

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa all'esecuzione immobiliare R.E. n.52/1999
promossa da:
BANCA PICENA TRUENTINA - CREDITO COOPERATIVO
contro

LOTTO N° 2 - Piena proprietà su
APPARTAMENTO CON SOFFITTA
SITI IN VIA ROSMINI N° 9 - SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Foglio 5 p.lla 767 sub 2 e p.lla 767 sub 3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

1.1 Dati del Pignoramento :

Formalità n° 3356 del 15/07/1999

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto del Tribunale di Ascoli
Piceno del 27/05/1999 a favore della _____)

con sede a _____ contro

1. _____ nato a _____

2. _____

3. _____

gravante sui seguenti immobili :

1. Unità Negoziale n° 1 Catasto Terreni – Comune di Offida – foglio 6 p.lla 21 ,
22, 23, 27, 38, 72, 75, 76, 97, 128, 129, 134, 137, 162, 163, 164, 165 e 166
2. Unità negoziale n° 2 Catasto fabbricati – Comune di S. Benedetto del Tronto
foglio 5 p.lla 706 sub 3 categ. A/2 p.lla 706 sub 4
3. Unità negoziale n° 3 Catasto Fabbricati – Comune di Acquaviva Picena
.scheda di denuncia n° V1526/1978

1.2 Situazione catastale:

Comune di S. Benedetto del Tronto (AP)

Intestazione :

_____ nata il _____
_____ taria per l'intero

1. Appartamento sito al piano 2

foglio 5 particella 706 sub 3 categoria A/2 classe 4 vani 6.5 R.C. € 621,04 –
Via Antonio Rosmini n° 9, 11 e 13 – piano 2

2. Soffitta sita al piano terzo o sottotetto

foglio 5 particella 706 sub 4 categoria C/2 classe 1 mq. 57.00 R.C. € 161.91
– Via Antonio Rosmini n° 9 – piano 3

1.2 Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato la sottoscritta CTU ha potuto constatare che la p.lla 706 del foglio 5 , nell'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio in data 18/11/2010 non corrispondeva al fabbricato ove sono site le unità immobiliari descritte.

Da accertamenti effettuati sulle vecchie mappe del Comune di S. Benedetto del Tronto si è evidenziato che l'edificio in oggetto corrispondesse alla particella 767 del medesimo foglio .

Tesi suffragata anche dalle autorizzazioni comunali recepite successivamente presso il Comune di San Benedetto del Tronto .

Per codesta ragione si è segnalato l'errore e dalla data del 17/02/2011 le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono così distinte:

3. Appartamento sito al piano 2

foglio 5 particella 767 sub 2 categoria A/2 classe 4 vani 6.5 R.C. € 621,04 –
Via Antonio Rosmini n° 9, 11 e 13 – piano 2

4. Soffitta sita al piano terzo o sottotetto

foglio 5 particella 767 sub 3 categoria C/2 classe 1 mq. 57.00 R.C. € 161.91
– Via Antonio Rosmini n° 9 – piano 3

Le planimetrie catastali relative alle due unità immobiliari in oggetto , così rettificata dall'Ufficio , corrispondono plani metricamente alla situazione dei luoghi riscontrata in sede di sopralluogo

1.3 Consistenza e pertinenze

Le unità immobiliari in oggetto consistono in un appartamento posto al piano secondo e un locale ad uso soffitta posto al piano terzo o sottotetto di un edificio condominiale sito nel comune di S. Benedetto del Tronto, in zona quartiere Ascolani alla Via Antonio Rosmini n° 9

Il fabbricato condominiale ove sono site le unità immobiliare è formato da n° 1 negozio sito al piano terra, n° 2 appartamenti siti ai piani primo e secondo, n° 2 locali soffitta siti al piano terzo o sottotetto.

Al piano terra vi sono presenti n° 3 aree urbane distinte con i subalterni 6 (ex 7) , 7 (ex 8) e 8 (ex 9) .

I due appartamenti con le relative soffitte sono accessibili dalla scala condominiale mediante il portone di ingresso condominiale posto sull'area urbana distinta con il subalterno 8 alla quale vi si accede mediante un cancello aprentesi dal marciapiede della Via Rosmini .

L'appartamento possiede una superficie lorda di circa mq. 142.00 , una superficie interna, al netto dei muri perimetrali di circa mq. 127.00 , oltre a circa mq. 21.00 di balconi .

La soffitta ha una superficie lorda di circa mq. 61.00 mentre la netta è di circa mq. 54.00.

1.5 Descrizione dei beni oggetto della vendita

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate a S. Benedetto del Tronto, alla Via Antonio Rosmini n° 9 , in un edificio posto nel quartiere denominato " Zona Ascolani " .

E' composto da un appartamento al piano secondo con esposizione Nord- Ovest - Sud che confina a Nord con l'area urbana distinta con il sub 7 (*ex sub 8*) , ad Est con scale condominiali, ad Ovest con area urbana distinta con il sub 6 (*ex sub 7*) e a Sud con la Via Antonio Rosmini e da un locale soffitta posto sull'angolo Nord - Est- Ovest del piano terzo (o sottotetto) confinante a Nord con l'area urbana distinta con il sub 7 (*ex sub 8*) ad Est con scale condominiali, ad Ovest con parte dell'area urbana distinta con il sub 6 (*ex sub 7*)

L'appartamento è costituito da un ingresso , una cucina con retro , un soggiorno , un balcone con accesso sia dalla cucina che dal soggiorno da n° 3 camere tutte con balcone oltre ad un bagno ed un ripostiglio.

Tutti i locali sono pavimentati in pietra tipo " trani" lucidato ad eccezione della cucina e del bagno .

Sia la cucina che il bagno sono pavimentati e rivestiti in mattonelle di ceramica ; nel bagno vi sono tutti i sanitari e la vasca.

Le porte interne sono del tipo tamburato laccate di colore legno le finestre in legno con vetro semplice protette da tapparelle in plastica in alcune parti anche sconnesse , il portone di ingresso dell'appartamento è in legno verniciato del tipo tamburato .

Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati di bianco.

Tutto l'appartamento è dotato di impianto elettrico secondo le norme vigenti al momento dell'esecuzione .

Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle in klinker e sono protetti da ringhiera in metallo verniciato.

Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano con caldaia ed elementi radianti in ghisa .

Il locale ad uso soffitta risulta al grezzo con pavimentazione in battuto di cemento.

1.6 Corrispondenza con i dati dell'atto di pignoramento

I dati catastali dell'unità immobiliare **NON** corrispondono a quelli riportati nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria in data 15/07/1999 al n° 3356 di formalità, a favore di _____ -1 per i motivi sopradescritti .

1.7 Spese di gestione condominiale

Essendo il fabbricato formato da _____ il lo stesso non è gestito da amministratore di condominio . Da dichiarazioni della _____ sembrerebbe che non vi siano state spese di gestione condominiali rimaste insolute e non si prevedono, in tempi brevi, lavori sulle parti comuni .

1.8 Altre informazioni

L'appartamento attualmente risulta in uso _____
Sia sull'appartamento che sulla pertinenza non si evidenziano servitù né passive e né attive precisando però che le due unità immobiliari usufruiscono della servitù di passaggio di fatto esistente sull'area urbana distinta con il subalterno 8 (ex sub 9) risultante in testa alla ditta catastale : _____

2.0 SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Benedetto del Tronto del Tronto si è accertato che il fabbricato è stato costruito in forza di :

- permesso di costruzione n° 216 del 19/07/1968

Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

Attualmente lo stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde perfettamente agli elaborati presentati in Comune a corredo del predetto permesso di costruzione.

3.0 STATO DI POSSESSO

Sia l'appartamento che la soffitta , alla data del sopralluogo, risultano nella disponibilità _____

4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente

4.1 PROVENIENZA:

FORMALITA'

FORMALITA'

4.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non si evidenziano vincoli di questa natura

4.3 Vincoli che verranno cancellati

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

1) FORMALITA' n° 429 del 21/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA Atto Notaio Francesco BARMANN del
16/04/1998 rep. 50404 a favore della _____

per £. _____

garanzia di debito di ₪. _____ contro _____ per la
quota di proprietà dell'intero sugli immobili in oggetto, _____

2) FORMALITA' N° 397 del 18/03/1999

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli
Piceno del 01/03/1999 rep. 93 a favore della _____

_____ sede di Acquaviva

Picena contro _____ per i diritti di piena proprietà sugli
immobili in oggetto

3) Formalità n° 3356 del 15/07/1999

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto del Tribunale di Ascoli
Piceno del 27/05/1999 a favore della _____

1)

2)

3)

gravante sui seguenti immobili :

- 1) Unità Negoziale n° 1 Catasto Terreni – Comune di Offida – foglio 6 p.lla 21 , 22, 23, 27, 38, 72, 75, 76, 97, 128, 129, 134, 137, 162, 163, 164, 165 e 166
- 2) Unità negoziale n° 2 Catasto fabbricati – Comune di S. Benedetto del Tronto foglio 5 p.lla 706 sub 3 categ. A/2 p.lla 706 sub 4
- 3) Unità negoziale n° 3 Catasto Fabbricati – Comune di Acquaviva Picena .scheda di denuncia n° V1526/1978

5.0 STIMA DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato mediante elaborazione dei dati reperiti presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, ai quali sono stati assegnati dei coefficienti di incremento o riduzione scaturiti oltre che dalla propria personale esperienza professionale anche da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari della zona.

Dal valore così determinato, sono state successivamente detratte tutte quelle percentuali e oneri necessari e specifici della procedura.

STIMA

Superfici				
N.O	Descrizione	superficie lorda mq	coeff. destinazione	Suprficie virtuale mq
1	abitazione piano secondo	142,00	1,00	142,00

2	balconi piano secondo	21,00	0,30	6,30
---	-----------------------	-------	------	------

3	soffitta	61,00	0,40	24,40
---	----------	-------	------	-------

A	Totale superficie virtuale	172,70	
---	----------------------------	--------	--

Valori unitari

**AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI
PICENO OSSERVATORIO MERCATO
IMMOBILIARE 1° semestre 2010**

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
abitazione di tipo economico	Semicentrale Quartiere Ascolani	€ 1.700,00	€ 2.150,00

Valore medio assunto	€ 1.925,00
----------------------	------------

Caratura del valore unitario assunto

valore unitario	coeff stato manutentivo	coeff. Età	coeff. Funzionalità	Totale
€ 1.925,00	0,85	0,80	0,85	€ 1.112,65

Valore unitario definitivo	B	€ 1.112,65
----------------------------	---	------------

Valore immobile

Valore unitario definitivo x superficie virtuale

A X B

Valore Immobile	€ 192.154,66
-----------------	--------------

DETRAZIONI

a)	Abbattimento per maggiori oneri derivanti dalla differenza tra tributi calcolati sul prezzo di aggiudicazione rispetto al valore catastale mancanza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri condominiali (max 10%)	10%	€ 19.215,47
b)	per eliminazione di trascrizioni e vincoli pregiudizievoli posti a carico dell'aggiudicatario	€	1.200,00
VALORE DEFINITIVO			€ 171.739,19

Valore arrotondato	€	172.000,00
--------------------	---	------------

DESCRIZIONE DEL BENE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Vendita del seguente immobile:

LOTTO 2

1) Piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito nel Comune di S. Benedetto del Tronto , zona Ascolani , Via Rosmini n° 9 e distinto al catasto fabbricati di detto comune al **foglio 5 p.lla 767 sub 2** categoria A/2 classe 4 vani 6.5 , R.C. € 621.04

composto da:

“L'appartamento è costituito da un ingresso , una cucina con retro un soggiorno con balcone attiguo , da n° 3 camere con balconi ed un bagno, confina a Nord con l'area urbana distinta con il sub 7 (*ex sub 8*) , ad Est con scale condominiali, ad Ovest con area urbana distinta con il sub 6 (*ex sub 7*) e a Sud con la Via Antonio Rosmini , salvi altri.

2) piena proprietà su locale adibito a soffitta posto al piano terzo o sottotetto del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di S. Benedetto del Tronto , zona Ascolani , Via Rosmini n° 9 e distinto al catasto fabbricati di detto comune al **foglio 5 p.lla 767 sub 3** categoria C/2 classe 1 57 mq , R.C. € 161.91 confinante a Nord con l'area urbana distinta con il sub 7 (*ex sub 8*) ad Est con scale condominiali, ad Ovest con parte dell'area urbana distinta con il sub 6 (*ex sub 7*), salvi altri .

Prezzo a base d'asta € 172.000,00
(Euro sentosettantaduemila /00)

oooooooooooooooo

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento

Ascoli P. li 23/02/2011

Geom. Carolina D'Annibale

Allegati in copia:

LOTTO 2 San Benedetto del Tronto – Via Antonio Rosmini 9

- 1) Documentazione catastale attuale
- 2) Documentazione catastale originaria
- 3) Planimetria dell'immobile allo stato attuale
- 4) Documentazione urbanistica
- 5) Documentazione varia