

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

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

Relazione di stima redatta dal C.T.U., Arch. Aldo Gialleonardo nominato dal Giudice della Esecuzione Dr.ssa Francesca Ercolini, relativa agli immobili pignorati siti nel comune di Jesi in Via Calabria n. 107-109.

Elencazione ed individuazione dei beni relativi alla procedura in oggetto

I beni costituenti il Lotto A sono:

1 - TIPOLOGIA DEL BENE:

abitazione al piano terra

UBICAZIONE:

Jesi (An), Via Calabria n. 107 (catastalmente 109)

PERTINENZE ED ACCESSORI:

corte comune (sub 5)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Foglio 36 part. 232 sub 1

2 - TIPOLOGIA DEL BENE:

locale ad uso autorimessa.

UBICAZIONE:

Jesi (An), Via Calabria n. 109

PERTINENZE ED ACCESSORI:

corte comune (sub 5)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Foglio 36 part. 232 sub 4

3 - TIPOLOGIA DEL BENE:

locale ad uso autorimessa.

UBICAZIONE:

Jesi (An), Via Calabria n. 109

PERTINENZE ED ACCESSORI:

corte comune (sub 5)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Foglio 36 part. 232 sub 6

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:

Gli immobili oggetto della stima sono situati in Via Calabria n. 107 (catastalmente 109) nel Comune di Jesi.

La struttura dell'abitazione è in muratura portante, solai in laterocemento e copertura a falde con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi.

L'appartamento è situato al piano terra, leggermente rialzato rispetto alla corte. Attraverso un portoncino d'ingresso si accede al corridoio centrale che disimpegna tutti gli ambienti ed in particolare: uno studio, un soggiorno, una camera, un bagno cieco e la zona pranzo comunicante con la cucina dotata di un piccolo ripostiglio e sottoscala. Il soffitto ha un'altezza di 3,00 ml, gli infissi interni ed esterni sono in legno, con oscuranti sempre in legno, tranne per la cucina dove la finestra è in pvc. I pavimenti sono in graniglia tranne in bagno e cucina dove sono in ceramica come anche i rivestimenti. L'impianto elettrico non è a norma. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta in cucina. Tutte le utenze attualmente sono disattivate. Il tutto necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Anche l'intera palazzina necessita di interventi di facciata tra cui grondale, ripristini dei frontalini dei balconi e tinteggiature.

I ripostigli esterni hanno struttura portante in blocchetti in laterizio leggero, non intonacati e sono comunicanti con il garage. Si presentano in stato di abbandono.

Il garage (sub 4) ha struttura in muratura di mattoni con copertura con travi a vista in legno ad unica falda e manto in tegola marsigliese. La porta di ingresso è in legno e attraverso una porta interna lo stesso comunica con l'appartamento attraverso la zona pranzo.

Il garage (sub 6) è un manufatto prefabbricato in lamiera.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: Gli immobili sub 1 e 4 sono in affitto al Sig.

con regolare contratto di affitto. Ad oggi non risulta l'esistenza di raccomandate di disdetta.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

All' 11 novembre 2015 gli immobili di cui trattasi risultano liberi da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, patti, servitù, fatta eccezione per:

TRASCRIZIONI A FAVORE ED INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORIA ULTIMO VENTENNIO

Ad oggi gli immobili risultano catastalmente di proprietà di _____ per la quota di $\frac{3}{4}$ e _____ per la quota di $\frac{1}{4}$.

A seguito della morte di _____ in data 16 settembre 2012, _____ diviene pieno proprietario, non risultano trascrizioni relative alla successione.

In data 7 ottobre 2013 è deceduto il Sig. _____ ma dalle ricerche in conservatoria non risultano trascrizioni relative alla successione da _____ ad eventuali eredi.

Immobile pervenuto al Sig. _____ con i seguenti atti:

- A seguito della morte di _____ (figlio) diviene pieno

proprietario, non risultano trascrizioni relative alla successione.

- A seguito di successione legittima in morte di _____, registrata a Jesi il _____, trascritta ad Ancona il _____, la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ passa a _____, che diviene proprietaria per la quota di $\frac{3}{4}$ e _____, che diviene proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$.
- I signori _____, in pari diritti, acquistano dai _____, il terreno di mq _____, 500 su cui verrà costruito il fabbricato. Atto di compravendita, Notaio Pietro Fea, _____, trascritto ad Ancona in data _____.

SITUAZIONE ALL' 11/11/2015

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona in data 15 gennaio 2013 al n. 319 del reg. part. a favore della Banca Banca delle Marche S.p.A. e contro _____, All'epoca gravava la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ del fabbricato già distinto con il mappale 232 sub 1-2-3-4-6-7, (nonostante la Sig.ra _____ fosse già deceduta).
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona in data 30 maggio 2013 al n. 6001 del reg. part. a favore della Banca Banca delle Marche S.p.A. e contro _____ per la quota di piena proprietà del fabbricato distinto con il mappale 232 sub 1-2-3-4-6-7.

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca giudiziale di euro 110.000,00 iscritta ad Ancona in data 12 ottobre 2009 al n. 5235 del reg. part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ostra e Morro d'Alba e contro _____, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona – Sezione distaccata di Senigallia – in data 9 ottobre 2009, rep. n. 633 – per sorte debito di euro 99.197,90. All'epoca gravava la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ del fabbricato già distinto con il mappale 232 sub 1-2-3-4;
- Ipoteca giudiziale di euro 20.000,00 iscritta ad Ancona in data 27 ottobre 2009 al n. 5510 del reg. part. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Falconara M.ma e contro _____, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona in data 2 ottobre 2009, rep. n. 2640 – per sorte debito di euro 9.398,83. All'epoca gravava la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ del fabbricato già distinto con il mappale 232 sub 1-2-3-4-6-7;
- Ipoteca legale di euro 23.697,88 iscritta ad Ancona in data 15 giugno 2010 al n. 3069 del reg. part. a favore di Equitalia Marche S.p.A. e contro _____ – per sorte debito di euro 11.484,94. All'epoca gravava la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ del fabbricato già distinto con il mappale 232 sub 1-2-3-4-6-7;
- Ipoteca giudiziale di euro 35.000,00 iscritta ad Ancona in data 2 aprile 2012 al n. 823 del reg. part. a favore della Banca delle Marche S.p.A. e contro _____, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona – Sezione distaccata di Jesi - in data 29 marzo _____.

2012, rep. n. 218 – per sorte debito di euro 23.250,33. All'epoca gravava la quota di proprietà di 1/4 del fabbricato già distinto con il mappale 232 sub 1-2-3-4-6-7.

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

alla data 11/11/2015 l'immobile di cui trattasi risulta libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, patti, servitù e gravami in genere ad eccezione di quanto sopra descritto.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- per ogni ipoteca volontaria: € 35,00;

- per ogni ipoteca legale e per i pignoramenti: una tassa fissa di € 168,00;

- nel caso di ipoteca giudiziale l'Ufficio applicherà un'imposta pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, con un minimo di € 68,00, più un'imposta di bollo di € 59,00, più una tassa ipotecaria di € 35,00.

Da tale cifra andranno scorporate le tasse corrisposte per eventuali precedenti parziali liberazioni.

Da notare che la somma minima dell'ipoteca giudiziale corrisponde alla tassa fissa di ipoteca legale e pignoramento.

In caso di aggiudicazione del bene all'asta l'effettiva somma dovuta sarà calcolata dall'Agenzia del Territorio e richiesta all'aggiudicatario.

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE:

- C.E. 174/52 per la costruzione del piano terra;
 - C.E. 75/61 per la sopraelevazione;
 - C.E. 250/64 per l'ampliamento con portico lato cucina e garage;
 - C.E. 54/4/66 per la modifica delle falde del tetto e alcune modifiche di prospetto;
- Domanda di condono edilizio del 26/03/1986 prot. n. 3687.

Relativamente all'agibilità del piano terra (LOTTO A) poiché l'immobile è di costruzione antecedente al 1 settembre 1967 non esiste un rilascio e comunque essendo in essere una pratica di sanatoria per la chiusura del portico (attuale cucina) e la realizzazione di ripostigli esterni dovrà essere richiesta nuova agibilità a sanatoria conclusa.

INDICAZIONE EVENTUALI IRREGOLARITA' EDILIZIE:

Risultano irregolarità che fanno riferimento alla domanda di condono del 1986 ad oggi ancora da chiudere. Gli abusi possono essere sanati affidando l'incarico ad un tecnico e con un costo pari a circa € 6.000,00 per il completamento della pratica. Si precisa che la pratica in sanatoria dovrà essere unica e riguarderà sia il lotto A che il lotto B. Relativamente al lotto oggetto di stima la quota parte è di circa € 3.000,00. Relativamente al sub 6 (garage in lamiera) non risultano pratiche edilizie relative all'installazione e pertanto andrà rimosso e dovranno essere aggiornati sia l'estratto di mappa catastale che le planimetrie. Il costo presunto dello smaltimento è pari ad € 250,00 mentre per la pratica catastale è pari a circa € 1.000,00.

- 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 LORDA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
SUB 1			
APPARTAMENTO	84,23	1	84,23
RIPOSTIGLI/TETTOIA	11,89	0,3	3,57
SUB 4			
GARAGE	14,76	0,5	7,38
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq			95,18

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

La valutazione complessiva del bene verrà effettuata come qui di seguito.

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

-350,00 €/mese x 12 € 4.200,00

-Detrazioni per:

-Imposte e tasse 15,00% € 630,00

-Manutenzione 4,00% € 168,00

-Assicurazioni 0,8% € 33,60

-Quota sfitti, inesigibilità e perpetuità 3,00% € 126,00

-Amministrazione 3,00% € 126,00

Totale detrazioni € 1.083,60

Rendita netta annua

€ 3.116,40

-Capitalizzazione al tasso del 3%

Valore di rendita

€ 103.880,00

TOTALE STIMA A RENDITA

€ 103.880,00

STIMA A VALORE VENALE:

da indagini di mercato il valore venale di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della stima risulta essere di € 1.300,00 al mq da cui

immobile mq 95,18 x €/mq. 1.300,00 = € 123.734,00

TOTALE STIMA A VALORE VENALE**€ 123.734,00**

Effettuando la media dei valori sopraindicati, si ricava:

€ (103.880,00 + 123.734,00) / 2 = € 113.807,00

Il valore del LOTTO A è pari a € 113.807,00

al quale valore vanno sottratte le spese per la pratica in sanatoria ammontanti per il LOTTO

A ad € 3.000,00, le spese per la rimozione del manufatto in lamiera pari ad € 250,00

e le spese per l'aggiornamento catastale pari ad € 1.000,00

€ 113.807,00 - € 3.000,00 - € 250,00 - € 1.000,00 = € 109.557,00

Il valore totale del LOTTO A è pari a

€ 109.557,00

che si arrotonda ad € 110.000,00

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:**

€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Relativamente al quesito 21

"Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ...omissis..."

Si è provveduto all'espletamento della pratica che si allega (certificazione energetica dell'immobile).

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 in quanto la stima tiene già conto di questo coefficiente;
- 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 insolite: non vi sono correzioni in quanto non vi sono spese condominiali.

Il giudizio di stima finale viene confermato in

€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Ancona, 23 novembre 2015

in fede
il C.T.U.
Arch. Aldo Gialleonardo