



TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva n. 114/2024



R E L A Z I O N E



DI

CONSULENZA TECNICA



Il C.T.U.



**Ing. Danilo Pasqualini
(firmato digitalmente)**





Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegati:

- Rilievi Fotografici
- Planimetrie catastali e visure
- Verbale di sopralluogo
- Accesso agli atti. Copie documentazione immobile
- Variazione catastale
- Ricevute raccomandate A/R e PEC Inizio Operazioni Peritali
- Attestato Prestazione Energetica con Protocollo Regione Marche
- Contratto di locazione e disdetta



In data 8.7.24 il sottoscritto Dott. Ing. Danilo Pasqualini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al N. 2133/A riceveva l'incarico dal Tribunale di Ancona come Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile 114/2024 promossa da CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. VIA UNIVERSITA', 1 43121 PARMA (PR) Codice fiscale: 02113530345 Partita IVA: 02886650346 Numero REA: PR - 212837 rappresentata e difesa dall' Avv. Tito Monterosso Cod. Fisc.: MNT TTI 62P05 C351D Via Vittorio Emanuele Orlando n.56, 95128 Catania (CT), contro il Sig. --- ---residente in Frazione Marina, Via Media, 18/R 60018 Montemarciano (AN). Prima dell'inizio delle operazioni peritali l'Avv. Anna Maria Repice si è qualificata al Custode ed al sottoscritto successivamente, quale legale rappresentante dell'esecutato.

Previo giuramento di rito il G.E. poneva i quesiti riportati nel relativo Verbale di Giuramento. Dopo aver provveduto allo studio della documentazione agli atti comunicavo con raccomandate A/R e PEC a tutte le parti la data ed il luogo del primo sopralluogo fissate per il giorno 03 settembre 2024 ore 10:00 presso l'immobile di Via del Fornetto 34 Ancona (AN) identificato al Catasto Urbano al comune di Ancona Foglio 59 particella 70 SUB 10. In allegato sono riportate le ricevute delle Raccomandate A/R e PEC.

Si precisa che il Sig. --- ---, sebbene abbia ricevuto l'avviso della raccomandata non ha provveduto al ritiro, reiterando analogo comportamento tenuto con il custode dell'immobile. Per assicurare comunque il pieno rispetto al diritto al contraddittorio è stata inviata la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali tramite PEC all' Avv. Anna Maria Repice la quale si è qualificata con il custode e successivamente con il sottoscritto, quale legale del Sig. --- ---. La raccomandata A/R inviata al Sig. --- --- per la comunicazione del sopralluogo è stata successivamente ritrasmessa dalle Poste al sottoscritto mittente per compiuta giacenza. A tal proposito è opportuno sottolineare che la Corte di Cassazione ha chiarito che la raccomandata si presume pervenuta alla data in cui l'ufficio postale rilascia il relativo avviso di giacenza (cfr., tra le altre, Cass. n. 27526/2013). Comunque, il Sig. --- era già stato già informato verbalmente dal proprio legale come riferito al sottoscritto ed al Custode. Al sopralluogo del 03.09.2024 erano presenti ed informati delle operazioni peritali gli inquilini dell'immobile ed il



custode. Oltre ad un rilievo fotografico si è proceduto ad un rilievo geometrico degli immobili e degli elementi dell'involucro edilizio e della caldaia per la definizione puntuale dell'attestato di prestazione energetica di seguito identificato con l'acronimo A.P.E.

In data 19.09.24 è stata trasmessa via PEC la richiesta di accesso agli atti relativi agli interventi eseguiti sugli immobili eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona. Gli atti edilizi relativi all'immobile sono stati consegnati in data 04.10.24. È stato acquisito alla Conservatoria di Ancona anche copia dell'atto di compravendita dell'immobile. (Notaio Polimeni). È stata trasmessa al G.E. ed autorizzata richiesta per procedere sia alla redazione dell'A.P.E. che per la pratica di Variazione Catastale tenuto conto che lo stato di fatto non corrispondeva alla planimetria catastale disponibile e non era presente l'APE.

Inoltre tenuto conto che l'attuale contratto di locazione dell'immobile risulta scaduto il G.E. in data 02.10.24, su istanza del Custode, ha richiesto al sottoscritto una valutazione dell'indennità di occupazione dell'immobile.



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.

Elenco ed individuazione dei beni componenti i lotti:

I beni oggetto di pignoramento come da certificato notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio a Palermo (PA), agli atti e come appurato dai sopralluoghi e dalle indagini peritali svolte sono costituiti dagli immobili di seguito descritti:

A.1) Per la quota di 1/1 di PIENA proprietà in regime di separazione dei beni del Sig. --
- --- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Ancona (AN) Via Fornetto 34 identificato al NCEU al Foglio 59, mappale 70 Subalterno 10 Cat. A/4 cl.4 vani 5.5 piano terra, Superficie catastale 110 mq rendita catastale 326.66 €. Nel Sub 10 è compresa anche la corte esterna come corte esclusiva gravata da servitù di passaggio per le scale di accesso al piano primo.

L'accesso esclusivo avviene dalla pubblica Via del Fornetto. L'immobile non è formalmente costituito in condominio e non sono state redatte tabelle millesimi condominiali. Sul lato Nord ed Est la particella confina con Via del Fornetto, a Sud con il mappale 71, sul lato Ovest con la particella 69. L'immobile oggetto di esecuzione costituisce complessivamente porzione del piano seminterrato e l'intero piano terra di un immobile residenziale di tre piani. Il primo piano ed il garage al piano seminterrato non sono oggetto della presente esecuzione. L'immobile presenta anche una corte esterna esclusiva. In merito alla corte sul lato Ovest va precisato quanto segue.

Come da atto notarile Polimeni di Ancona (In allegato) Rep. 124850 fascicolo 3131 del 17.05.2002 il Sig. --- --- acquistava la PIENA proprietà dei seguenti immobili:

Foglio 59 mappale 70 Sub 10 - *appartamento di abitazione con corte posto ai piani seminterrato e terra, composto da tre vani.* Pertanto l'atto notarile non dà adito ad alcun dubbio, l'acquisito della piena proprietà è riferito sia all'appartamento che alla corte. Però l'atto di compravendita, non presenta tra gli allegati la planimetria o altro elaborato



grafico. Per cui risulta probatorio per la definizione dell'atto di acquisto unicamente il contenuto testuale dell'atto (in allegato).

Pertanto la corte sul lato Ovest al Piano terra, che nella planimetria catastale attualmente depositata (in allegato la planimetria precedente alla variazione catastale presentata) è indicata come corte comune, si deve ritenere invece di proprietà esclusiva del sub 10, ovvero dell'immobile esecutato.

Ovviamente, data la presenza della scala di accesso al piano primo di un secondo appartamento, questa corte è gravata di una servitù di passaggio ultraventennale che consente l'accesso all'appartamento posto al piano primo, né potrebbe essere diversamente impedendo l'accesso al piano secondo.

Come ben noto in presenza di planimetrie catastali in contrasto con i titoli di compravendita deve essere applicato il principio secondo cui, ai fini dell'accertamento della proprietà di un'area, i dati catastali hanno valore meramente indiziario e ad essi può essere attribuito valore probatorio soltanto quando non risultino contraddetti da specifiche determinazioni negoziali delle parti. (Consiglio di Stato sez. IV, 04/04/2012, n.1990)

Inoltre, a conferma di quanto sopra, anche in un secondo atto notarile risulta la proprietà esclusiva della corte e quindi l'errata dicitura della corte comune nella planimetria catastale depositata. L'atto notarile (allegato) del Notaio Scoccianti n. conservatoria 178513 rogito n. 25023 del 27 ottobre 1989 sempre relativo al sub 10 quale fusione del sub 2 e sub 7 foglio 59 mappale 70 riporta come allegato (parte integrante dell'atto) la planimetria catastale (allegato 250323) in cui la corte al piano terra è indicata correttamente come solamente "corte" e non "corte comune". La planimetria allegata all'atto è controfirmata dalle parti in quanto riconosciuta esatta. Tenuto conto che entrambi gli atti di compravendita riportano la piena proprietà della corte, la dicitura catastale della planimetria attualmente registrata al catasto, andava modificata. Per quanto detto, è stata presentata la variazione catastale contenete anche la modifica della dicitura per la corte da "corte comune" a "corte esclusiva".

Esiste un unico lotto.

PUNTO: 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 dell'impiantistica ecc.):

- *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 della perizia.*

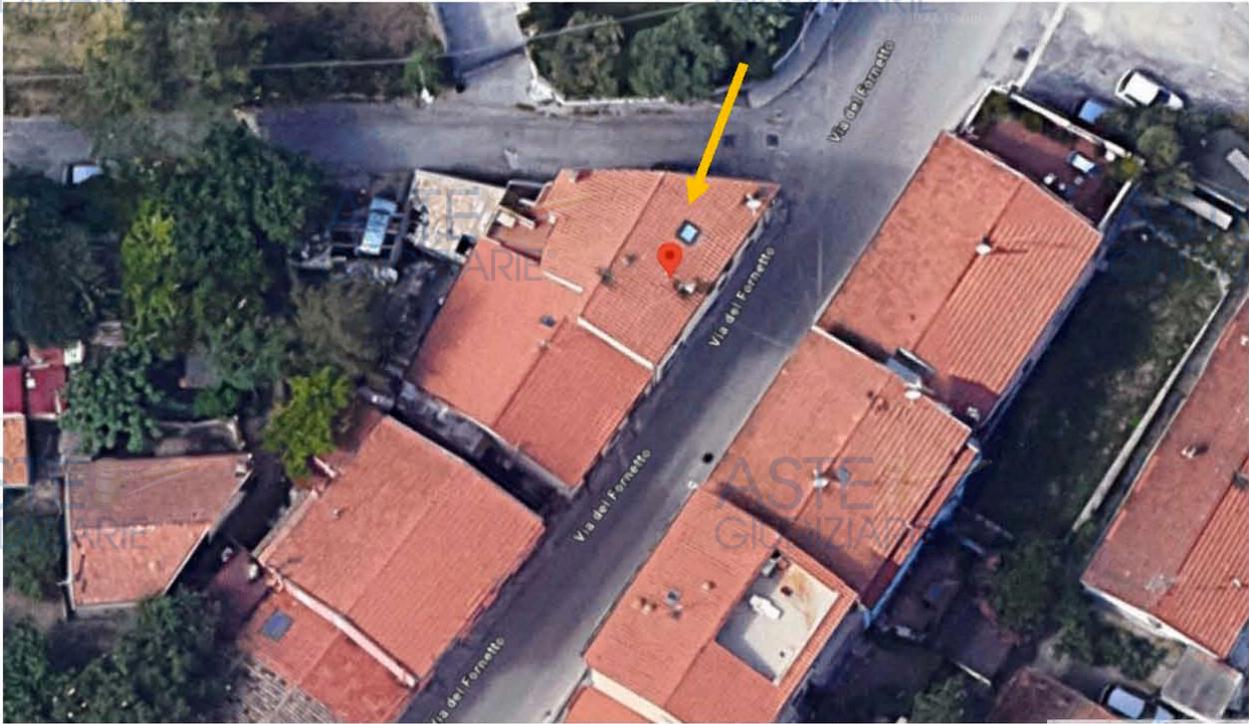
Caratteristiche Generali

L'immobile è un edificio di civile abitazione costituito da un piano seminterrato in cui sono presenti un soggiorno con caminetto a legna, un bagno, ed una cucina con caldaia a metano installata nel 1993.

Al piano terra, a cui si accede mediante una scala interna a vista, sono presenti due camere, un bagno, un ripostiglio ed uno spazio di disbrigo affianco alla scala. Quest'ultima vano potrebbe essere utilizzato anche come studio oppure soggiorno. Sul lato Ovest è presente una piccola corte esclusiva a cui però si accede unicamente dall'esterno, ovvero non è attualmente direttamente utilizzabile per l'appartamento. Dalla planimetria del 1989 si evidenzia che questa corte costituiva l'accesso principale all'appartamento il quale presentava all'epoca al piano seminterrato un magazzino/deposito. Successivamente alla concessione in sanatoria (di cui si dettaglia in seguito) la porta di accesso è stata murata e trasformata in finestra. Per cui attualmente questa corte esterna è inutilizzata, ma nulla vieta che nell'ambito di una ristrutturazione si possa ripristinare la porta di accesso dalla corte esclusiva. Su Via del Fornetto a pochi metri (circa 10m) esiste uno spazio per i parcheggi pubblici ben curato. L'area è ben servita dai mezzi pubblici.

La struttura è in c.a e tamponatura in laterizi. La superficie esterna è intonacata. Non è presente l'ascensore ma unicamente una scala interna.

ASTE GIUDIZIARIE®
Vista Satellitare di dettaglio



ASTE GIUDIZIARIE®



Ubicazione

Gli immobili sono collocati in un'area limitrofa al centro del quartiere di Posatora di Ancona. La viabilità è costituita da Via del Fornetto la quale collega l'immobile con il centro di Posatora a circa 2 Km di distanza in cui, nelle vicinanze sono presenti tutti i relativi servizi fondamentali come Poste, Supermercato, Ambulatori medici, Farmacia, Scuole, Parco della Posatora, il Centro Universitario Sportivo ecc. In prossimità sono presenti anche il campo sportivo comunale e campi da tennis. L'accesso ai servizi di trasporto pubblico risulta agevole.



VISTA SATELLITARE AREA:

Caratteristiche degli immobili

Appartamento

L'accesso avviene mediante un ingresso diretto dalla pubblica Via del Fornetto. L'unico ingresso al piano seminterrato è parte di un unico ambiente che contiene anche il soggiorno ed un caminetto a legna e la scala per l'accesso al piano superiore. Gli ambienti sono ben illuminati da due finestre. La cucina è di modeste dimensioni e contiene la centrale termica con caldaia a metano datata. La copertura della palazzina è a doppia falda con coppi. Il bagno ha una piccola finestra con vetri opachi che però si affaccia sulla cucina (vedere foto). Pertanto il bagno non presenta finestre verso l'esterno ed ha un sistema di aerazione forzata.

La pavimentazione è in buone condizioni anche se sono evidentemente datate di oltre 30 anni. Gli infissi esterni sono in legno con vetri a taglio termico e sono tutti in condizioni mediocri mentre le persiane esterne sono in pessime condizioni. Le porte in legno sono di mediocre qualità. Il bagno presenta accessori in condizioni di conservazione buone. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, e termico costituito da una caldaia alimentata a gas metano. Esternamente sono visibili distacchi di intonaco e segni di degrado.

Il rapporto d'intervento di manutenzione della caldaia datato il 29.05.2024 attesta che ai fini della sicurezza l'impianto termico può regolarmente funzionare, tuttavia sul piano energetico è altamente raccomandato la sostituzione della caldaia esistente con una nuova sempre a metano con prestazioni energetiche superiori.

Corte:

La corte esterna è con pavimento in cemento in discrete condizioni. Attualmente non è utilizzabile direttamente per l'accesso.

Consistenza complessiva degli immobili

La consistenza dell'immobile, espressa in metri quadrati di superficie lorda vendibile, è stata valutata in base alle planimetrie in possesso, verificate con rilievi sul luogo con misuratore laser. Per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Per avere una superficie lorda vendibile, la superficie è stata ragguagliata alla superficie residenziale dell'appartamento mediante i coefficienti di ragguaglio.

**Superfici lorde vendibili:**

Immobilie	Superficie mq	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Lorda mq
Appartamento	110	1,00	110.0
Corte	3.66	0.04	0.146
TOTALE			110.15

Totale superficie Lorda vendibile complessiva arrotondata = 110 mq



ASTE GIUDIZIARIE®
PUNTO: 2c

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Non sono presenti dotazioni condominiali. La corte è di proprietà esclusiva degli esecutati.

PUNTO: 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).

Dal sopralluogo svolto e dai rilievi effettuati sono emerse delle difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali. La necessità di provvedere alla variazione catastale deriva, principalmente, dalla conformità catastale richiesta per la redazione dell'atto notarile di compravendita (art.19 del D.L.78 31 maggio 2010) che stabilisce:

"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

Lo stato di fatto necessita di un aggiornamento catastale in quanto:

Appartamento

Nella planimetria catastale (disponibile dalla visura attuale) il piano seminterrato rappresentato catastalmente da un unico vano, allo stato di fatto è stato suddiviso in tre vani, soggiorno, cucina e W.C. Al piano superiore la camera posta a Nord è stata in parte frazionata realizzando un ripostiglio. La forma del tramezzo del W.C. è arrotondata e non a spigolo, ma soprattutto l'altezza netta dichiarata nella planimetria

risulta di 2.70 m, quando nello stato di fatto l'altezza netta è di 2.61 m (in assenza di controsoffitti). La variazione è rilevante sotto il profilo dell'agibilità dell'immobile.

Infatti all'epoca della compravendita (2002) era vigente il Decreto ministeriale della Sanità del 5 luglio 1975 *"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"* (G.u. n. 190 del 18 luglio 1975) il quale stabiliva un'altezza minima di 2.70 m per l'agibilità dell'immobile come sotto citato.

Decreto ministeriale della Sanità del 5 luglio 1975 Art. 3

Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1.

In riferimento al decreto del 1975 ed anche alla doppia conformità l'altezza di 2.61 m del piano terra ed anche l'altezza di 2.50 m al piano seminterrato dello stato di fatto sembrerebbe non sanabile ed urbanisticamente non regolare. Tuttavia, la recente normativa sul testo unico dell'edilizia è stata modificata dal Decreto-legge 69/2024 cd. *"Salva casa"* già entrato in vigore, da luglio, il quale al Titolo III AGIBILITA' DEGLI EDIFICI art 24 ha introdotto il comma 5 bis che consente al tecnico progettista incaricato di asseverare la conformità alle norme igieniche sanitarie anche per i locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 m fino al limite massimo di 2,40 m. Il comma 7 bis invece introduce la possibilità presentare la *"segnalazione certificata in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione."* Per cui alla luce delle recentissime modifiche normative introdotte appare urbanisticamente regolarizzabile, mediante SCIA in sanatoria, anche l'agibilità dell'immobile con altezze inferiori a 2.70 m con destinazione residenziale abitativa.

Inoltre come anticipato, la corte indicata erroneamente nella planimetria catastale come *"corte comune"* è stata corretta con l'indicazione *"corte esclusiva"* e definita tale negli atti di compravendita sopra citati.

È stata presentata ed approvata la variazione catastale previa autorizzazione del G.E.

PUNTO: 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; 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 suindicati elementi.

Come risulta dal sopralluogo effettuato gli immobili sono attualmente occupati dagli inquilini che avevano stipulato regolare contratto di locazione dal 01.03.2020 al 29.02.2023 (in allegato). Il contratto prevedeva un valore di locazione di 400€ mensili. In assenza di disdetta delle parti il contratto prevede la proroga automatica per altri due anni. Il contratto è stato registrato il 28.02.2020. In data 31.08.2023 l'esecutato inviava ai locatari tramite raccomandata a mano la disdetta del contratto. Il locatorio individuava come data di scadenza per liberare l'immobile il 30.03.2024.

Nel sopralluogo effettuato l'inquilino ha riferito al sottoscritto ed al Custode la prossima decisione di lasciare l'immobile esecutato. Tuttavia, anche su istanza del Custode, il G.E. ha disposto in data 02.10.2024 che venga quantificata una congrua indennità di occupazione tenendo conto dei valori delle tabelle OMI. Il valore di indennità è riportato al punto 2n con il calcolo della stima dell'immobile.

PUNTO : 2q 1-2-3

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; difformità catastali, esistenza di agibilità.

Dalle operazioni peritali svolte e dall'esame della documentazione in atti sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici o l'assegnazione dell'abitazione al coniuge ad eccezione di una servitù di passaggio sulla corte esclusiva per consentire l'accesso alla scala esterna del piano primo. Non sussistono altre ipoteche oltre quelle agli atti. Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento e della ipoteca giudiziaria con relativi bolli e tasse. L'importo stimato è di 1500 €.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU con spese a carico del creditore procedente, come le spese per la variazione catastale, come da decreto del G.E. Saranno a carico dell'acquirente e quindi detratte dal valore di stima le spese per la redazione e trascrizione della servitù di passaggio sulla porzione di corte esclusiva stimata in complessive 1500 €.

Come anticipato al punto 2d l'immobile è privo di agibilità. I costi per l'onorario per il tecnico incaricato per ottenere l'agibilità in sanatoria sono stimati in 5500€ comprensivi di eventuali indagini o prove di carico che il tecnico vorrà disporre. Tale importo sarà a carico dell'acquirente, ma detratto dal valore di stima dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 36 bis del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) [Aggiornato al 28/07/2024] al comma 5 è previsto che il rilascio della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*

b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Nel caso in esame la sanatoria riguarda l'ottenimento dell'agibilità in assenza di lavori per la minore altezza riscontrata, da 2.70 a 2.61 cm. Tenuto conto che il decreto Salva Casa ha anche rideterminato le tolleranze anche delle altezze e per l'appartamento in questione di 110 mq si applicano i valori per gli immobili compresi tra 100 e 300 mq per cui un valore di tolleranza del 4%. Pertanto l'altezza dei 270 cm detratta la tolleranza del 4% arriva a 259.2 cm. L'altezza allo stato attuale rientra tra le tolleranze consentite. Tuttavia l'altezza attuale non rientra tra le tolleranze all'epoca dell'abuso. Mancando il requisito della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, salvo diversa autentica interpretazione che il G.E. vorrà disporre, appare applicabile il range dell'oblazione tra i 1032€ e 10328€. Tenuto conto anche degli oneri per i diritti di segreteria ed altri oneri accessori, si stima un'oblazione di 2000 €. L'importo è a carico dell'acquirente, ma il medesimo valore è detratto dal valore della stima immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PUNTO : 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 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.

L'immobile è utilizzato dagli inquilini e loro familiari e non sussiste una gestione condominiale dell'immobile, di conseguenza non ci sono tabelle millesimali approvate o redatte e non ci sono spese condominiali da corrispondere. L'unica causa in corso è la presente esecuzione immobiliare.

Individuazione dei proprietari nel ventennio ed elencazione degli atti di acquisto.

Come da certificazione notarile agli atti e dalle indagini peritali svolte per gli immobili siti nel Comune di Ancona oggetto dell'esecuzione sono stati individuati per lo stato attuale i seguenti proprietari:

A.1) Ad --- ---, la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Ancona Foglio 59 Particella 70 Sub. 10 è pervenuta per atto di compravendita del 17/05/2002 Numero di repertorio 124850/3131 Notaio POLIMENI GAETANO Sede ANCONA trascritto il 21/05/2002 nn. 10335/6544 da potere di

[REDACTED]

PUNTO: 2i

Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra:

1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;

2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

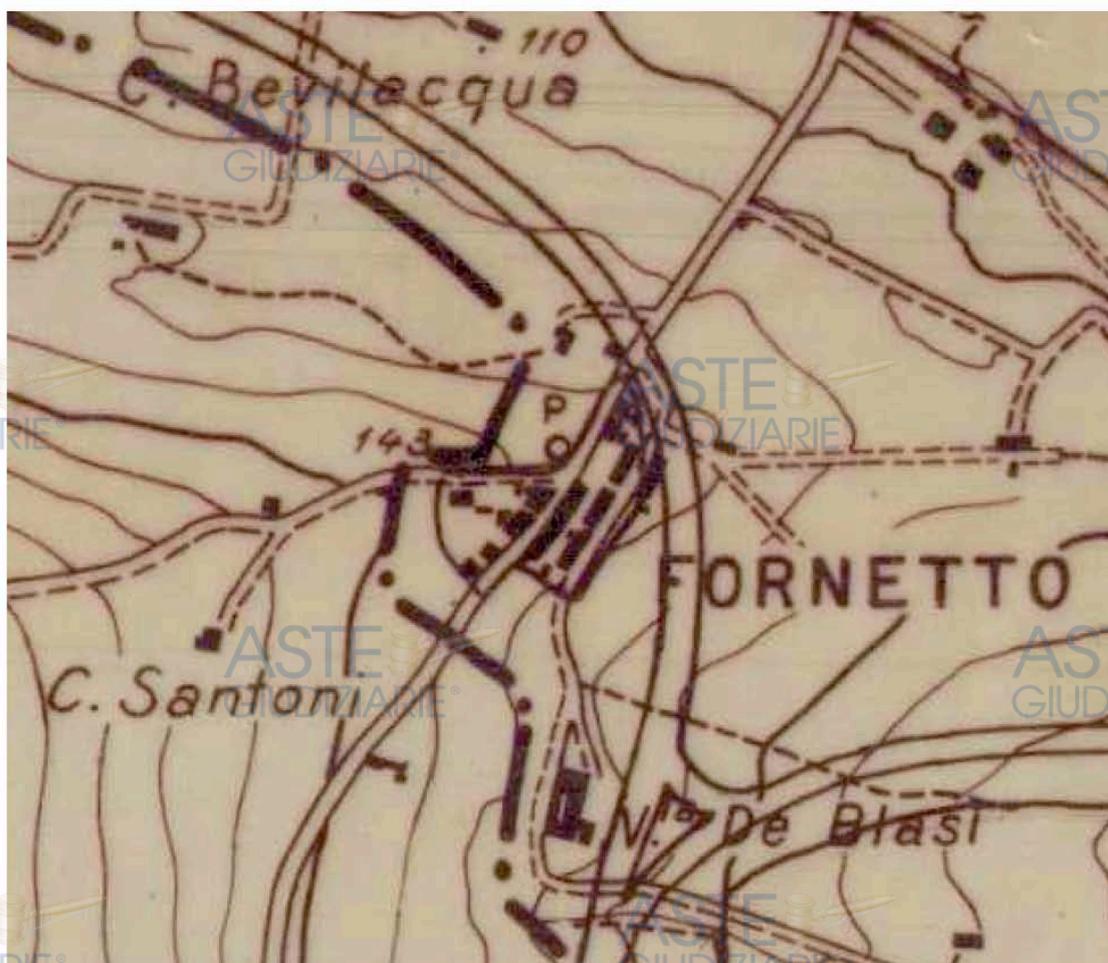
in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori procedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

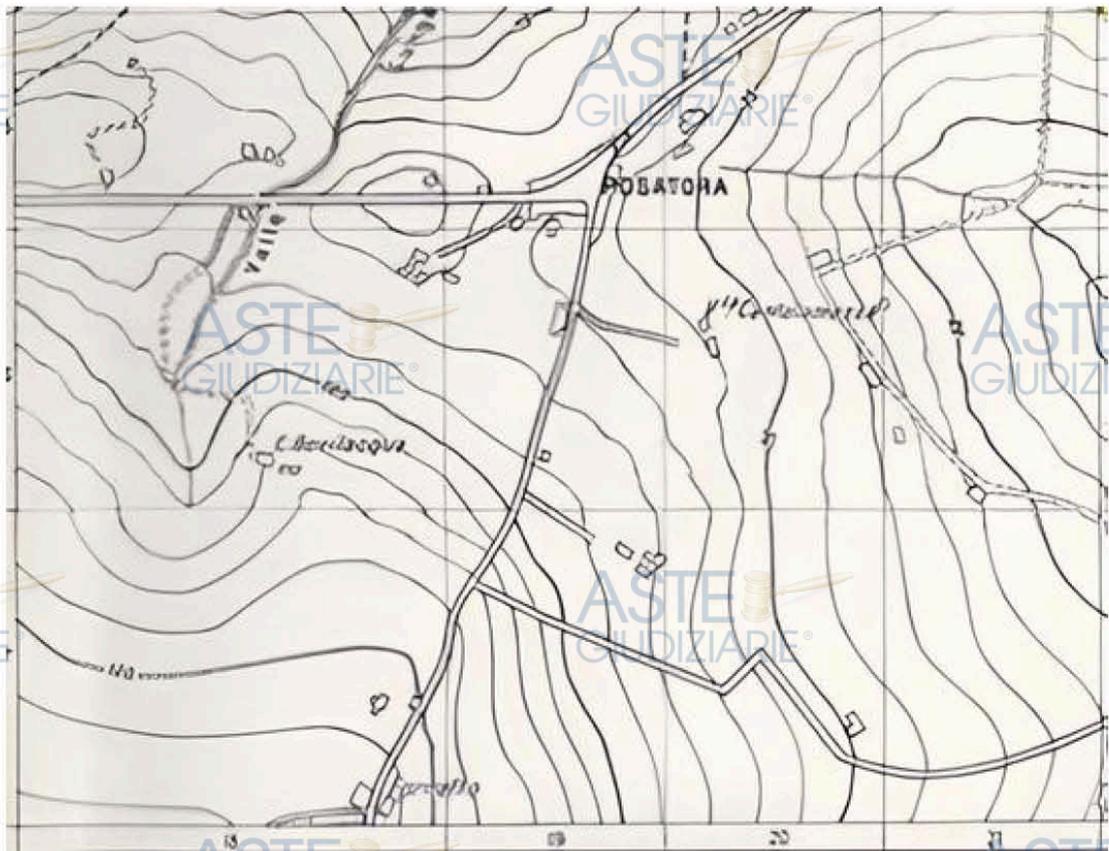
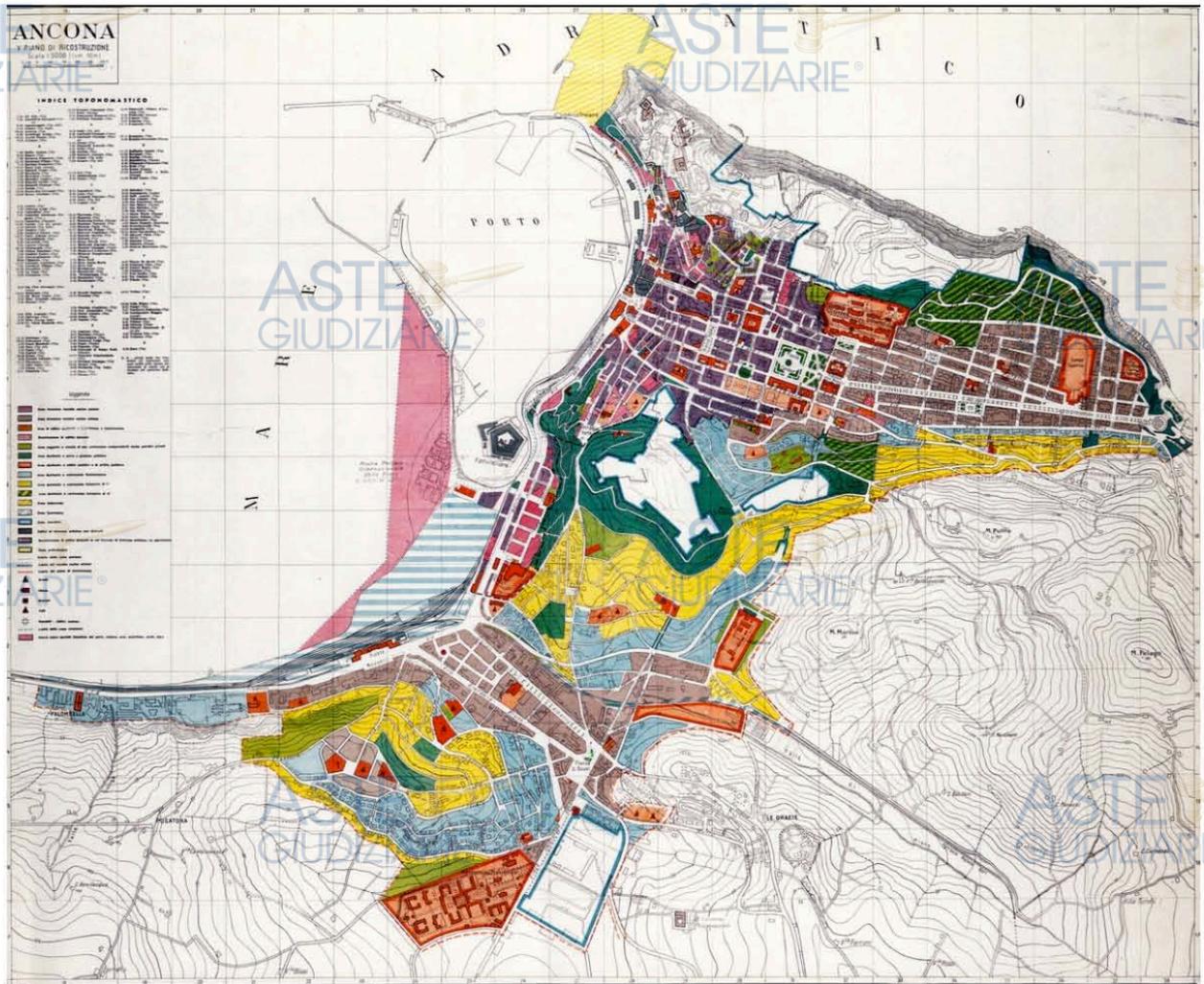
ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima; ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria

relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

Epoca di costruzione dell'immobile

Dagli archivi storici del Comune di Ancona ed in particolare dall'Ortofotocarta 1957-1971 foglio 2 si evidenzia l'esistenza dell'immobile alla data del 1958, tenuto conto che sull'Ortofotocarta citata è presente la data del 16 giugno 1958. Per cui sicuramente è certo che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 1967.





Ingrandimento del Piano di Ricostruzione del 1946. Via Fornetto

Nell'archivio storico è presente anche il Piano di Ricostruzione del 1946.

Ciò che è utile evidenziare è che l'area via del Fornetto era ampiamente al di fuori del centro urbano e non interessata dalla pianificazione urbanistica. Anche nel piano di ricostruzione del 1957 Via del Fornetto era fuori del centro urbano come anche nel Piano Regolatore del 1963.



Piano Regolatore 1963 di Ancona con mappato il Centro Urbano.

Dagli elaborati e dalle ricerche condotte risulta che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e ricadente nella seconda tipologia, ovvero:

2. fabbricato realizzato fuori dal centro urbano, che sarà considerato regolare salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

In relazione all'edificazione originaria l'immobile si deve considerare regolare.

Le pratiche edilizie svolte relative agli immobili sono le seguenti:

Come da accesso agli atti presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona e ritirati in data 04.10.2024 gli interventi eseguiti sugli immobili eseguiti sono:

- Concessione Edilizia N. 32 del 1983

Con l'atto abilitativo si comunicavano gli interventi per una ristrutturazione per far fronte al danneggiamento sismico allora esistente. In questo intervento veniva anche rimossa una scala interna e realizzata una scala esterna per l'accesso diretto al primo piano.

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1074 del 1992 presentata il 30/08/86

Con l'atto abilitativo si comunicavano gli interventi per una sanatoria costituita dal cambio di destinazione d'uso a civile abitazione da laboratorio artigianale con accorpamento in un'unica unità immobiliare residenziale. Sebbene non esplicitato, l'accorpamento è costituito in pratica dalla installazione di una scala in legno prefabbricata all'interno del seminterrato. Nella relazione della sanatoria (allegato sanatoria N.9 ultima pagina) è riportata nell'elaborato grafico al piano seminterrato, una scala di collegamento.

Va precisato che sempre nell'allegato grafico n. 9 della sanatoria per il piano rialzato, ovvero il piano terra, è stata dichiarata un'altezza interna netta di 2.70 m. Tuttavia dal rilievo dello stato di fatto con misurazioni effettuato con distanziometro laser in più punti, risulta un'altezza netta di 2.61 m in assenza di controsoffitti.

All'epoca, per ottenere l'agibilità dell'immobile era prescritta un'altezza interna di 2.70 m. Dall'accesso agli atti è risultata l'assenza del certificato di agibilità dell'immobile.

Tuttavia, come già anticipato sopra, la recente normativa sul testo unico dell'edilizia è stata modificata dal Decreto-legge 69/2024 cd. "Salva casa" già entrato in vigore, da luglio, il quale al Titolo III AGIBILITA' DEGLI EDIFICI art 24 ha introdotto il comma 5 bis che consente al tecnico progettista incaricato di asseverare la conformità alle norme igieniche sanitarie anche per i locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 m fino al limite massimo di 2,40 m. Il comma 7 bis invece introduce la possibilità presentare la *"segnalazione certificata in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute,*

con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione."

Per cui alla luce delle recentissime modifiche normative introdotte appare urbanisticamente regolarizzabile, mediante SCIA in sanatoria, anche l'agibilità dell'immobile con altezze inferiori a 2.70 m con destinazione residenziale abitativa e tanto più tenuto conto che l'attuale altezza rientra attualmente nei limiti di tolleranza del 4%. L'importo per l'incarico ad un tecnico a cura e spese dell'acquirente per l'ottenimento dell'agibilità con relativa SCIA in sanatoria è detratto dal valore dell'immobile come pure gli oneri per l'oblazione della sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



PUNTO: 21

il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.

Dall'accesso agli atti è risultato assente il certificato di abitabilità ora definito di agibilità. Contestualmente alla fine dei lavori della Concessione in sanatoria N.1074 del 1992 i proprietari avrebbero dovuto presentare anche la certificazione di agibilità/abitabilità, ma questa non risulta dall'accesso agli atti. Per quanto anticipato in precedenza il certificato di agibilità è comunque attualmente ottenibile con SCIA in sanatoria anche senza opere edilizie. A riguardo occorre però una puntualizzazione. La recente modifica al testo unico dell'edilizia ha ammesso l'agibilità per immobili con altezza inferiore a 2.70 m, ma questa opzione è subordinata al soddisfacimento di almeno una delle due condizioni:

- a) locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;*
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.*

Per cui la SCIA in sanatoria dovrà prevedere anche, tra le possibili soluzioni progettuali, l'inserimento di prese di aereazioni integrative in entrambi i piani con sistemi di recuperatori di calore decentralizzati per la ventilazione meccanica controllata dell'ambiente. L'unità favorisce una ventilazione sana all'interno delle abitazioni, permettendo il ricambio d'aria degli ambienti ed estraendo umidità in eccesso e cattivi odori, garantendo un notevole risparmio energetico grazie all'alta efficienza del recuperatore di calore e soprattutto garantiscono idonee condizioni igienico-sanitarie agli occupanti.

Importo lordo stimato 1500€ da detratto dal valore di stima dell'immobile, a carico dell'acquirente.

ASTE GIUDIZIARIE
PUNTO: 2m

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.

L'immobile in oggetto necessita di certificazione energetica per la vendita. Dal sopralluogo svolto la certificazione è risultata assente. È stato redatto l'APE previa autorizzazione del G.E.



PUNTO: 2n

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.

Stima dell'attuale valore di mercato**Generalità**

La valutazione dell'attuale valore di mercato del lotto richiede di determinare il congruo valore degli immobili, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La stima si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Stima sintetica comparativa

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle da stimare. A tal fine sono state esperite delle indagini, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della conoscenza del mercato.

ASTE GIUDIZIARIE®

Indagini e ricerche di mercato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Semicentrale/RIIONI%20PALOMBARE,PINOCCHIO,%20POSATORA

Codice zona: C3

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	5,8	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	6,3	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1250	L	5,5	7,2	L
Box	Normale	600	780	L	5	7	L

Stampa

Legenda

Immobile di Abitazione di tipo economico antecedente il 1967 ristrutturato nel 1983. Abitazione di tipo economico.]



Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoghe a quelli stimate con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in oggetto. In relazione a quanto esposto si sono analizzati:

1. Valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare.
2. Valori rilevati da Agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale.

Sulla base dell'analisi dei valori sopraccitati e tenuto conto anche dell'attuale recessione nel mercato delle vendite immobiliari si ritiene di poter applicare i seguenti valori medi unitari per immobili residenziali. Si applica un valore considerando l'abitazione come di tipo economico, tenuto conto che comunque l'immobile risulta essere stato ristrutturato nel 1983.

Valore unitario per superficie Lorda vendibile con stato di conservazione mediocre	Euro/mq	1100 €/mq
---	---------	-----------

I valori ottenuti andranno elaborati tenendo conto di opportuni coefficienti di differenziazione che caratterizzano l'unità in trattazione.

Coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Essendo necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Nel caso in oggetto i singoli coefficienti da applicare saranno opportunamente scelti tra quelli riportati nell'elenco riportato di seguito:

1,02	Edificio posto in vicinanza di centri amministrativi e servizi
0,98	Edificio distante da centri amministrativi e servizi
1,03	Facile accessibilità dei mezzi pubblici
0,97	Difficile accessibilità dei mezzi pubblici
0,98	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t
1,00	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,02	Villino a schiera
1,04	Villa unifamiliare
0,80	Popolare condizioni con travi in legno
0,90	Popolare condizioni scadente
0,95	Popolare condizioni normale
0,98	Senza portierato né alloggio portiere
1,00	Portierato senza alloggio portiere



1,01 Alloggio portiere senza servizio
1,02 Portierato e alloggio portiere



0,98 Senza citofono
1,00 Citofono apriporta
1,01 Video citofono

1,00 Non esiste parcheggio comune
1,01 Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
1,03 Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
1,05 Posti auto pari al numero di unità immobiliari



0,95 Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,96 Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,97 Persiane o scuri
0,98 Tapparelle in plastica o metallo
1,00 Tapparelle avvolgibili in legno
1,02 Tapparelle avvolgibili elettricamente




0,98 Finestratura con vetri ordinari
1,00 Finestratura con vetri a tenuta termica
1,02 Finestratura con vetri tenuta termo-acustica

0,96 Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00 Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02 Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana
1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali




0,90 Senza ascensore con 3 o più piani
1,00 Senza ascensore con 2 piani
1,04 Con ascensore o montacarichi



0,96 Privo di impianto di acqua calda
1,00 Con impianto di acqua calda autonomo
1,01 Con impianto di acqua calda centrale

0,96 Privo di riscaldamento
1,00 Riscaldamento centrale
1,01 Riscaldamento autonomo



0,99 Privo di impianto di aria condizionata
1,01 Aria condizionata autonoma parziale
1,02 Raffrescamento estivo centrale
1,03 Aria condizionata autonoma totale
1,05 Aria condizionata centrale




Coefficiente globale unico: 0.9295

Valore dell'immobile: 110 mq x 1100 €/mq x 0.9295 = 112 481 €







A tale valore vanno detratte le seguenti voci al lordo di IVA ed accessori:

1. Cancellazione ipoteche 1500 €
2. Servitù di passaggio 1500 €
3. SCIA in sanatoria Onorario del Tecnico e prove ed indagini 5500 €
4. Oblazione per SCIA in Sanatoria 2000 €
5. Sistemi di areazione integrativi 1500 €



TOTALE Detrazione 12 000 €



Stima sintetica comparativa immobile residenziale arrotondato al netto delle detrazioni per spese: 100 000 €



Valore di locazione

Coefficiente globale unico: 0.9295

Locazione dell'immobile: 110 mq x 5.5 €/mq x 0.9295 = 562 €

Al valore stimato deve essere applicata una adeguata riduzione per tener conto che attualmente l'immobile è privo del certificato di agibilità e degli interventi di areazione integrativi i quali sono la condizione essenziale per poter derogare l'altezza netta dei vani da 2.70 m a 2.61m.(Art. 24 Agibilità D.P.R. 380/2001 comma 5 bis e 5 ter).

Su questo si è pronunciata La Corte di Cassazione (con la sentenza n.19181 del 2003), secondo cui, l'inquilino che non possa godere dell'immobile perché risulta inagibile, pericoloso, insalubre o comunque veda mancare i requisiti minimi per il suo utilizzo, può sospendere o auto-ridurre il canone fino a quando il proprio diritto non venga ripristinato. In analogia con la normativa sull'IMU in cui, l'articolo 1, comma 747, lettera b), della L. 160/2019 stabilisce la riduzione della base imponibile del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. Per analogia è stimata l'applicazione della medesima riduzione al canone locatizio.

Indennità di occupazione dell'immobile mensile: 562€/mese x 0.5 = 281 €/mese.



**Indennità di occupazione complessiva**

Da quanto affermato dall'inquilina nella relazione del Custode del 30.09.2024 e da quanto riferito anche in sede di sopralluogo, i canoni di locazione a partire dal 30 marzo non sono stati più corrisposti al locatore/esecutato. La permanenza dell'inquilina e dei propri familiari nell'immobile, sempre da quanto dichiarato, terminerà a novembre 2024. Per cui a partire dal 30 marzo al 30 novembre i mesi di occupazione ammontano a otto.



Valore dell'Indennità di occupazione complessiva: 281€/mese x 8 mesi = 2 248 €

Tale importo dovrà essere versato dall'inquilina a favore della procedura esecutiva, salvo diverse disposizioni che il G.E. vorrà disporre.



PUNTO: 2o

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, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto non sono possibili ulteriori divisioni senza introdurre un deprezzamento del bene stesso.

Non esistono quote indivise.

Il C.T.U.

Ing. Danilo Pasqualini

