrato;
- 2 - rimessa attrezzi e stalla al piano seminterrato;
- 3 - numero due appezzamenti di terreno; tutti situati in Via Bargatano a Cerreto D'Es (An).

- | | |
|----------------------------|--|
| 1 - TIPOLOGIA DEL BENE: | abitazione al piano terra con ripostiglio e soffitta, cantina e legnaia al piano seminterrato. |
| UBICAZIONE: | Cerreto D'Es (An), Via Bargatano n. 11 |
| PERTINENZE ED ACCESSORI: | corte comune (sub 1) |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE: | Foglio 17 part. 466 sub 3 |
| 2 - TIPOLOGIA DEL BENE: | rimessa attrezzi e stalla al piano seminterrato. |
| UBICAZIONE: | Cerreto D'Es (An), Via Bargatano n. 11 |
| PERTINENZE ED ACCESSORI: | corte comune (sub 1) |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE: | Foglio 17 part. 466 sub 2 |
| 3 - TIPOLOGIA DEL BENE: | appezzamenti di terreno. |
| UBICAZIONE: | Cerreto D'Es (An), Via Bargatano |
| PERTINENZE ED ACCESSORI: | non vi sono pertinenze e accessori |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE: | Catasto terreni Foglio 17 |

- 1) part. 384 (qualità seminativo, superficie 4 are 20 ca, reddito dominicale € 0,78 - reddito agrario € 0,65, Classe 3);
- 2) part. 388 (porz. AA, qualità seminativo, superficie 2 are 85 ca, Porz. AB, qualità area rurale, superficie 75 ca, Classe 3, reddito dominicale € 0,52 - reddito agrario € 0,44).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

L'edificio oggetto della stima è situato in Via Bargatano n. 11 nel Comune di Cerreto D'Esi (An), a pochi minuti dal centro del paese.

L'immobile si trova in zona agricola e panoramica, si sviluppa su due livelli con corte comune alla rimessa attrezzi ed alla stalla al piano seminterrato.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, il tetto a capanna con tegole marsigliesi. Le facciate tinteggiate necessitano di intervento di manutenzione, soprattutto nella parte del retro.

Gli infissi interni ed esterni in legno e le persiane in alluminio versano in buono stato di manutenzione, così come i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucine. Le restanti superfici murarie interne sono tinteggiate e non presentano parti ammalorate. Dal soggiorno attraverso una scala interna si accede al sottotetto lasciato al grezzo.

L'impianto elettrico e quello termico, sottotraccia risultano a norma, nei bagni l'acqua calda è garantita da boiler elettrico.

All'interno della corte, ad uso dell'abitazione, vi è un ripostiglio in muratura con tetto a capanna e manto di copertura in tegole. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Dal retro dell'abitazione si accede alla rimessa attrezzi da una porta scorrevole in lamiera, l'ambiente comunica con la stalla a cui si accede da una porta posta sul fianco dell'immobile. Le finiture di tali ambienti risultano al grezzo, così come la cantina e la legnaia.

Si è scelto di accorpare i due terreni al lotto A in quanto oltre ad essere confinanti con la corte, per la loro modesta dimensione vanno ad integrare la corte stessa.

- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:** al momento del sopralluogo erano presenti [REDACTED] e l'Avv. Pierotti. Viene riferito che gli immobili sono utilizzati dalla proprietà. Da consultazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 10 novembre 2014 non risulta l'esistenza di contratti di affitto.
- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**
Alla data del 25 novembre 2014, l'immobile di cui trattasi risulta libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, patti, servitù, fatta eccezione per:

Pignoramento trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 aprile 2012 ai numeri 6733/4893:

a favore Zeus Finance srl, Sede in Milano (MI), codice fiscale 04932290960, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, sesso X, CF XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

MUTAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO e CRONISTORIA NEL VENTENNIO

DEI TITOLI DI PROVENIENZA:

A) gli immobili censiti al Comune CERRETO D'ESI (AN), Catasto FABBRICATI, Foglio 17, Particella 466, Subalterni 3 e 2, derivano da COSTITUZIONE del 19/05/2006 n. 1187.1/2006 in atti dal 19/05/2006 (protocollo n. AN0063988) e corrispondono al sedime distinto al Catasto Terreni del Comune di Cerreto D'ESI al Foglio 17, Particella 466, Qualità ENTE URBANO, Superficie are 13 ca 70, derivante dalla Particella 385 (FABBRICATO RURALE), soppressa giusto Tipo mappale del 31/03/2006 n. 41742.2/2006 in atti dal 31/03/2006 (protocollo n. AN0041742), la quale a sua volta derivava dalla Particella 374, soppressa giusto FRAZIONAMENTO del 26/03/1998 n. 371.3/1998 in atti dal 03/08/1999, la quale derivava a sua volta dalla Particella 192, soppressa giusto FRAZIONAMENTO del 11/04/1996 n. 846.1/1996 in atti dall'11/04/1996;

e sono pervenuti nel modo seguente:

1) Trascrizione in data 28/12/2001 ai numeri 25024/15921:

Vendita da [REDACTED] nato a [REDACTED] Sesso M, Codice fiscale [REDACTED]

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, sesso X, CF XXXXXXXXXXXXXXXX,

per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota 1/2, avente ad oggetto il seguente immobile:

Comune di CERRETO D'ESI (AN), Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 385, Natura FABBRICATO RURALE;

(atto a rogito Dottor Mario Ottoni, già Notaio in Fabriano, in data 14/12/2001, Rep. n. 106514/11949);

si precisa che il diritto di usufrutto spettante a [REDACTED] si è consolidato con il diritto di nuda proprietà con la morte dello stesso avvenuta in data [REDACTED]

2) Trascrizione in data 22/09/1998 ai numeri 14160/9099:

Vendita da [REDACTED] nata a [REDACTED] Sesso F, Codice fiscale [REDACTED]

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, sesso X, CF XXXXXXXXXXXXXXXX,

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2, avente ad oggetto il seguente immobile:

Comune di CERRETO D'ESI (AN), Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 385, Natura FABBRICATO RURALE, Indirizzo BARGATANO, N. civico 11;

(atto a rogito Dottor Mario Ottoni, già Notaio in Fabriano, in data 03/09/1998, Rep. n. 98432/10986);

si precisa che il diritto di usufrutto spettante a [REDACTED] si è consolidato con il diritto di nuda proprietà con la morte della stessa avvenuta in data [REDACTED]

3) Trascrizione in data 18/07/1996 ai numeri: 11804/7919:

del verbale di registrazione di testamento pubblico del 6 febbraio 1996, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] M. [REDACTED]

QUOTA 1/1 PROPRIETA', deceduto in data [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] QUOTA 1/2 PROPRIETA' e QUOTA 1/2 USUFRUTTO,

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] QUOTA 1/2 NUDA PROPRIETA',

avente ad oggetto i seguenti immobili:

- COMUNE CERRETO D'ESI, CAT. T, FOGLIO 17, PARTIC 374, NAT. R, LOCALITA' BARGATANO 11;

- COMUNE CERRETO D'ESI, CAT. T, FOGLIO 17, PARTIC 192, NAT. T, LOCALITA' BARGATANO 11;

(atto a rogito Dottor Ottoni Mario, già Notaio in Fabriano, in data 22 giugno 1996, Rep. 90747);

4) Trascrizione in data 27/11/1997 ai numeri 18117/12117:

del certificato di denunciata successione testamentaria in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto

di PROPRIETA' Per la quota di 1/2, deceduto in data [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2, Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/2,

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2. avente

ad oggetto il seguente immobile;

Comune di CERRETO D'ESI (AN), Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 314, Natura FABBRICATO RURALE;

(Dichiarazione di successione registrata a Fabriano in data 26/11/1996 al n. 7 Vol. 511).

Al ventennio titolare del diritto di piena proprietà era [REDACTED]

B) Gli immobili censiti al Comune di CERRETO D'ESI (AN), Catasto TERRENI, Foglio 17:

- Particella 384, deriva dalla Particella 247, soppressa giusto FRAZIONAMENTO del 26/03/1998 n. 371.1/1998 in atti dal 03/08/1999;

- Particella 388, deriva dalla Particella 375, soppressa giusto FRAZIONAMENTO del 26/03/1998 n. 371.2/1998 in atti dal 03/08/1999, la quale a sua volta derivava dalla Particella 192, soppressa giusto FRAZIONAMENTO del 11/04/1996 n. 846.1/1996 in atti dall'11/04/1996,

e sono pervenuti nel modo seguente:

1) Trascrizione in data 28/12/2001 ai numeri 25024/15921:

Vendita da [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, sesso X, CF XXXXXXXXXXXXXXXX,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Comune di Cerreto D'ESI (AN) Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 384, Natura TERRENO;

- Comune di Cerreto D'ESI (AN) Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 388, Natura TERRENO;

(atto a rogito Dottor Mario Ottoni, già Notaio in Fabriano, in data 14/12/2001, Rep. n. 106514/11949);

si precisa che il diritto di usufrutto spettante a [REDACTED] si è consolidato con il diritto di nuda proprietà con la morte dello stesso avvenuta in data [REDACTED]

2) Trascrizione in data 31/07/1998 ai numeri 11752/7616:

dell'atto di permuta con il quale [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] cedeva a titolo di permuta a [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 il seguente immobile:

Comune di CERRETO D' ESI (AN), Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 384, Natura TERRENO, Indirizzo CERRETO D'ESI;

(atto a rogito Dottor Mario Ottoni, già Notaio in Fabriano, in data 16 luglio 1998, rep. 98129/10951);

3) Trascrizione in data 18/07/1996 al numeri 11804/7919:

del verbale di registrazione di testamento pubblico del 6 febbraio 1996, in morte di [REDACTED]

QUOTA 1/1, PROPRIETA', deceduto in data [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] QUOTA 1/2 PROPRIETA', QUOTA 1/2 USUFRUTTO

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] QUOTA 1/2 NUDA PROPRIETA',

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] QUOTA 1/1 PROPRIETA',

avente ad oggetto i seguenti immobili:

- COMUNE CERRETO D'ESI, CAT. T, FOGLIO 17, PARTIC 192, NAT. T, LOCALITA' BARGATANO 11;

- COMUNE CERRETO D'ESI, CAT. T, FOGLIO 17, PARTIC 247, NAT. T;

(atto a rogito Dottor Ottoni Mario, già Notaio in Fabriano, in data 22 giugno 1996, Rep. 90747);

4) Trascrizione in data 27/11/1997 ai numeri 18117/12117:

del certificato di denunciata successione testamentaria in morte di [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto

di PROPRIETA' per la quota di 1/1, deceduto in data [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, relativamente

all'immobile distinto al Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 375, Natura FABBRICATO RURALE,

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 relativamente all'immobile distinto al Catasto TERRENI, Foglio 17, Particella 247, Natura TERRENO, Consistenza 1ettaro;

(Dichiarazione di successione registrata a Fabriano in data 26/11/1986 al n.7 Vol. 511).

Al ventennio titolare del diritto di piena proprietà era [REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Al fini e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, si evidenzia che:

dalle note di trascrizione degli atti di acquisto a favore dell'esecutato risulta che, al momento degli acquisti stessi, era di stato civile libero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Risultano a carico degli immobili sopra descritti, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di ANCONA Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2003 ai numeri 4954/902,
A favore "BANCA DELLE MARCHE S.P.A." , Sede JESI (AN), Codice fiscale 01377380421
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, sesso X, CF XXXXXXXXXXXXXXXX,
per il diritto di NUDA PROPRIETA', per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 Relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 17, Part. 385, natura FABBRICATO RURALE, Consistenza 13 are 70 ca, Per il diritto di NUDA PROPRIETA', Per la quota di 1/1 sui terreni censiti al Foglio 17, Part. 384, Consistenza 4 are 20 ca e al Foglio 17 part 388, Natura FABBRICATO RURALE, Consistenza 3 are 30 ca;
- 2) ipoteca giudiziale iscritta l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di ANCONA Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/03/2003 ai numeri 5276/970,
A favore "CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTI SPA", Sede FABRIANO (AN), Codice fiscale 00077790428, Domicilio ipotecario eletto ANCONA, VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 62 ,
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, sesso X, CF XXXXXXXXXXXXXXXX
Per il diritto di NUDA PROPRIETA', Per la quota di 1/1 Relativamente agli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 17, Part. 384, natura TERRENO e Part. 388 natura TERRENO e per il diritto di USUFRUTTO, Per la quota di 1/ 2 Relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 17, Part. 385, natura FABBRICATO RURALE, Consistenza 13 are 70 ca;
- 3) trascrizione in data 21/12/2007 ai numeri 34026/19339, del verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Ancona in data 08/11/2007, rep. 2405/2007,

A favore MAJA FINANCE S.R.L., Seda CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 039191570262,
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXX/XXXX, sesso X, CF
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente agli Immobili censiti al
Catasto Terreni al Foglio 17, Part. 384, natura TERRENO e Part. 388 natura TERRENO e Per il
diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 e per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2
relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 17, Part. 385, natura
FABBRICATO RURALE, Consistenza 13 are 70 ca,

OSSERVAZIONI

Le ipoteche sopra menzionate non risultano annotate di cancellazione o/o restrizione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

ad oggi gli immobili di cui trattasi risultano liberi da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, patti, servitù e gravami in genere (ad eccezione di quanto sopra descritto).

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE:

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carreto D'Essi, si è reperito:

- 1) per il fabbricato di civile abitazione, pratica del montaggio di doppia serranda scorrevole in lamiera zincata, autorizzata con Concessione Edilizia n. 4 del 23 febbraio 1998.
- 2) per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica che, visto il PRG, certifica che:
 - i mappali 384 porz. e 388 ricadono in zona "E" - Zone ad attività agricola produttiva;
 - il mappale 384 porz. ricade in zona "E3" - Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale.

INDICAZIONE EVENTUALI IRREGOLARITA' EDILIZIE

Non risultano irregolarità.

- TABELLA con indicate le superfici nette di ogni singolo ambiente, il coefficiente di ragguaglio e la superficie commerciale globale, superficie che verrà poi utilizzata per redigere la stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
sub 3 - piano terra			
CUCINA	17,28	1	17,28
SOGGIORNO	32,42	1	32,42
DISIMPEGNO	27,20	1	27,20
BAGNO	7,25	1	7,25

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
DISPENSA	14,34	1	14,34
CAMERA 1	17,80	1	17,80
CAMERA 2	14,52	1	14,52
CAMERA 3	24,50	1	24,50
RIPOSTIGLIO	7,04	1	7,04
TERRAZZO	32,80	0,30	9,78
BALCONE	15,60	0,30	4,68
ANNESSO	6,60	0,30	1,98
sub 3 – piano primo			
SOFFITTA	174,20	0,10	17,42
sub 3 – piano seminterrato			
CANTINA	42,92	0,30	12,88
LEGNAIA	32,40	0,30	9,72
sub 2 – piano seminterrato			
RIMESSA ATTREZZI 1	47,70	0,30	14,31
STALLA	46,00	0,30	13,80
RIMESSA ATTREZZI 2	26,04	0,30	7,81
sub 1 – piano terra			
CORTE COMUNE	1.080,00	0,02	21,60
Part. 384	420,00	0,02	8,40
Part. 388	360,00	0,02	7,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq			291,73

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

La valutazione viene espressa come media dei valori che risultano dalla stima dell'unità immobiliare eseguita con il metodo della stima a rendita, e con il metodo della stima a valore venale. Nella valutazione si considerano le superfici così come espresse al punto precedente

• STIMA A RENDITA:

Affitto annuo ottenibile dall'unità immobiliare:

-Rendita annuale lorda	
-900,00 €/mese x 12	€ 10.800,00
-Detrazioni per:	
-Imposte e tasse 15,00%	€ 1.620,00
-Manutenzione 4,00%	€ 432,00
-Assicurazioni 0,8%	€ 86,40
-Quota sfitto, inesigibilità e perpetuità 3,00%	€ 324,00
-Amministrazione 3,00%	€ 324,00
Totale detrazioni	€ 2.786,40
Rendita netta annua	€ 8.013,60
-Capitalizzazione al tasso del 4%	
Valore di rendita	€ 200.340,00

TOTALE STIMA A RENDITA € 200.340,00

• **STIMA A VALORE VENALE.**

Da indagini di mercato il valore venale per un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della stima risulta essere di € 800,00 al mq da cui

immobile mq 291,73 x €/mq 800,00 = € 233.384,00

TOTALE STIMA A VALORE VENALE € 233.384,00

Effettuando la media dei valori sopraindicati, si ricava:

$$€ (200.340,00 + 233.384,00) / 2 = € 216.862,00$$

al quale valore vanno sottratte le spese per la certificazione energetica dell'immobile (€ 200,00)

Si precisa che prima di procedere alla vendita è necessario effettuare la voltura per riunione di usufrutto sulle particelle 384 e 388, usufrutto estinto con la morte di [REDACTED]. Il costo della voltura è di € 71,00.

$$€ 216.862,00 - € 200,00 - € 71,00 = € 216.591,00$$

Il valore totale del LOTTO A è pari a:

€ 216.591,00

che si arrotonda ad € 215.000,00

GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE: il sottoscritto tecnico, tenuto conto dei risultati ottenuti mediante i criteri estimativi adottati ritiene di poter attribuire al bene in esame **un valore commerciale di:**

€ 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)

CORREZIONI DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE PER:

- lo stato d'uso: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto dello stato d'uso;
- lo stato di possesso: non si ritiene opportuno applicare nessun coefficiente correttivo;
- coefficiente di piano: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo coefficiente;
- coefficiente relativo alla vetustà: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo coefficiente;
- per assenza di garanzia per vizi occulti: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo ed il valore espresso compensa bene tale voce;
- per eventuali spese condominiali insolute: non vi sono correzioni in quanto non esistono spese condominiali.

Il giudizio di stima finale viene confermato in

€ 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)

Ancona, 1 dicembre 2014

in fede
Il C.T.U.
Arch. Daniele Cataldi



ASTE
GIUDIZIARIE.it