



## 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 B

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. 109.



### **Elencazione ed individuazione dei beni relativi alla procedura in oggetto**

I beni costituenti il Lotto B sono:

**1 - TIPOLOGIA DEL BENE:**

UBICAZIONE:

PERTINENZE ED ACCESSORI:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

abitazione al piano primo con soffitta.

Jesi (An), Via Calabria n. 109

corte comune (sub 5)

Foglio 36 part. 232 sub 2

**2 - TIPOLOGIA DEL BENE:**

UBICAZIONE:

PERTINENZE ED ACCESSORI:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

locale ad uso autorimessa.

Jesi (An), Via Calabria n. 109

corte comune (sub 5)

Foglio 36 part. 232 sub 3

**3 - TIPOLOGIA DEL BENE:**

UBICAZIONE:

PERTINENZE ED ACCESSORI:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

locale ad uso autorimessa.

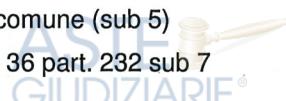
Jesi (An), Via Calabria n. 109

corte comune (sub 5)

Foglio 36 part. 232 sub 7

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI:**

Gli immobili oggetto della stima sono situati in Via Calabria n. 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.

Da un portoncino al piano terra si accede al vano scala privato che distribuisce l'appartamento al piano primo e la soffitta al piano secondo.

L'appartamento è costituito da un ingresso con corridoio che disimpegna tutti gli ambienti ed in particolare: la cucina abitabile, il soggiorno, due camere ed il bagno. Il soffitto ha un'altezza di 3,00 ml, gli infissi interni ed esterni sono in legno, con oscuranti in legno. I pavimenti sono in marmette 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. Alla soffitta si accede da una porta al piano primo, non presenta finiture ed è in stato di abbandono. Il tutto necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Anche l'intera palazzina necessita di interventi di facciata tra cui grondaie, ripristini dei frontalini dei balconi e tinteggiature.

Il garage (sub 3) ha struttura in muratura di mattoni in parte intonacati e copertura piana. La porta di ingresso è in ferro.

Il garage (sub 7) è un manufatto prefabbricato in lamiera.

Tutti gli immobili risultano in stato di abbandono.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: gli immobili sono disabitati.

#### 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 per la quota di ¾ e di per la quota di ¼.

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 diviene pieno proprietario, non risultano trascrizioni relative alla successione.

- A seguito di successione legittima in morte di deceduto il 22 ottobre 1994, come da dichiarazione di successione rep. 10/560 registrata a Jesi il 6 marzo 1995, trascritta ad



Ancona il



, la quota indivisa di ½ passa a .

che diviene proprietaria per la quota di ¾ e a ) che  
diviene proprietario per la quota di ¼.

- I signori in pari diritti, acquistano dai Sigg.r

, il terreno di mq  
500 su cui verrà costruito il fabbricato. Atto di compravendita, Notaio Pietro Fea, del 22 luglio 1952,  
, 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 ¼ del fabbricato già distinto con il mappale 232 sub 1-2-3-4-6-7, (nonostante la Sig.r 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 ¼ 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 ¼ 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 ¼ 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 ¼ 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'abitabilità del piano primo (LOTTO B) è stato rilasciato il certificato ma dovrà essere integrato con gli immobili da condonare (garage).

#### 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 7 (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 ragguglio e la superficie commerciale globale, superficie che verrà poi utilizzata per redigere la stima.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
<b>SUB 2</b>			
APPARTAMENTO	95,69	1	95,69
BALCONI	9,42	0,2	1,88
SOFFITTA	87,61	0,3	26,28
<b>SUB 3</b>			
GARAGE	15,88	0,5	7,94
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq</b>			<b>131,79</b>

## 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

-450.00 €/mese x 12

€ 5.400,00

-Detrazioni per:

€ 810,00

-Manutenzione 4.00%

€ 216,00

-Assicurazioni 0,8%

€ 43.20

-Quota sfitti inesigibili

€ 162,00

-Amministrazione 3.00%

€ 162,00

### **Totale detrazioni**

€ 1.393,20

Rendita netta annua

-Capitalizzazione al tasso del 3%

#### Valore di rendita

#### TOTALE STIMA A RENDITA

€ 4.006,80

€ 133.560,00

GIUDIZIA  
6.122 EG0.00



### 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



$$\text{immobile mq } 131,79 \times \text{€/mq. } 1.300,00 = \text{€ } 171.327,00$$



**TOTALE STIMA A VALORE VENALE**

**€ 171.327,00**



Effettuando la media dei valori sopraindicati, si ricava:

$$\text{€ } (133.560,00 + 171.327,00) / 2 = \text{€ } 152.443,50$$

**Il valore del LOTTO B è pari a € 152.443,50**

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

B 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

$$\text{€ } 152.443,50 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 250,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 148.193,50$$



**Il valore totale del LOTTO B è pari a:**

**€ 148.193,50**

che si arrotonda ad **€ 148.000,00**



**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:



**€ 148.000,00 (euro centoquarantottomila/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 insolute: non vi sono correzioni in quanto non vi sono spese condominiali.



**Il giudizio di stima finale viene confermato in  
€ 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00)**



Ancona, 23 novembre 2015

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

