

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 111/2017



ELABORATO PERITALE

redatto dall'Ing. Antonella Babini

Camerano, 10/3/2018



GIUDICE: Dott. Luca Zampetti – Dott.ssa Francesca Miconi



Procedura promossa da: BCC DI FALCONARA M.MA

Contro: [REDACTED]



INDICE



1.	PREMESSA.....	Pag 3
2.	OPERAZIONI PERITALI.....	6
3.	RISPOSTE AI QUESITI.....	7
3.1	QUESITO 1	7
3.2	QUESITO 1a	8
3.3	QUESITO 2	10
3.4	QUESITO 2a	12
3.5	QUESITO 2b	13
3.6	QUESITO 2c	14
3.7	QUESITO 2d	14
3.8	QUESITO 2e	14
3.9	QUESITO 2f	15
3.10	QUESITO 2g	15
3.11	QUESITO 2g1	15
3.12	QUESITO 2g2	16
3.13	QUESITO 2g3	16
3.14	QUESITO 2h	17
3.15	QUESITO 2i	18
3.16	QUESITO 2j	19
3.17	QUESITO 2m	20
3.18	QUESITO 2n	23
3.19	QUESITO	23
3.20	QUESITO 3	24
3.21	QUESITO 4	24
3.22	QUESITO 5	24
3.23	QUESITO 6.....	25
3.24	QUESITO 7	25
3.25	QUESITO 8	25
4.	CONCLUSIONI.....	26



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Antonella Babini, iscritta nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, è stata nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del Giudice in data 5/7/2017, trasmesso a mezzo pec in data 12/7/2017, nel quale veniva fissata la data dell'udienza al 11/4/2018.

In data 18/7/2017 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito, come stabilito nel suddetto provvedimento, ed ha ricevuto la seguente ordinanza del GE contenente i quesiti e le disposizioni al CTU:

L'esperto, prima di ogni attività, controllerà la tempestività del deposito (gg. 60 dal deposito dell'istanza di vendita, salvo proroghe) e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. (estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, documentazione che può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei; in tal caso non procederà all'espletamento dell'incarico sino a quando non riceverà disposizione in tal senso dal G.E.

Il giudice pone quindi all'esperto i 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 PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1a- Alla esatta individuazione dei beni oggetto di 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 file 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 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 indicazione impiantistica ecc):

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;

Ing. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

- le superfici, 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 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 [...];

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 e 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; in perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

2g1- Per i 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)

2g2- 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

2g3- Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2i)
- Difformità catastali

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

- 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 periziato;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute ma 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 di 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 CTU 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 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.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e 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)

3 - DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03,

4 - Inviò copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.

5 - 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;

6 - SOSPENDE le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile, e avverta giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7 - 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 aderiscano tutti i creditori.

8 - FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti

Il G.E. concede termine sino a TRENTA giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti [...]

2. OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, successivamente all'accettazione dell'incarico, ha proceduto all'esame della documentazione in atti, verificando la presenza della relazione notarile, redatta dal notaio Sabino Patruno in data 17/5/2017.

Individuati i beni oggetto della procedura esecutiva, in data 28/08/2017 e 13/11/2017 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia del Territorio per acquisire la documentazione catastale (allegato 2) e in data 13/11/2017 e 24/1/2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona per estrarre copia di iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di esecuzione (allegato 3).

In data 14/11/2017 la sottoscritta ha presentato richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Falconara Marittima a mezzo pec. In data 23/11/2017 e 25/1/2018 si è recata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dove ha visionato le pratiche edilizie riguardanti l'immobile ed ha ritirato il suddetto certificato. (allegato 4)

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

In data 15/11/2017 la sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti e rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Poggio San Marcello a mezzo pec. In data 7/12/2017 è stato rilasciato il suddetto certificato, spedito a mezzo posta ordinaria. In data 17/1/2018 la sottoscritta ha inviato pec di sollecito relativamente all'accesso agli atti ed in data 22/1/2018 ha ricevuto a mezzo pec dichiarazione dell'U.T. comunale relativa alle pratiche edilizie rinvenute.

Il giorno 28/11/2017 la sottoscritta ha inviato avviso di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento per il giorno 14/12/2017 all'esecutato sig.ra [REDACTED] (a mezzo raccomandata A/R) ed al legale del creditore procedente BCC Falconara Marittima avv. Calogero Caruso (a mezzo pec). (allegato 7)

In data 14/12/2017 il CTU ha svolto il sopralluogo come da avviso, prima presso l'immobile di Falconara Marittima e poi presso gli immobili siti a Poggio San Marcello, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e del marito, la quale ha consegnato al CTU copia del libretto della caldaia dell'immobile di Falconara Marittima e copia degli atti di provenienza dei beni. Contestualmente il CTU ha rilevato gli immobili, ha scattato alcune foto degli ambienti ed ha acquisito le informazioni necessarie dall'esecutato.

In data 15/12/2017 il CTU ha ricevuto a mezzo mail dal figlio della sig.ra [REDACTED] le tabelle millesimali dell'immobile sito a Falconara.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO 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 PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE

Come riportato nella descrizione delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminata la documentazione in atti, in data 28/11/2017 ha inviato avviso di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento per il giorno 14/12/2017 all'esecutato sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (a mezzo raccomandata A/R) ed al legale del creditore procedente BCC Falconara Marittima avv. Calogero Caruso (a mezzo pec). (allegato 7)

In tale data il CTU ha avuto accesso a tutti gli immobili in oggetto.

3.2 QUESITO 1A: [PROVEDA L'ESPERTO] ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI 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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Un appartamento posto al piano primo del condominio di via Donaggio 13 (ex via Buozzi) nel Comune di Falconara Marittima, con relativa cantina posta al piano terra
- Un'abitazione unifamiliare posta su due piani (piano terra e seminterrato), con relativa corte esclusiva, sita in Contrada Gioncare 33 nel Comune di Poggio San Marcello
- Abitazione all'interno di un edificio plurifamiliare, posta su tre livelli (piano terra, piano primo e seminterrato), con relativa corte esclusiva, sita in Contrada Gioncare 39 nel Comune di Poggio San Marcello

I beni pignorati in considerazione della loro ubicazione e conformazione, della destinazione d'uso, del loro grado di fruibilità ed indipendenza, tenuto altresì conto di problematiche ed interferenze con l'intorno, possono essere suddivisi in lotti nella seguente maniera:

“LOTTO A”

Appartamento e cantina siti in via Donaggio 13 (ex via Buozzi) nel come di Falconara Marittima, 60015 (AN)

“LOTTO B”

Abitazione con relativa corte sita in Contrada Gioncare 33 nel Comune di Poggio San Marcello, 60030 (AN)

“LOTTO C”

Porzione di abitazione con relativa corte sita in Contrada Gioncare 39 nel Comune di Poggio San Marcello, 60030 (AN)

Per tale motivazione, l'elaborato peritale verrà redatto in N. 3 fascicoli separati, cioè uno per ogni lotto individuato.

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu



Collocazione LOTTO A in relazione al comune di Falconara Marittima



Collocazione LOTTO B e LOTTO C in relazione al centro del Comune di Poggio San Marcello

3.3 QUESITO 2: REDIGA QUINDI, IN FILE SEPARATI, E LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, TANTE RELAZIONI DI STIMA QUANTI SONO I LOTTI INDIVIDUATI, INDICANDO IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI:

Per quanto esplicitato al quesito 1A sono stati individuati n°3 lotti.

Verranno redatte n°3 relazioni di stima, denominate "LOTTO A", "LOTTO B", "LOTTO C".



Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

FASCICOLO DI STIMA

“LOTTO A” 








Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

ELABORATO PERITALE **LOTTO A**

PROCEDURA ESECUTIVA RG 111/2017

3.4 QUESITO 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 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 DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO

Il lotto in esame è censito catastalmente come segue:

A - APPARTAMENTO

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati - foglio 4 -particella 808 - sub 20;

Categoria catastale: A/3 - Abitazioni di tipo economico;

Classe: 3;

Consistenza: 4 vani;

Superficie catastale: totale 66 mq – totale escluse aree scoperte 65 mq;

Rendita: 309,87 euro;

Indirizzo: via Bruno Buozzi;

Piano: 1;

DESCRIZIONE:

L'appartamento è posto al primo di un condominio sito all'incrocio tra via Donaggio, via Buozzi e via Cesanelli. L'edificio, di forma planimetrica a L, con una corte sul retro, è costituito da 4 piani, di cui il piano terra destinato a cantine e garage ed i piani soprastanti ad abitazioni.

L'appartamento confina a Nord-Est col vano scale, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con altri appartamenti; si affaccia a Ovest su via Donaggio e ad Est sulla corte.

A1- CANTINA

Riferimenti catastali: Catasto Fabbricati - foglio 4 -particella 808 - sub 7;

Categoria catastale: C/2 - Magazzini e locali di deposito;

Classe: 3;

Consistenza: 9 mq;

Superficie catastale: 10 mq;

Rendita: 44,16 euro;

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

Indirizzo: via Bruno Buozzi;

Piano: T;

DESCRIZIONE:

Il locale è posto al piano terra dell'edificio, ha accesso diretto dalla corte sul retro e dal vano scale. Confina a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con altri locali di altre proprietà.

3.5 QUESITO 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 INDICAZIONE IMPIANTISTICA ETC):

- LE CARATTERISTICHE GENERALI DEL CONDOMINIO O COMPLESSO DI CUI FA PARTE IL LOTTO;
- LE SUPERFICI, 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 PERIZIA

A - APPARTAMENTO

L'appartamento (sub 20) è all'interno di un condominio realizzato negli anni 50 con pareti perimetrali tinteggiate di colore giallo chiaro, tetto piano e ringhiere di metallo ai balconi. Il condominio è privo di ascensore, ha struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento e lo stato conservativo è normale.

L'appartamento è collocato al piano primo, ha esposizione solare solamente su due lati, a est e ad ovest, mentre sui restanti due lati confina con un'altra unità immobiliare e con la scala di collegamento ai piani; è dotato delle normali dotazioni impiantistiche e finiture e lo stato di conservazione è normale.

L'ingresso si apre su un corridoio stretto e lungo, di 7 mq, dal quale si accede a tutte le altre stanze: un soggiorno di 14 mq dotato di un terrazzo esterno di 2,20 mq, un bagno di 4,7 mq ed uno studio di 7,6 mq sul lato sinistro del corridoio, la cucina di 7,3 mq in testa al corridoio ed una camera di 15,3 mq sul lato destro del corridoio. L'altezza interna dei locali è di 3,10 m; le stanze presentano pavimenti, rivestimenti e battiscopa; il bagno è completo di sanitari.

L'impianto termico è costituito da termosifoni alimentati dalla caldaia posta in cucina. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e serrande esterne; le porte interne sono in legno.

A1- CANTINA

La cantina (sub 7) ha una dimensione di 11.5 mq ed è collocata al piano terra esattamente sotto l'abitazione A – APPARTAMENTO (sub 20); è accessibile dal vano scale tramite una porta interna in legno e dalla corte esterna tramite una porta a due ante in lamiera. La stanza è attrezzata su tre lati con scaffalature; lo stato di conservazione è normale.

L'ubicazione economica del lotto, facendo riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è la seguente:

- Comune di Falconara Marittima
- fascia/zona CENTRALE/CENTRO URBANO (codice B1, microzona n.1)
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione d'uso residenziale

3.6 QUESITO 2C: IL PERITO INDICHERÀ ALTRESÌ LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC)

Sulla base della documentazione in mio possesso e delle dichiarazioni della sig.ra ██████ in sede di inizio operazioni peritali (vedi allegati 7 e 8) le uniche dotazioni condominiali risultano essere la scala comune e la terrazza (lastrico al terzo piano).

3.7 QUESITO 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)

La rappresentazione catastale risulta conforme allo stato di fatto. Pertanto non si procede alla “Denuncia di Variazione” all’Agenzia del Territorio.

3.8 QUESITO 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

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

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 [...]

Alla data del sopralluogo condotto (14/12/2017) l'immobile è risultato non occupato da terzi né dal debitore, così come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED]: "L'immobile è utilizzato saltuariamente dal figlio, residente con i genitori in via [REDACTED]." (allegato 7)

In base alla documentazione agli atti e alle dichiarazioni rese dalla Sig.ra [REDACTED] non risulta presente nessun contratto di affitto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.9 QUESITO 2F: IN CASO DI SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE ANOMALA (ES. PERSONA SENZA TITOLO NÉ CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO ANTECEDENTEMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO ETC) NE DIA IMMEDIATA COMUNICAZIONE AL GIUDICE (PER I CONSEGUENZIALI PROVVEDIMENTI URGENTI)

Sulla base dei documenti in atti e delle evidenze del sopralluogo condotto non si è riscontrata occupazione anomala dell'immobile.

3.10 QUESITO 2G: I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E 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; IN PERITO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI O VINCOLI:

Si procede di seguito alla valutazione di vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto.

3.11 QUESITO 2G1: PER I 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)

Sulla base della documentazione in mio possesso:

- non risultano domande giudiziali;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

- risultano le trascrizioni come meglio specificato al successivo punto 3.12;
- non risultano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.12 QUESITO 2G2: 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base della documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (allegato 3):

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

BCC Falconara Marittima – soc. coop. / [REDACTED] (terzo datore di ipoteca),
[REDACTED] (debitore non datore)

Atto del [REDACTED], Repertorio [REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

BCC Falconara Marittima – soc. coop. / [REDACTED]

Atto del [REDACTED], Repertorio [REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]

3.13 QUESITO 2G3: 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

Sulla base della documentazione acquisita e dei sopralluoghi effettuati:

- Sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (vedi risposta al successivo quesito 2I);
- Non sono state riscontrate difformità catastali (vedi risposta al quesito 2D);
- E' stata reperita copia dell'Agibilità (vedi risposta al successivo quesito 2I);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

- E' stato rilasciato dall'UTC il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4)

3.14 QUESITO 2H: ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:

- I MILLESIMI CONDOMINIALI DEL LOTTO PERIZIATO;
- L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE);
- EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE;
- EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE MA 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 DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE), E CIÒ ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE.

Sulla base delle tabelle millesimali fornite dal figlio della sig.ra [REDACTED] i millesimi di proprietà del lotto periziato sono i seguenti (vedi allegato 8):

- A - APPARTAMENTO: 108.2
- A1 - CANTINA: 15.6

Per un totale di **123.8 millesimi**

Sulla base di quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] in sede di inizio operazioni peritali "*non ci sono spese condominiali ordinarie (fisse), non ci sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute, né spese scadute e non pagate.*"

La signora riferisce inoltre che "*non ci sono altre cause in corso*". (vedi allegato 7)

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Attuale proprietario: [REDACTED]

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità da [REDACTED] (proprietaria per la quota di 3/4)

Atto notaio [REDACTED] del [REDACTED], Repertorio [REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione di [REDACTED] (proprietaria per la quota di 3/4)

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

Atto amministrativo Ufficio del Registro di Ancona del [REDACTED], Repertorio [REDACTED]
Trascrizione del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]

Precedente proprietario: [REDACTED]

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità da [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/2)

Atto notaio [REDACTED] del [REDACTED], Repertorio [REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione di [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/2)

Atto amministrativo Ufficio del Registro di Ancona del [REDACTED], Repertorio [REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]

Precedente proprietario: [REDACTED]

3.15 QUESITO 21: 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

Dall'accesso agli atti svolto presso il comune di Falconara Marittima risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile:

- Concessione Edilizia n. 7664 del 24/12/1955 per “costruire una casa civile abitazione in via B. Buozzi”
- Concessione Edilizia n. 8499 del 2/1/1958 per sopraelevazione
- Agibilità (verbale di visita tecnico-sanitaria per abitabilità)

La CE del 1958, ripresentando le piante dei piani terra e del piano tipo, costituisce variante rispetto alla precedente CE.

Dal sopralluogo effettuato emergono alcune differenze rispetto a tali planimetrie: l'appartamento ha una stanza in meno e la stanza indicata come ripostiglio è invece la cucina. La cantina a piano terra è indicata come con forma e dimensioni differenti.

Sia l'appartamento che la cantina, tuttavia, sono correttamente rappresentati nelle planimetrie catastali depositate nel 1959: ciò dimostra che, con ogni probabilità, le

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

variazioni sono state realizzate durante la costruzione stessa dell'edificio, senza che al termine fosse presentata la variante finale, secondo quella che era prassi assai comune.

Dalle informazioni fornite alla sottoscritta dall'UTC è risultato pertanto che le differenze evidenziate costituiscono variazioni distributive interne sanabili che non costituiscono abuso né comportano il pagamento di sanzioni in quanto effettuate prima del 1985.

Per regolarizzare tali difformità interne è necessario presentare all'UTC una pratica edilizia (CILA in sanatoria) e successivamente la SCIA d'Agibilità.

Si stima, pur tenendo conto dell'aleatorietà del mercato delle professioni tecniche, l'ammontare delle spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità rilevate come segue:

STIMA INDICATIVA SPESE TECNICHE	
spese tecniche per rilievo stato di fatto	400 euro
spese tecniche per redazione CILA in sanatoria (modulistica, redazione tecnica ed elaborati grafici dello stato di fatto)	500 euro
spese tecniche per redazione SCIA d'Agibilità	600 euro
TOTALE	1500 euro

3.16 QUESITO 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 CTU ALL'ESPLETAMENTO DELLA PRATICA PER L'OTTENIMENTO DELLA STESSA.

Del lotto in oggetto per il solo appartamento è prevista, in base alla vigente normativa, la redazione dell'APE.

Sulla base del libretto di impianto, fornito dall'esecutata in sede di inizio operazioni, la sottoscritta ha potuto redigere, conformemente alla normativa vigente, l'Attestato di Prestazione Energetica. L'APE, trasmesso al protocollo della regione Marche in data 8/3/2018, è valido fino al 7/3/2028 in assenza di interventi di ristrutturazione o riqualificazione che ne comportino un aggiornamento. La classe energetica dell'immobile è la "F" con indice di prestazione energetica globale pari a 120.56 Kwh/m² anno. (allegato 6)

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

3.17 QUESITO 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 ADDIVENIRE ALLA VENDITA) E ALTRI ONERI O PESI.

La stima del lotto in esame è stata eseguita attraverso il metodo della comparazione con i prezzi di mercato, mediando i valori del mercato immobiliare nell'area d'interesse con quelli della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, applicando coefficienti di differenziazione, il tutto riferito alla superficie commerciale.

Nel primo caso la sottoscritta ha svolto una ricerca presso alcune agenzie immobiliari della zona (Falconara), individuando abitazioni in vendita di caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento e situate nella medesima macro-area suburbana.

Si è constatato che tale zona, sebbene abbastanza centrale, risulta poco richiesta: il prezzo per unità immobiliari ivi collocate, in stato di conservazione normale, al pari di quella in esame, risulta di circa 800 €/mq.

Per ciò che concerne invece la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e le quotazioni in essa contenute, relativamente al primo semestre 2017, si sono impostati i seguenti criteri di ricerca:

- Comune di Falconara Marittima
- fascia/zona CENTRALE/CENTRO URBANO (codice B1, microzona n.1)
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione d'uso residenziale

I risultati ottenuti sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: FALCONARA MARITTIMA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1100	L	3,5	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	870	L	2,4	3,5	N
Box	NORMALE	390	570	L	2,8	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1450	L	4,2	5,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Nel presente caso l'immobile fa parte di un complesso residenziale più grande, sulla base delle caratteristiche del complesso, del livello di finitura dei beni in oggetto e del loro stato conservativo normale appare corretto far riferimento alla tipologia abitazioni civili considerando il valore medio di 980 €/mq.

Il lotto oggetto di stima, come introdotto nel quesito 2B, è composto come segue:

Ambiente	Superficie lorda (mq)	Note
A – appartamento	65.80	Al lordo di: murature interne, perimetrali esterne esclusive e perimetrali comuni (alla mezzeria)
A1– cantina	13.75	Al lordo di: murature perimetrali esterne esclusive e perimetrali comuni

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

		(alla mezzeria)
terrazzo	2.20	-

Per la determinazione della superficie commerciale dell'appartamento, da moltiplicare per i prezzi medi di mercato, si sono seguite le istruzioni del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il D.P.R. n.138/98.

Si considera la superficie lorda dell'appartamento con l'aggiunta di:

- A1 cantina – per un 25%;
- Terrazzo– per un 30% fino a 25 mq

Ambiente	Superficie commerciale (mq)
A – appartamento	66
A1– cantina	25% di 14=3.5
terrazzo	30% di 2=0.6
TOTALE	70.10

Per tenere nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto (posizione e collocazione, condizioni del condominio, piano, età, qualità e stato di conservazione) si è determinato un coefficiente correttivo da applicare pari a 0,85.

Il valore medio di mercato, ricavato dalla tabelle di cui sopra, relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate è di 980 €/mq; il coefficiente correttivo da applicare è 0,85 da cui si ottiene:

Valore immobile: 70.10 mq x 980 €/mq x 0,85 = € 58.393,30

Il valore medio di mercato, desunto dalle quotazioni delle agenzie immobiliari per immobili situati nella zona in esame, di caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento è di 800 €/mq, in cui è già insito il parametro relativo alle caratteristiche dell'immobile, pertanto non verrà applicato il coefficiente correttivo:

Valore immobile: 70.10 mq x 800 €/mq = € 56.080,00

La media aritmetica dei valori è pari a: **(€ 58.393,30+ € 56.080,00)/2 = € 57.236,65**

A tale cifra va sottratto l'ammontare indicativo delle spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità interne riscontrate, come da stima riportata al precedente quesito 2I:

€ 57.236,65 - € 1.500 = € 55.736,65



Valore lotto A: € 55.700,00

3.18 QUESITO 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.

Sulla base dei documenti in mio possesso l'intero lotto periziato risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED], pertanto non si tratta di quota indivisa.

3.19 QUESITO: ALLEGHI IL PERITO A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA, DEI FILE ALLEGATI CONTENENTI ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E 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)

La sottoscritta allega alla presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica interna ed esterna
- 2) Documentazione catastale: visura, planimetria, estratto di mappa, visure storiche
- 3) Documentazione Conservatoria Immobiliare
- 4) Documentazione Comune di Falconara Marittima:
 - Pratiche edilizie Comune
 - Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
 - Rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5) Copia degli atti di provenienza dei beni
- 6) Attestato di prestazione energetica

ASTE GIUDIZIARIE.it
Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

- 7) Documentazione primo sopralluogo:
- Raccomandate di cui al punto 1 (avviso primo sopralluogo)
 - Verbale del primo sopralluogo
- 8) Tabelle millesimali



La sottoscritta allega inoltre quanto richiesto al successivo quesito 4:

- 9) Ricevute attestanti l'invio di copia della perizia priva degli allegati al creditore e al debitore



3.20 QUESITO 3: DEPOSITI LA PERIZIA ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: UNA COPIA INTEGRALE ED UNA COPIA EPURATA DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA PERSONA DELL'ESECUTATO IN OSSEQUIO ALLE PRESCRIZIONI DELLA L. 196/03

La sottoscritta invia copia integrale della presente perizia più copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato al Tribunale di Ancona a mezzo pec all'indirizzo: tribunale.ancona@civile.ptel.giustiziacert.it

3.21 QUESITO 4: INVII COPIA DELLA PERIZIA PRIVA DEGLI ALLEGATI AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI, COME RAPPRESENTATI, E AL DEBITORE, ANCHE SE NON COSTITUITO, ALMENO 30 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.

In data 10/3/2018 la sottoscritta ha inviato copia della presente perizia priva di allegati al legale del creditore procedente BCC Falconara Marittima avv. Calogero Caruso (a mezzo pec), ed al debitore Sig.ra [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R. A tal proposito si allegano alla presente perizia le ricevute dell'avvenuto invio. (allegato 9)

3.22 QUESITO 5: 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



Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

La sottoscritta ha proceduto all'accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenda del Territorio, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona del Comune di Falconara Marittima e Poggio San Marcello come descritto nelle operazioni peritali.

Preliminarmente, dall'esame della documentazione in atti, la sottoscritta ha verificato la presenza della relazione notarile, redatta dal notaio Sabino Patruno in data 17/5/2017. Poiché all'interno di tale documentazione non erano presenti gli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento, il debitore ne ha fornito copia al CTU in sede di primo sopralluogo.

3.23 QUESITO 6: SOSPENDE LE OPERAZIONI PERITALI IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ AD ACCEDERE ALL'IMMOBILE, E AVVERTA GIUDICE ED IL CREDITORE PROCEDENTE, AI FINI DELLA NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO

Non c'è stata impossibilità ad accedere all'immobile, pertanto non è stato necessario richiedere la nomina di un custode.

3.24 QUESITO 7: 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 ADERISCANO TUTTI I CREDITORI.

Nessuna richiesta di sospensione delle operazioni peritali è pervenuta alla sottoscritta.

3.25 QUESITO 8: FORMULI TEMPESTIVA ISTANZA DI RINVIO DELLA UDIENZA IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI OSSERVANZA DEL TERMINE DI DEPOSITO, PROVVEDENDO ALTRESÌ ALLA NOTIFICA ALLE PARTI

La sottoscritta non ha formulato alcuna istanza di rinvio dell'udienza.

Inq. Antonella Babini

email: antonellababini@alice.it – antonella.babini@ingpec.eu

4. CONCLUSIONI

Dopo avere eseguito le indagini descritte si stabiliscono i valori di stima relativi a:

LOTTO A: **€ 55.700,00**

Appartamento e cantina siti in via Donaggio 13 (ex via Buozzi) nel come di Falconara Marittima, 60015 (AN)

LOTTO B: **€ 53.300,00**

Abitazione con relativa corte sita in Contrada Gioncare 33 nel Comune di Poggio San Marcello, 60030 (AN)

LOTTO C: **€ 21.600,00**

Porzione di abitazione con relativa corte sita in Contrada Gioncare 39 nel Comune di Poggio San Marcello, 60030 (AN)

Avendo assolto il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna la presente, che si compone di n. 26 pagine, più allegati.

Camerano, 10/3/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Antonella Babini