



TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 8/2013 e procedura riunita n. 205/2013



Banca delle Marche S.p.a.

contro



## PERIZIA TECNICA

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

RELAZIONE DI STIMA LOTTO B

## ALLEGATI



Il Consulente tecnico d'Ufficio  
(Arch. Aldo Gialleonardo)



Banca delle Marche S.p.A.

contro



A seguito della nomina come C.T.U., ricevuta dal Giudice della Esecuzione Dr.ssa Francesca Ercolini, il sottoscritto Architetto Aldo Gialleonardo, residente in via De Dominicis n. 34, 60127 Ancona (An), con studio ad Ancona in via Trento n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 790, ha proceduto ad espletare l'incarico conferitogli, dal che la presente relazione.

**PREMESSA**

- 1) In data 29 gennaio 2015 il Giudice della Esecuzione, Dott.ssa Francesca Ercolini nominava C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare, promossa da **Banca delle Marche S.p.a. contro** , lo scrivente Arch. Aldo Gialleonardo invitandolo a presentare il giuramento di rito.
- 2) In data 4 febbraio 2015 lo scrivente Arch. Aldo Gialleonardo prestava giuramento e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

**1. Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari, della data e del luogo d'inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

- 1a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

**2. rediga** quindi, in fascicoli separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- 2a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.
- 2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra

l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa l'indicazione dell'impiantistica ecc.):

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
  - le superfici, le altezze ed eventuali volumi;
  - lo stato di manutenzione e conservazione;
  - l'ubicazione economica;
  - ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.
- 2c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc...).
  - 2d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari) provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio - se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).
  - 2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suddetti elementi.
  - 2f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).
  - 2g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    - 2g-1. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
      - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
      - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
      - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
      - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc.).
    - 2g-2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:
      - iscrizioni;
      - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
    - 2g-3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2i);
- difformità catastali;
- l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 2h. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:
  - i millesimi condominiali del lotto perizzato;
  - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - eventuali cause in corso;
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.
- 2i. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 2l. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d. lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.
- 2m. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.
- 2n. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

**3. Alleghi** il perito a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; (se in forma "anomala");

**Alleghi** altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).



**4. Depositi** la perizia in originale oltre ad una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03, più cd per la pubblicazione telematica secondo la normativa in materia di privacy (le copie e il CD devono contenere gli allegati).

**5. Invii** copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

**6. Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

**7. Sospenda** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.

**8. Riferisca** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

**9. Formuli** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



#### VISITA

Al fine di ottemperare a quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione agli atti e dopo averne dato comunicazione alle parti interessate con raccomandata A.R. recante la data 18 febbraio 2015, fissava per il giorno giovedì 5 marzo 2015 il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento.

La raccomandata torna al mittente a causa del decesso del destinatario. Il CTU in data 4 marzo 2015 provvede ad inviare al giudice la richiesta di sospensione delle operazioni peritali ed in data 10 marzo 2015 viene nominato il custode, Avv. Corrado Camilletti, che riesce a garantire il sopralluogo solo in data 30 ottobre 2015.



## 1° QUESITO

Provveda l'esperto alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

### 1.a ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

A seguito della visita ai beni oggetto del pignoramento e delle precedenti visure catastali effettuate presso gli uffici del N.C.E.U. di Ancona, si conferma come esatta l'individuazione catastale.

I beni in oggetto sono siti nel Comune di Jesi in Via Calabria, distinti al N.C.E.U. di detto comune al **Foglio 36, part. 232** e sono così individuati:

- **sub 1**, appartamento al piano terra civico n. 107 catastalmente civico 109, (categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08) facente parte del lotto **denominato lotto A**;
- **sub 2**, appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo civico n. 109, (categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08) facente parte del lotto **denominato lotto B**;
- **sub 3**, locale ad uso autorimessa civico n. 109, (categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita € 38,73) facente parte del lotto **denominato lotto B**;
- **sub 4**, locale ad uso autorimessa civico n. 109, (categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita € 43,90) facente parte del lotto **denominato lotto A**;
- **sub 6**, locale ad uso autorimessa civico n. 109, (categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita € 20,45) facente parte del lotto **denominato lotto A**;
- **sub 7**, locale ad uso autorimessa civico n. 109, (categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita € 20,45) facente parte del lotto **denominato lotto B**;

Le caratteristiche dei beni sopra elencati non consigliano una loro divisibilità finalizzata ad una maggiore appetibilità commerciale, dal che discende che non occorre procedere al frazionamento dei beni stessi.

## 2° QUESITO

"Rediga quindi in fascicoletti separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati ...omissis..."=====

## RELAZIONE DI STIMA

I lotti individuati sono due e verranno denominati rispettivamente:

- **LOTTO A** - appartamento al piano terra con ripostigli esterni, **sub 1** e due locali autorimessa, **sub 4 e 6**, distinti al N.C.E.U. del Comune di Jesi al **Foglio 36, part. 232**;
- **LOTTO B** - appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, **sub 2**, e due locali autorimessa, **sub 3 e 7**, distinti al N.C.E.U. del Comune di Jesi al **Foglio 36, part. 232**.



Pertanto si redigono due relazioni di stima allegate alla presente perizia nella quale verranno effettuate le risposte ai quesiti:

2a,2b,2c,2d,2e,2f,2g,2g1,2g2,2g3,2h,2i,2l,2m,2n

**Il valore commerciale del lotto A è di**

**€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00)**

**Il valore commerciale del lotto B è di**

**€ 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00)**



### 3° QUESITO

“Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima un fascicolo degli allegati ..... omissis...”

Tutto quanto richiesto in questo punto è prodotto nella documentazione allegata.



### 4° QUESITO

“Depositii la perizia in numero di una copia epurata dalle informazioni ..... omissis...”

Il presente elaborato viene depositato in originale (composto da perizia tecnica, relazione di stima dei LOTTI A e B, fascicolo degli allegati), ed in copia completa epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L. 193/03.



### 5° QUESITO

Invii copia della perizia priva degli allegati ad ogni creditore intervenuto come rappresentato; l'invio potrà essere attuato anche via e-mail, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Copia della Presente Perizia sarà inviata , alle seguenti parti interessate:

- via e-mail pec all'Avv. Pentericci Marcello per **Banca delle Marche S.p.a.**, all'indirizzo marcello.pentericci@pec-ordineavvocatiancona.it;
- via e-mail pec all'Avv. Caruso Calogero per **Banca di Credito Cooperativo di Falconara M.ma**, all'indirizzo calogero.caruso@pec-ordineavvocatiancona.it;
- via e-mail pec all'Avv. Tolomei Cinzia per **Equitalia Centro S.p.a.**, all'indirizzo cinzia.tolomei@pec-ordineavvocatiancona.it.



### 6° QUESITO

“Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti...omissis...”

Presso gli uffici catastali di Ancona sono stati acquisiti, la planimetria catastale e la visura.

Presso il Comune di Jesi sono stati acquisiti i documenti relativi alle pratiche edilizie.



### 7° QUESITO

“Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità...omissis...”



#### 8° QUESITO

"Riferisca immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione...omissis...".

La raccomandata torna al mittente a causa del decesso del destinatario. Il CTU in data 4 marzo 2015 provvede ad inviare al giudice la richiesta di sospensione delle operazioni peritali e in data 10 marzo 2015 viene nominato il custode, Avv. Corrado Camilletti.

#### 9° QUESITO

"Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza...omissis...". .....

**Non è necessario formulare istanza di rinvio. La perizia viene depositata non rispettando il termine dei quarantacinque giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 9 dicembre 2015, in quanto il custode riesce a garantire il sopralluogo solo in data 30 ottobre 2015, data in cui il termine è già scaduto.**

Avendo ottemperato al proprio incarico, il C.T.U. chiude la presente relazione peritale.=====

Ancona, 23 novembre 2015

#### ALLEGATI:

- *Allegati generali:*
  - Copia avvisi ricevimento raccomandate A/R;
  - ispezione ipotecaria;
  - estratto di mappa catastale;
  - elaborato planimetrico;
  - visura catastale;
  - copia domanda di condono.
- *relazione di stima lotto A comprensiva di:*
  - documentazione fotografica;
  - planimetria;
  - planimetrie catastali;
  - copia contratto di affitto;
  - APE.
- *relazione di stima lotto B comprensiva di:*
  - documentazione fotografica;
  - planimetria;
  - planimetrie catastali;
  - APE.