

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito dell'udienza del 22 luglio 2025, nella procedura esecutiva n. 122/2025 R.G. Es, tra PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. ed il sig. [REDACTED], il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Giuliana Filippello, nominava il sottoscritto geom. Ciuccoli Francesco, C.F. CCC FNC 78S12 I608U, residente a Senigallia via Bettolelle Brugnetto n. 89, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Ancona al n. 1889, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

Il giorno 23 luglio 2025, il CTU espletava il proprio impegno accettando l'incarico.

I quesiti posti dal giudice risultano essere i seguenti:

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 ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:
 - 1a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, individuando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla redazione 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 ed 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 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.

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 quesiti, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupato 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; 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.

2f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo ne 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; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2g1. Per i vincoli che saranno 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
- 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 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. 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 regolari 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, se 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 CTU dovrà accertare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, indicante 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 le istanze di condono già pendenti il CTU provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere ai sensi delle leggi 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 dell'aggiudicatario di presentare una domanda 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 CTU 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 del permesso di costruire, se ad uso residenziale, è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibiti ad usi diversi da quello residenziale;

- 2l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di agibilità, alla sua condizione di fatto o, ove non ancora rilasciato, le condizioni per il suo rilascio.
- 2m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra fra quelli è prevista la certificazione energetica d.lgs 192/05 come modificato dal d.lgs 311/06, acquisendone, acquistandone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.
- 2n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tenere 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 addvenire alla vendita) e altri oneri e pesi.
- 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.

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 delle 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. 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 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. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione delle operazioni peritali, informando contestualmente che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, di cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. FORMULI tempestiva istanza di invio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Arianna Catena, dava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16 settembre 2025.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver visionato e controllato la documentazione ricevuta ed i dati raccolti nel corso degli accertamenti, ha effettuato le opportune misurazioni, la documentazione fotografica sia all'esterno che all'interno e svolto tutte le operazioni peritali necessarie, sull'immobile oggetto di perizia.

Si allega verbale di sopralluogo (allegato "a").

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567c.p.c. risulta completa.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Mergo e più precisamente in via Ravalle n. 14.

Il compendio in esame è costituito da un immobile abitativo composto da una unica unità immobiliare avente come destinazione abitazione e cantine al piano terra, abitazione al piano primo, con corte esclusiva esterna ed un piccolo manufatto a destinazione legnaia (foglio 5 mappale 205). E' presente inoltre un ulteriore manufatto limitrofo avente destinazione deposito (foglio 5 mappale 1035). Inoltre è presente un terreno agricolo (foglio 5 mappali 138, 143, 144, 145, 146). L'accesso ai fabbricati ed ai terreni avviene dalla strada pubblica tramite una strada privata in ghiaia parte di proprietà e parte di altra proprietà. In pratica in sig. [REDACTED] utilizza una servitù di fatto (non trascritta) nel mappale 137 del foglio 5 di altra proprietà, per il passaggio con i mezzi, per arrivare alla propria abitazione. Di contro il sig. [REDACTED] concede una servitù di fatto (non trascritta) nel mappale 138 del foglio 5 di sua proprietà, di passaggio con i mezzi, per arrivare al fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 139 del foglio 5.

Confina a sud con i mapp. 137, 216, (terreni di altra proprietà), ad ovest con il mapp. 139 (fabbricato di altra proprietà), a nord con il mapp. 913 (terreno di altra proprietà), ad est con il fosso demaniale.

L'immobile si trova in zona agricola, in posizione isolata rispetto ai servizi primari ed alle principali vie di collegamento.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della perizia è composto da:

a) un fabbricato composto da una unica abitazione al piano terra e primo e da cantine al piano terra. (foglio 5 mappale 205)

In generale, il fabbricato presenta una struttura verticale in pietra, solaio d'interpiano in legno con travi, travetti e pannelle. Copertura a due falde con coppi a finire. Canali e discendenti in lamiera. Esternamente il fabbricato risulta essere in pietra a vista. Porta, finestre e portelloni in legno.

Perimetralmente al fabbricato, è presente un marciapiede ed una piazzola in c.a. Il lotto è completamente finito a verde ed è perimetrato con una recinzione in maglie metalliche plastificate. All'ingresso è presente un cancello in ferro automatizzato.

Costruito in epoca remota, il fabbricato è stato oggetto di lavori di restauro nel corso degli anni e risulta essere in un buono stato di manutenzione e conservazione.

(allegato b - foto 1-2-3-4-5-6)

Internamente, il fabbricato abitativo è composto al piano terra da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno della superficie netta di mq. 47,45, al piano primo da un soggiorno, due camere, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno, della superficie netta complessiva di mq. 66,47; tre locali adibiti a cantina e legnaia della superficie netta complessiva di mq. 20,16. Inoltre è presente una scala esterna per l'accesso al piano primo con loggiato al piano primo e sottoscala al piano terra. L'accesso al piano primo è garantito anche da una scala interna all'abitazione.

Sono presenti divisori in laterizio intonacati e finiti con pittura idrorepellente. Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, porte interne in legno. Nei locali abitativi al piano terra e primo è presente una controsoffittatura in cartongesso.

Impiantistica di tipo tradizionale con impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentato da termocamino, acqua calda con scaldabagno elettrico, impianto idrico, elettrico e fognario sottotraccia. (allegato "b" - foto 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16)

La porzione adibita a cantina è allo stato grezzo con pavimento in cls, pareti non intonacate. E' presente il solo impianto elettrico. (allegato "b" - foto 17-18)

b) un fabbricato a destinazione legnaia al piano terra. (posto nella corte esclusiva del mappale 205 foglio 5)

In generale, il fabbricato presenta una struttura verticale in muratura, solaio di copertura a due falde in legno con pianelle e coppi a finire. Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato. E' privo di infissi sia esterni che interni.

Costruito in epoca remota, il fabbricato non è stato mai oggetto di lavori di restauro nel corso degli anni e risulta essere sia strutturalmente inagibile in quanto sia la copertura che le murature presentano importanti lesioni e cedimenti.

Il fabbricato, disposto su un unico piano, è composto al piano terra da due locali a destinazione legnaia della superficie netta complessiva di mq. 7,50. L'accesso avviene dalla corte esclusiva del fabbricato principale.

Internamente il manufatto è completamente allo stato grezzo senza pavimentazione né impianti. (allegato "b" - foto 23-24)

c) un fabbricato a destinazione deposito al piano terra. (foglio 5 mappale 1035)

In generale, il fabbricato presenta una struttura verticale in blocchi di calcestruzzo, solaio di copertura in piano in laterocemento con guaina catramata a finire. Esternamente il fabbricato risulta essere allo stato grezzo. Porta d'accesso in metallo, finestre esterne in legno.

Costruito in epoca remota, il fabbricato non è stato mai oggetto di lavori di restauro nel corso degli anni e risulta essere in un pessimo stato di manutenzione e conservazione. E' presente sul posto una porzione adiacente crollata nel tempo e non più recuperabile.

(allegato b - foto 19-20)

Il fabbricato, disposto su un unico piano, è composto al piano terra da un unico locale a destinazione deposito della superficie netta di mq. 62,40. L'accesso avviene dalla corte esclusiva del fabbricato principale.

Internamente il manufatto è completamente allo stato grezzo con pavimenti in cls, pareti non intonacate. Non sono presenti impianti. (allegato "b" - foto 21-22)

d) manufatti esistenti a destinazione pollaio e tettoia.

Nella corte esclusiva sono presenti due manufatti che non verranno presi in considerazione in quanto di recente costruzione e privi delle dovute licenze edilizie.

Il primo a destinazione pollaio dove presenta una struttura verticale in muratura, solaio di copertura ad una falda in laterocemento con tegole a finire. E' privo di infissi sia esterni che interni e di impiantistica. (allegato "b" - foto 25)

Il secondo a destinazione tettoia presenta una struttura precaria in legno con pali e travi. Copertura il lamiera. (allegato "b" - foto 26)

Entrambi i manufatti dovranno essere rimossi.

e) terreno agricolo.

La proprietà comprende inoltre un terreno agricolo confinante con la corte urbana del fabbricato, avente destinazione bosco misto, seminativo e seminativo arborato, avente una superficie complessiva di mq. 42.981. Ad oggi la parte a seminativo e seminativo arborato è da tempo incolta e di fatto è nata una vegetazione spontanea. Per questo necessita di lavori di bonifica per riportarlo allo stato coltivabile. Inoltre per la maggior parte della superficie il terreno presenta una forte acclività verso nord-est. Perimetralmente non è delimitato da recinzioni. (allegato "b" - foto 27-28-29-30)

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto è di proprietà esclusiva del sig:

[REDACTED]

Le unità immobiliari non risultano essere affittate a terze persone e sono abitate esclusivamente dal sig. [REDACTED], proprietario dell'immobile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sul fabbricato in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19 novembre 2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Montali Roberto del 12 aprile 2001 repertorio n. 68001 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 26 marzo 2021 al numero generale 6698 e al numero particolare 877 a favore di [REDACTED] con sede in Ancona C.F. 00078240421, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € 61.974,83 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 92.962,24, a carico di [REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 205, NCEU Foglio 5 Particella 954 Subalterno 1, NCT Foglio 5 Particella 138, NCT Foglio 5 Particella 143, NCT Foglio 5 Particella 144, NCT Foglio 5 Particella 145, NCT Foglio 5 Particella 146; (allegato "c")

- 2) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Tribunale Civile Di Ancona del 31 marzo 2008 repertorio n. 109 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 17 aprile 2008 al numero generale 9895 e al numero particolare 6055 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 205; (allegato "c")

- 3) Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma del 6 giugno 2017 repertorio n. 1399/317 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 15 giugno 2017 al numero generale 11252 e al numero particolare 1847 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Via Palestro, 7 Ancona, per capitale di € 70.024,40 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.048,80, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 205, NCT Foglio 5 Particella 138, NCT Foglio 5 Particella 143, NCT Foglio 5 Particella 144, NCT Foglio 5 Particella 145, NCT Foglio 5 Particella 146; (allegato "c")

- 4) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Ancona del 19 maggio 2025 repertorio n. 2190 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 26 giugno 2025 al numero generale 14045 e al numero particolare 9929 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Maior Spv S.r.l. Via Vittorio Alfieri 1 Conegliano, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 5 Particella 205, NCEU Foglio 5 Particella 954 Subalterno 1, NCT

Foglio 5 Particella 145, NCT Foglio 5 Particella 138, NCT Foglio 5 Particella 143, NCT Foglio 5 Particella 144, NCT Foglio 5 Particella 146, NCT Foglio 5 Particella 1003. (allegato "c")

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura e consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare. Contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Cancellazione verbale di pignoramento € 294,00 (tassa fissa).

Non sono presenti vincoli che saranno a carico dell'acquirente.

MILLESIMI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE DEL CONDOMINIO

Per quanto riguarda l'immobile, essendo di unica proprietà, non è presente un amministratore di condominio e non sono presenti le tabelle millesimali.

Non sono presenti spese condominiali né pagate né da pagare.

Non sono presenti neanche ulteriori cause in corso.

RICERCA STORICA CATASTALE E DELLE PROPRIETA' - PROVENIENZA

Ad oggi gli immobili risultano essere censiti al N.C.E.U. dell'U.T.E. di Ancona:

- al comune di Mergo, foglio 5 mappale 205, categoria A/2 classe 4°, vani 9,0, rendita € 418,33;

I dati catastali derivano dalla variazione catastale del 20/11/2025 n. AN0163696.

- al comune di Mergo, foglio 5 mappale 1035, categoria C/2 classe 4°, consistenza mq. 62, rendita € 137,69;

I dati derivano dalla variazione catastale del 20/11/2025 n. AN0163705.

(allegato "d")

Ad oggi i terreni risultano essere censiti al N.C.T. dell'U.T.E. di Ancona:

- Al Comune di Mergo, foglio 5 mappale 138, categoria bosco misto, classe U, superficie di mq. 2.531;

I dati derivano dal riordino fondiario del 09/03/2020 n. AN0026751.

- Al Comune di Mergo, foglio 5 mappale 143, categoria bosco misto, classe U, superficie di mq. 2.129;

I dati derivano dal riordino fondiario del 09/03/2020 n. AN0026755.

- Al Comune di Mergo, foglio 5 mappale 144, categoria bosco misto, classe U, superficie di mq. 5.461;

I dati derivano dal riordino fondiario del 09/03/2020 n. AN0026757.

- Al Comune di Mergo, foglio 5 mappale 145, categoria semin. arbor., classe 7, superficie di mq. 11.465;

I dati derivano dal riordino fondiario del 09/03/2020 n. AN0026759.

- Al Comune di Mergo, foglio 5 mappale 146, categoria seminativo, classe 3, superficie di mq. 21.395;

I dati derivano dal riordino fondiario del 09/03/2020 n. AN0026760.

I terreni hanno una superficie complessiva di mq. 42.981
(allegato "d")

Si precisa che l'u.i.u. distinta al N.C.E.U. con il mappale 1035 del foglio 5 deriva; - dalla soppressione al N.C.T. del foglio 5 mappale 1003, avvenuto con tipo mappale n. 162582 del 16/11/2025; - dalla soppressione al N.C.E.U. del foglio 5 mappale 954 sub. 1, avvenuto con denuncia di variazione n. AN0163699 del 20/11/2025 (dichiarazione uiu art. 19 DL 78/10); - dalla successiva costituzione del al N.C.E.U. del foglio 5 mappale 1035, avvenuta con denuncia di unità afferente su area di corte n. AN0163705 del 20/11/2025.

In precedenza il mappale al N.C.E.U. 954 sub. 1 foglio 5 era stato costituito d'ufficio dall'Agenzia del Territorio in data 22/11/2011 n. AN0242743. E' stato edificato sopra la particella censita al N.C.T. al foglio 5 mappale 145.

Il mappale al N.C.T. 1003 era stato costituito tramite riordino fondiario del 09/03/2020 n. AN0027089. Corrispondeva alla particella censita al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 954 sub. 1.

Sul fabbricato in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19 novembre 2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio

5 Particella 205, NCT Foglio 5 Particella 138, NCT Foglio 5 Particella 143, NCT Foglio 5 Particella 144, NCT Foglio 5 Particella 145, NCT Foglio 5 Particella 146, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Montali Roberto del 8 gennaio 1998 repertorio n. 47818 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 10 gennaio 1998 al numero di registro generale 243 e numero di registro particolare 181, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Mergo (AN).

In merito all'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 1035 (ex mappale al N.C.E.U. 954 sub. 1 ed ex mappale al N.C.T. 1003), si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano formalità.

(allegato "c")

CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla data del sopralluogo non era presente per il fabbricato, l'attestato di prestazione energetica. (A.P.E.)

Ad oggi non è possibile redigere l'A.P.E. in quanto nel fabbricato non è presente il libretto della caldaia (termocamino) ed il proprietario allo stato attuale non ne ha la disponibilità. Il libretto della caldaia è un allegato obbligatorio per la presentazione dell'A.P.E. sul portale della Regione Marche.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Mergo.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica EN – zona agricola normale, normato all'art. 35 del vigente P.R.G.

(allegato "e")

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Per la verifica della regolarità urbanistica, si è provveduto ad eseguire accesso agli atti presso il Comune di Mergo il giorno 30/07/2025.

Il giorno 01/09/2025 con prot. 4460, il Comune di Mergo ha rilasciato una attestazione in merito agli immobili in oggetto, dove non risultano presenti atti in archivio urbanistico (dal 1956 alla data odierna), relativi ad interventi edilizi di nessun tipo. Hanno inoltrato foto e scheda del 1993 connessi al censimento degli immobili agricoli comunali, ma non si riferiscono ai fabbricati in oggetto ma ad un immobile limitrofo di altra proprietà, non oggetto di perizia. (allegato "f")

Pertanto per la verifica della regolarità urbanistica verranno prese in considerazione le planimetrie catastali d'impianto, l'ortofotocarta della Regione Marche del 1977, oltre alla verifica visiva degli immobili. Questi sono gli adempimenti necessari per stabilire che gli immobili siano stati costruiti in data antecedente il 01 settembre 1967, dove non erano necessari titoli abilitativi in quanto ricadenti fuori dal centro urbano.

Il giorno 16 settembre 2025, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le misurazioni degli immobili e ha successivamente redatto gli elaborati grafici dello stato di fatto, per poi effettuare le proprie considerazioni.

La verifica della regolarità è stata verificata per ogni immobile:

a) fabbricato abitativo principale. (fg. 5 mapp. 205)

Da quanto emerso, il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 01 settembre 1967. Si è provveduto a prelevare la planimetria catastale d'impianto depositata il 11/12/1997 e quella successiva depositata il 08/07/2005. (allegato "g")

Si è potuto constatare che a sagoma e la volumetria dell'immobile risultano essere quelli originali, mentre sono state effettuate delle opere di ristrutturazione interne in quanto il piano terra era originariamente tutto a destinazione cantina, mentre ad oggi è stato parzialmente cambiato di destinazione in appartamento. Inoltre il piano terra ed il piano primo sono stati collegati da una scala interna in c.a., sono state chiuse le bucatore di tre finestre esterne al piano terra nel lato destro, mentre è stata riaperta una porta originaria nel retro prospetto chiusa nel tempo. Internamente sono stati effettuati tutti i lavori per rendere abitabile la porzione di immobile quali: realizzazione di massetto e pavimento, intonacatura e tinteggiatura delle pareti, realizzazione dell'impianto elettrico, idrico, termico e fognario, realizzazione di controsoffitto in cartongesso, sostituzione di tutti gli infissi esterni ed interni.

Al piano primo sono stati eseguite opere di manutenzione straordinaria quali: modifica alla posizione di qualche divisorio interno, realizzazione di nuova pavimentazione, realizzazione di controsoffitto in cartongesso in tutti i locali tranne il soggiorno, trasformazione del locale cucina in ripostiglio, tinteggiature.

Tutte le opere sono state eseguite dal sig. [REDACTED] in assenza di titoli abilitativi.

Di seguito si elencano gli adempimenti e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

I lavori di cambio parziale di destinazione al piano terra con la realizzazione della scala interna e la modifica dei prospetti risultano essere sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001.

Le pratiche amministrative necessarie sono:

1. SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, comprensivo di oblazione, elaborati grafici, relazione tecnica e la modulistica necessaria.

Allegato alla SCIA dovrà essere redatto apposito progetto strutturale in sanatoria per la scala in c.a.

2. Redazione dell'Attestato di Prestazione energetica.

3. SCIA di agibilità finale.

Dopo colloqui con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, si è stimata la sanzione amministrativa da corrispondere al Comune di Mergo in € 5.000,00 in quanto l'importo va calcolato dall'Agenzia delle Entrate in base all'aumento del valore venale dell'immobile, a seguito della realizzazione della scala. Mentre è gratuito il cambio di destinazione parziale del piano terra.

Le spese tecniche sono stimate in € 5.000,00.

Per quanto riguarda i lavori al piano primo, anche questi risultano essere sanabili con la stessa pratica redatta per il piano terra, tranne che per quanto riguarda la realizzazione dei controsoffitti nelle due camere, in quanto sono stati eseguiti ad una altezza inferiore a quanto stabilito dalla legge. In origine le altezze del piano primo erano superiori a ml. 2.70 minimi di legge, mentre oggi i locali sono stati controsoffittati a ml. 2.55. Pertanto i controsoffitti presenti nelle camere vanno rimossi, mentre possono rimanere quelli del bagno, del ripostiglio e del disimpegno.

Le spese per i lavori edili da eseguire e lo smaltimento dei materiali di risulta sono stimati in € 2.000,00.

Le spese totali per il ripristino della regolarità urbanistica del fabbricato principale ammontano ad € 12.000,00.

A lavori e pratiche ultimate, il fabbricato sarà completamente regolare urbanisticamente.

b) fabbricato a destinazione legnaia al piano terra. (posto nella corte esclusiva del mappale 205 foglio 5)

Da quanto emerso, il fabbricato è presumibilmente stato costruito in data antecedente il 01 settembre 1967. Dall'ortofotocarta regionale del volo 1977 non è possibile visualizzare il manufatto in quanto oltre ad essere di ridotte dimensioni, era anche sovrastato da vegetazione. Comunque, anche in assenza di dati oggettivi, si può tranquillamente desumere che i materiali da costruzione usati, (mattoni, solaio, infissi, finiture), risultano essere compatibili con l'epoca presunta di costruzione. Pertanto il manufatto risulta essere regolare urbanisticamente.

c) fabbricato a destinazione deposito al piano terra. (fg. 5 mapp. 1035)

Da quanto emerso, il fabbricato è presumibilmente stato costruito in data antecedente il 01 settembre 1967. Si è provveduto a visionare e prelevare l'ortofotocarta regionale del volo 1977 dove risulta essere visibile il manufatto in oggetto. Come anche ribadito dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in assenza di prove contrarie, il manufatto risulta essere regolare urbanisticamente. Inoltre sia i materiali usati, (blocchi, solaio, infissi), risultano essere compatibili con l'epoca presunta di costruzione. (allegato "h")

Lateralmente al fabbricato sono presenti tracce di una porzione di immobile di recente costruzione ad oggi crollata. Tale porzione non può essere ricostruita in quanto già crollata. Inoltre dall'analisi visiva, risulta che dai materiali utilizzati la porzione di immobile sia stata costruita in data successiva al 01 settembre 1967 in assenza di titoli abilitativi.

d) manufatti esistenti a destinazione pollaio e tettoia.

I due manufatti sono entrambi stati costruiti in data successiva al 01 settembre 1967 in assenza di titoli abilitativi, pertanto non sono urbanisticamente regolari e non sono sanabili in base alle norme di p.r.g. Pertanto i manufatti dovranno essere demoliti e le macerie smaltite a norma di legge.

Le spese per i lavori edili di demolizione da eseguire e lo smaltimento dei materiali di risulta sono stimati in € 3.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, per il ripristino della regolarità urbanistica di tutti i fabbricati, la spesa stimata sarà di € 15.000,00. Tale cifra andrà detratta al valore finale degli immobili oggetto di perizia

REGOLARITA' CATASTALE

Per verificare la regolarità catastale, si è provveduto a fare l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 24 luglio 2025 per acquisire le mappe, le visure e le planimetrie catastali.

Durante il sopralluogo si è verificato che anche catastalmente, per quanto riguarda i fabbricati ricadenti nella particella 205, ci sono difformità tra quanto agli atti e quanto rilevato sul posto. Inoltre si è rilevato un disallineamento tra catasto urbano e catasto terreni per quanto riguarda il mappale 954 sub. 1 (N.C.E.U.) e mappale 1003 (N.C.T.).

Alla luce di quanto sopra esposto, su richiesta scritta del G.E. del 28/10/2025, si è provveduto alla regolarizzazione catastale di tutti i fabbricati mediante tipo mappale (n. 162582 del 18/11/2025) e variazione catastale al N.C.E.U. (n. AN0163699 del 20/11/2025 e n. AN0163705 del 20/11/2025), per quanto riguarda il mappale 1035 del foglio 5.

Variazione catastale al N.C.E.U. (n. AN0163696 del 20/11/2025) per quanto riguarda il mappale 205 del foglio 5.

Pertanto ad oggi è verificata la regolarità catastale per gli immobili oggetto di perizia.

Si allegano le risultanze catastali aggiornate al 20/11/2025. (allegati "i" – "j" – "k")

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli

immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza da ciò, oggi la stima si effettua attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di ritenere di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della presente perizia, con quelli di valore noto, mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per i beni simili considerato:

- L'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico nel suo contesto e le finiture;
- La vetustà dell'immobile;
- I lavori di ristrutturazione eseguiti;
- L'attuale andamento del mercato immobiliare;
- Per i terreni le colture in atto e lo stato di manutenzione. Per il valore dei terreni avente qualità seminativo e seminativo arborato, è stato tenuto conto lo stato di abbandono e le lavorazioni necessarie per renderlo nuovamente coltivabile.

Dopo quanto sopra descritto, tenuto conto dei prezzi del mercato attuale, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, si ritiene giusto ed equo attribuire un valore pari ad **€/mq. 850,00** per quanto riguarda i fabbricati; ad **€/mq. 0,60** per quanto riguarda i terreni con qualità bosco misto; ad **€/mq. 1,00** per quanto riguarda i terreni con qualità seminativo e seminativo arborato.

Al valore dell'immobile dovranno essere detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza degli immobili viene determinata dalla somma delle superfici lorde, moltiplicate per i coefficienti di destinazione, in modo da determinare la superficie commerciale.

Sulla base delle misure rilevate sul posto, le unità immobiliari risultano essere così suddivise:

FABBRICATO PRINCIPALE (mapp. 205)

- abitazione al p.t. – p.1 mq. $148,50 \times 1,00 =$ mq. 148,50
- cantina al p.t. mq. $21,15 \times 0,40 =$ mq. 8,46
- legnaia – sottoscala al p.t. mq. $5,85 \times 0,30 =$ mq. 1,76
- loggia al p.1 mq. $2,60 \times 0,35 =$ mq. 0,91
- legnaia esterna mq. $10,05 \times 0,15 =$ mq. 1,51
- corte esclusiva mq. $872,00 \times 0,02 =$ mq. 17,44

FABBRICATO ACCESSORIO (mapp. 1035)

- deposito al p.t. mq. $72,60 \times 0,30 =$ mq. 21,78

Totale superficie commerciale = mq. 200,36

TERRENO AGRICOLO (mapp. 138, 143, 144, 145, 146)

- terreno a bosco misto = mq. 10.121,00
- terreno a seminativo e seminativo arborato = mq. 32.860,00

Totale superficie commerciale = mq. 42.981,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza, appetibilità, collocabilità, il più probabile valore corrente del compendio in argomento nella sua concreta situazione attuale, viene determinato in:

a) per i fabbricati €/mq. $850,00 \times$ mq. 200,36 = € 170.306,00 (euro centosettantamilatrecentosei/00).

Al valore sopra determinato, sarà detratto l'importo necessario per la regolarizzazione catastale dell'immobile.

Pertanto il valore finale degli immobili sarà di € 170.306,00 - € 15.000,00 = € 155.306,00, arrotondato ad € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00).

b) per i terreni a bosco misto €/mq. $0,60 \times$ mq. 10.121,00 = € 6.072,60 (euro seimilasettantadue/60); per i terreni a seminativo e seminativo arborato

€/mq. 1,00 x mq. 32.860,00 = € 32.860,00 (euro trentaduemilaottocentosessanta), per un totale di € 38.932,60, arrotondato ad **€ 39.000,00 (trentanovemila/00).**

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI

Il valore totale degli immobili e terreni distinti al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 205; mappale 1035; al N.C.T. al foglio 5 mappali 138, 143, 144, 145, 146 del Comune di Mergo, ammontano ad € 155.000 + € 39.000 = € **194.000 (euro centonovantaquattromila/00).**

In base allo stato dei luoghi, il lotto in vendita non è divisibile e dovrà essere interamente ceduto in un'unica soluzione.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 24 novembre 2025

Il tecnico

Ciuccoli geom. Francesco

DOCUMENTI ALLEGATI

- a) Verbale di sopralluogo;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Visure ipotecarie;
- d) Visure catastali storiche;
- e) Stralcio di P.R.G.;
- f) Attestazione del Comune di Mergo;
- g) Planimetrie catastali storiche;
- h) Ortofotocarta della Regione Marche del 1977;
- i) Visure catastali aggiornate;
- j) Mappa catastale aggiornata;
- k) Planimetrie catastali aggiornate.