

N. 48/2023

ASTE GIUDIZIARIE® promossa da
INTRUM ITALY S.P.A.

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Ancona, li 21/8/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Negri



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Negri, con studio professionale in Ancona in Viale della Vittoria 34, è stato nominato C.T.U. il giorno 30/3/2023 nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dr.ssa Giuliana Filippello e ha prestato giuramento in data 30-3-2023.

Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni peritali sui luoghi oggetto di perizia.

Ha informato dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore ed il creditore, per il giorno 12/6/2023, alle ore 17,30. Presente anche il custode giudiziario Avv. Ilaria Tonti.

Gli esecutati sono stati collaborativi nel mostrare gli immobili e la documentazione in loro possesso.

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 Falconara Marittima (AN), Via Flaminia n. 412, e precisamente: a) piena proprietà per l'intero dell'appartamento di civile abitazione posto al piano primo, con annessa cantina al piano terra, confinante con vano scala, accesso comune, via di accesso, salvo altri e più esatti confini, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella n.

1090/sub. 11, z.c.: 2, categoria A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, superficie totale 126mq, rendita Euro 688,18; b) diritti di comproprietà pari ad 1/10 (un decimo) corrispondenti ad un posto auto nel garage condominiale sito ove sopra e posto al piano terra, della consistenza totale di metri quadrati 203 (duecentotre), distinto (detto garage condominiale) al Catasto Fabbricati del detto Comune, come segue: foglio 6, particelle graffate n.ri 1090/sub. 2 e 1090/sub. 31, z.c.: 2, categoria C/6, classe 3, cons. 203 metri quadrati, rendita 639,53”.

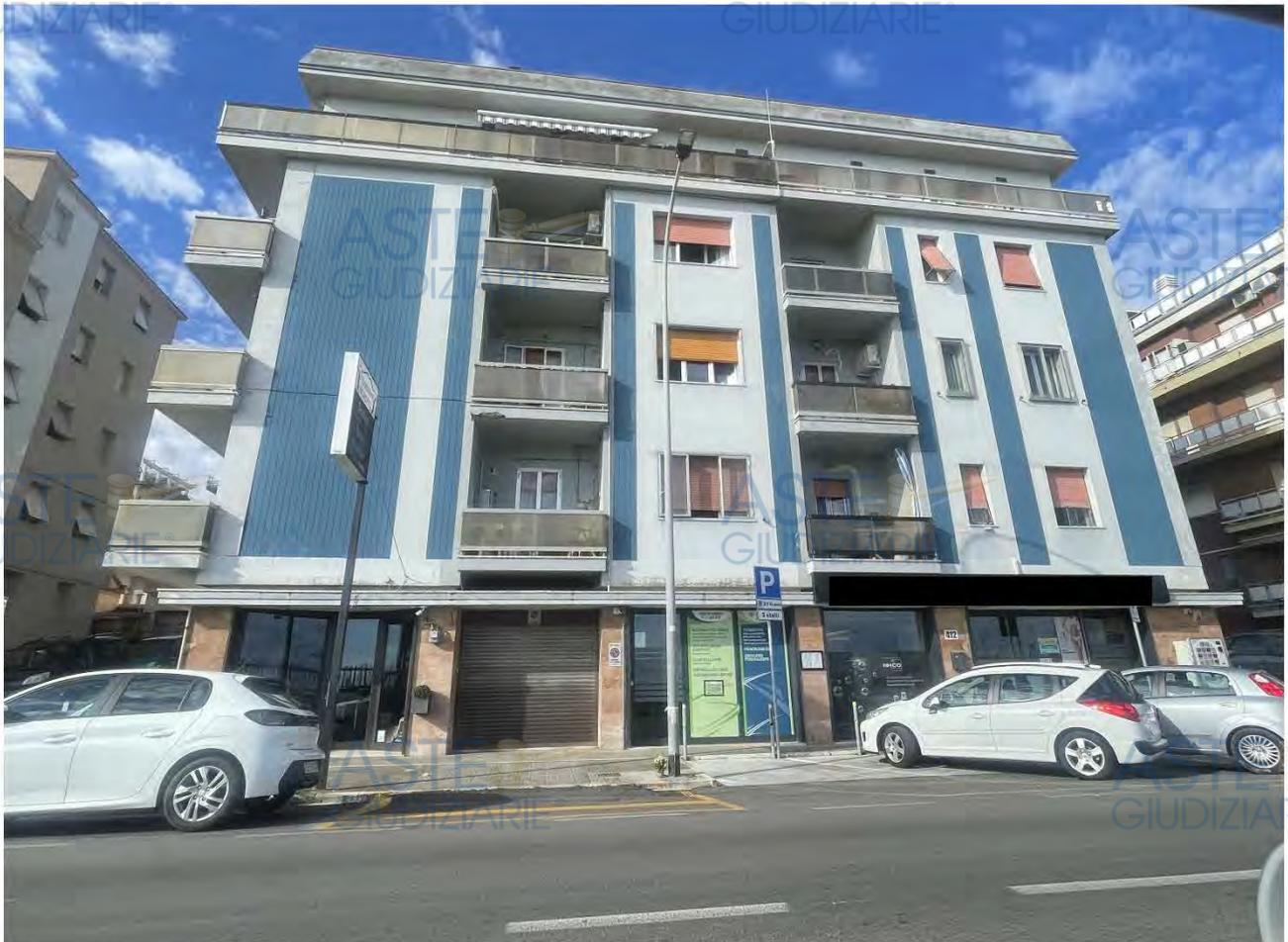
Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio con telaio, travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti in muratura. E' stato edificato, con licenza edilizia n. 1842/22 del 7 Agosto 1969, rilasciata dal comune di Falconara M.ma.

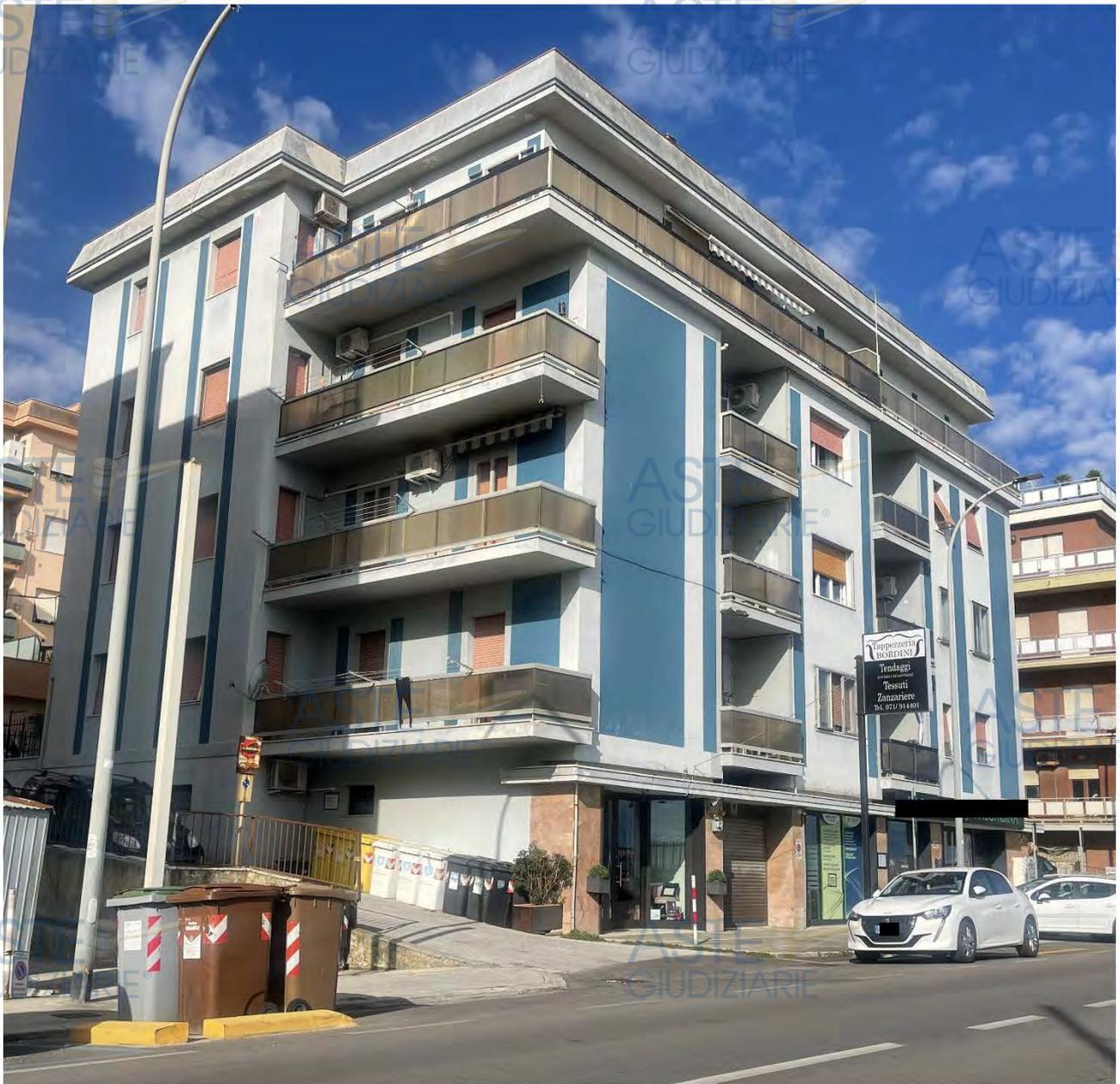
L'edificio si trova in Via Flaminia 412, strada centrale che unisce Ancona a Falconara, una parte dell'appartamento, al primo piano, è dislocato sulla facciata principale con vista spiaggia di Falconara m.ma. Tutti i servizi sono facilmente raggiungibili compreso l'accesso alla spiaggia. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, cucina, sala da pranzo, 3 camere, altezza locali 3 m, con pareti intonacate e tinteggiate.

Sono presenti due balconi di cui uno su via Flaminia con vista mare. I medesimi sono provvisti di ringhiere metalliche e tamponamenti con pannelli trasparenti in policarbonato. Il bagno

provvisto degli accessori in vetro china con apparecchi di manovra, e' rivestito con piastrelle in ceramica.

I pavimenti si presentano in cotto e ceramica, gli infissi esterni in PVC provvisti di vetrocamera e porte in legno. Sono presenti gli avvolgibili esterni in pvc. Nelle pareti di tre camere si ravvisano evidenti tracce di umidità, dovute presumibilmente alla disattivazione parziale dell 'impianto di riscaldamento.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

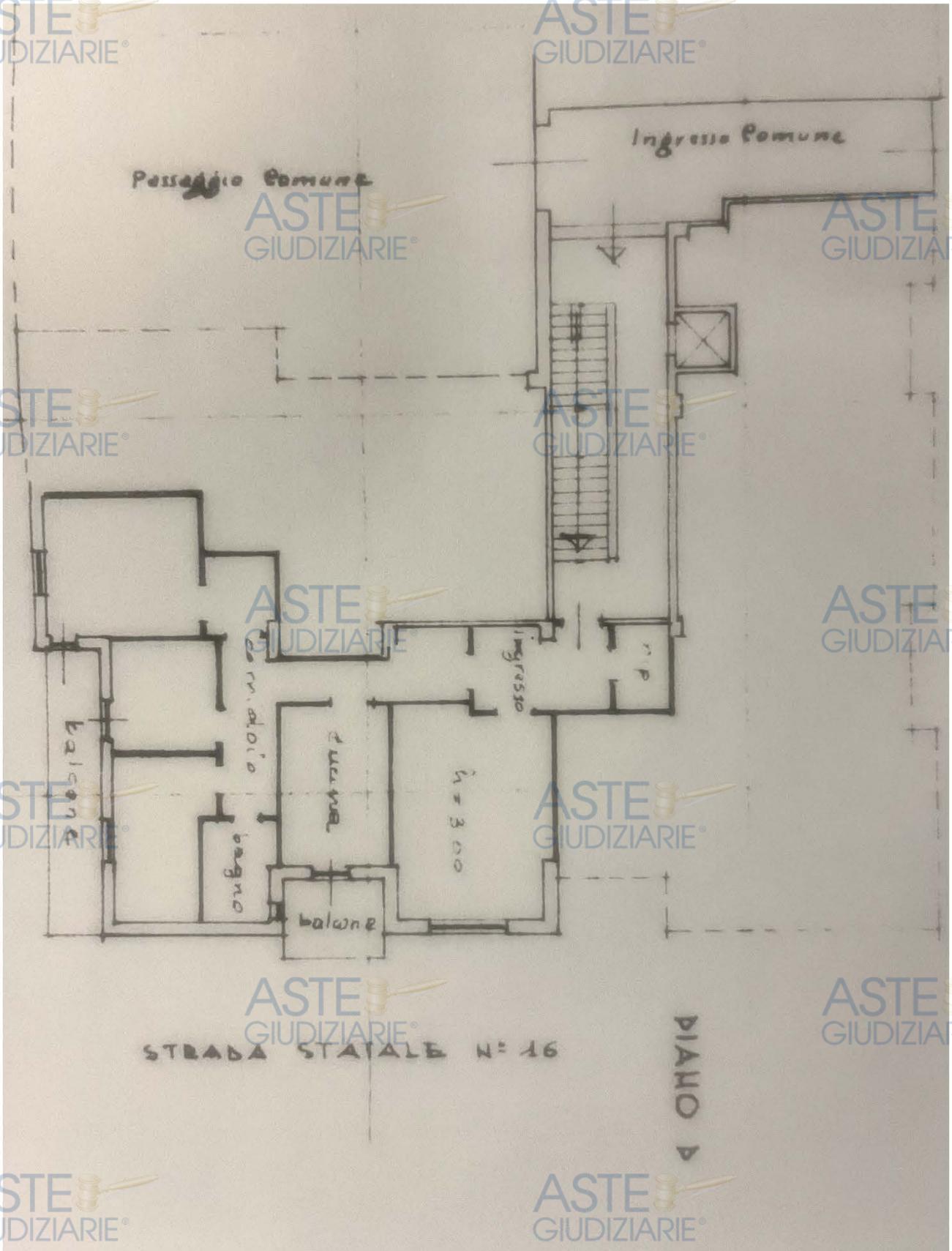
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il garage, con un posto auto assegnato, per un decimo di superficie di quello condominiale, si sviluppa al piano terra dell'edificio, vi si accede attraverso una porta metallica, la pavimentazione è in tessere in gres e presenta alcune porzioni di superficie prive di piastrelle. L'edificio è servito anche da impianto elevatore.

IMPIANTI

Gli impianti idroelettrici sono sottotraccia, in particolare quello elettrico è dotato di centralina con interruttori di protezione, i locali sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo provvisto di caldaia a gas murale con radiatori posizionati in tutti gli ambienti in ghisa/acciaio. L'edificio è stato classificato in classe energetica E come si evince dall'allegato APE. Le rifiniture dell'appartamento sono di buon livello, l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per le citate tracce di umidità. La quota condominiale ammonta a € 466,00 l'anno.

CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

Effettuato l'accesso agli atti Presso l'Ufficio tecnico comunale Falconara m.ma si allegano i seguenti documenti:

Licenza edilizia n. 1842/29 del 7/8/1969

Certificato di abitabilità del 3/12/70

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 Luca dell' Aquila 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 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 degli immobili, dell'attuale andamento del mercato, nonché le annesse pertinenze si è adottato il seguente valore di mercato riferito al mq: € 900,00

Valutazione IMMOBILE

SUPERFICIE UTILE m ²	VALORE UNITARIO €/m ²	IMPORTO €
Abitazione = 126	900,00	113.400,00
Posto auto 20,3	350,00	7.105,00
TOTALE		120.505,00

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima assume il valore totale del bene di Euro 120,505,00 (Cento ventimilacinquecentocinque/00).

Il CTU Ing. Carlo Negri

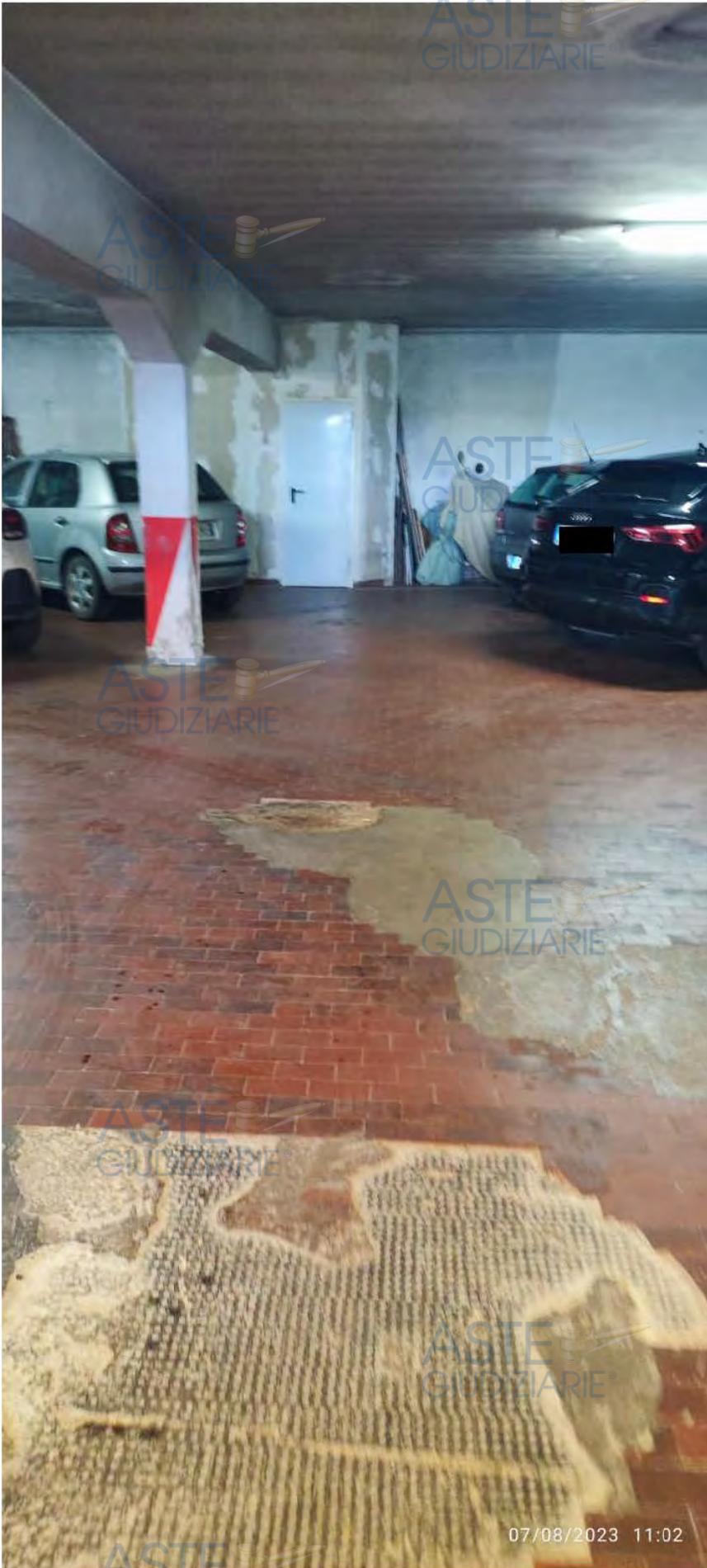
Ancona 21/8/2023

FOTO GARAGE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

07/08/2023 11:02

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NEGRÌ CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71796485ccee1c96



FOTO CANTINA





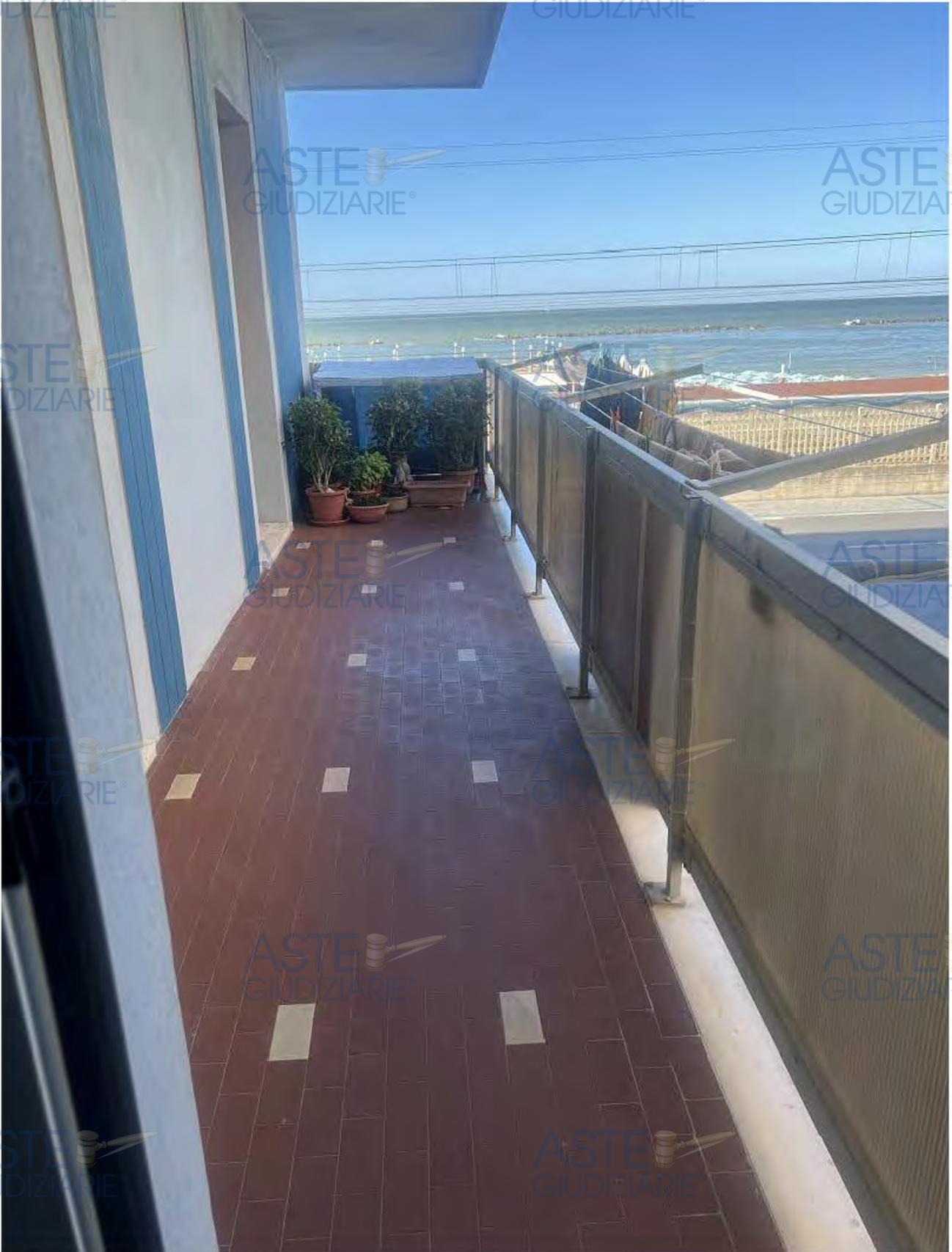


Firmato Da: NEGRI CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71796486ccee1c96



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NEGRI CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71796485ccee1c96

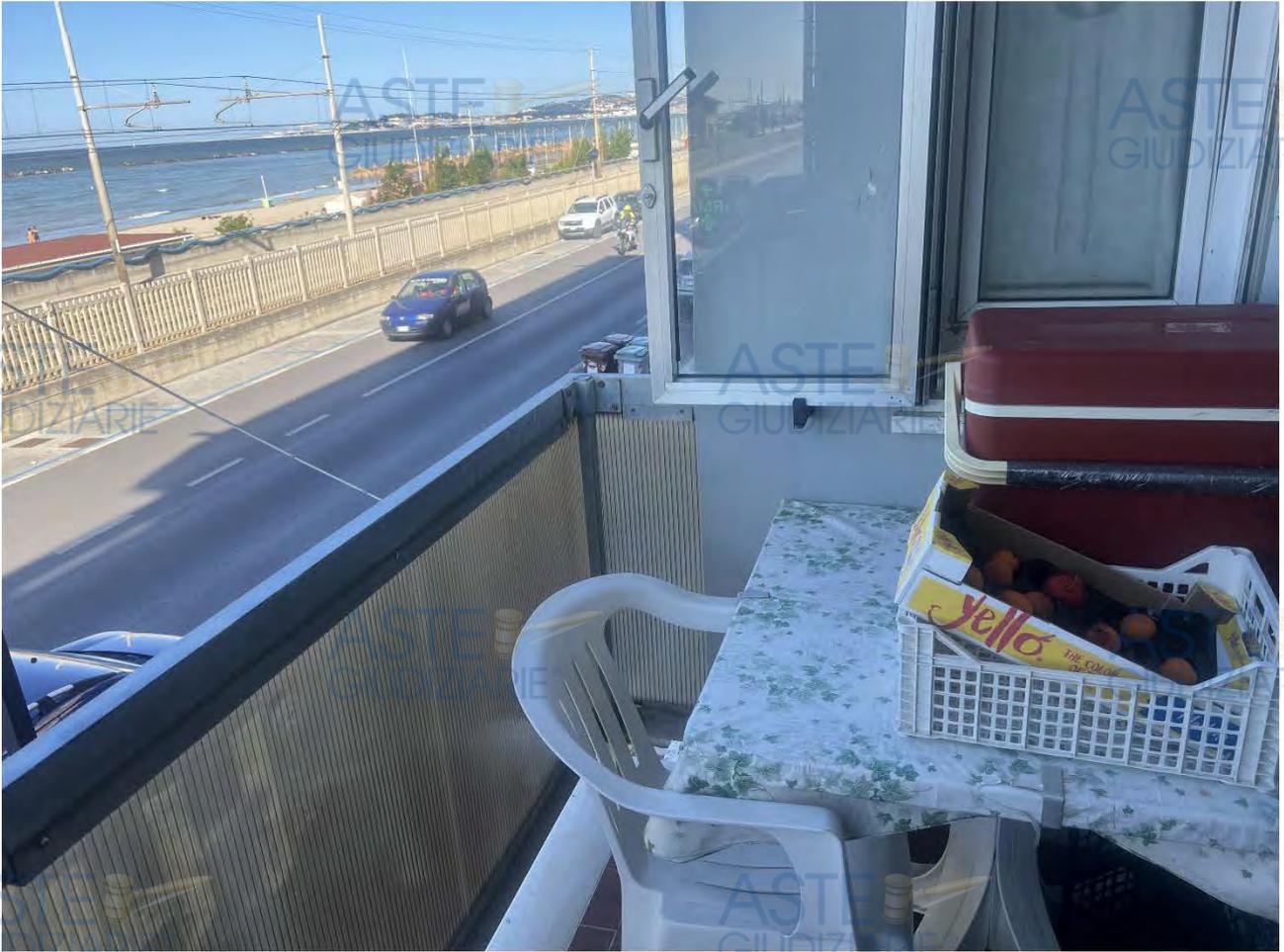






Firmato Da: NEGRI CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71796485ccee1c96





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NEGRI CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71796485ccee1c96







ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: NEGRI CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71796485ccee1c96

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Firmato Da: NEGRÌ CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 71796485ccce1c96

