



TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA  
SEZIONE UNICA CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 160/2024 R.G. Es.



Promossa da [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



**Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## PREMESSA

La sottoscritta, dott. Ing. Elisa Pirani, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n. 160/2024, dott. Maria Letizia Mantovani, il 02/09/2024, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED], con sede in Verona, al Viale dell'Agricoltura n. 7, P.I. [REDACTED], in persona del Procuratore Dott. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], con studio in Ancona (AN), Corso Mazzini n. 156, contro [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] (AN), il [REDACTED], residente in [REDACTED] (AN), [REDACTED]

## QUESITI POSTI DAL G.E.

1. PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a. 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.

2 b. 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.

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

### Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

2 d. 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).

2 e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; 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.

2 f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

2 g. 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:

2 g1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.);

2 g2. 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

2 g3. Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

- Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2 i)
- Difformità Catastali
- L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h. 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.

**Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

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.

2 i. 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;

2 l. 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;

2 m. 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

#### **Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 n. 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.

2 o. 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.

## RELAZIONE PERITALE

### QUESITO 1

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, previo accordo con il Custode nominato, fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto della CTU per la data dell'11/10/2024, e ne dava comunicazione alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

### QUESITO 1.a

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare sita in Polverigi (AN), in via Rustico n. 120, identificata al Catasto Fabbricati del comune di Polverigi (AN) con i seguenti dati catastali, come risulta da documentazione catastale allegata:

foglio	n° 17
mappale	n° 217
sub.	n° 3
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	8,5 vani
Sup. Catastale	187 mq
Rendita catastale	€ 702,38

L'intestazione dell'unità immobiliare ad uso abitativo, appena descritta, è la seguente:

#### **Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

ASTE GIUDIZIARIE® 1. [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] (AN) il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1.

*DIVISIBILITA' DEL BENE*

Per il bene oggetto di pignoramento non si rende necessaria la formazione di più lotti per la vendita.

## QUESITO 2

### QUESITO 2.a

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare sita in un edificio plurifamiliare, in Polverigi (AN) via Rustico n.120. Il fabbricato è diviso in due porzioni pressoché speculari, che insistono su due diversi mappali, il 217 ed il 219. Il bene in oggetto si trova sulla porzione di fabbricato che insiste sul mappale 217, orientato ad Ovest, e posto sulla sinistra del fabbricato rispetto al fronte principale dello stesso. L'appartamento si sviluppa al piano terra, primo e secondo. La porzione di edificio su cui si colloca l'unità immobiliare, censita al mappale 217, è composta da tre piani fuori terra:

- al piano terra si trovano la corte comune, censita al subalterno 8, su cui sono presenti gli accessi carrabile e pedonale da pubblica via (via Rustico); il portico comune, sempre censito al subalterno 8; un'altra unità immobiliare ad uso abitativo censita al subalterno 9; due vani autorimessa censiti ai subalterni 10 ed 11, e l'accesso, da portico comune, all'unità oggetto di perizia con vano scala interno, (subalterno 3). Si precisa che nel pianerottolo di accesso, che consente di arrivare alla scala che collega ai piani superiori, è presente anche un accesso all'unità immobiliare posta al piano terra (subalterno 9), per il quale è stata registrata servitù perpetua non esclusiva di passaggio pedonale in data 20/07/2022. Nella corte esterna sono presenti anche due aree urbane di 579 e 720 mq, rispettivamente censite ai subalterni 6 e 7.
- Al piano primo sono presenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il vano scala che consente anche l'accesso al piano superiore, e tre terrazzi a servizio dell'unità stessa, il tutto censito al subalterno n. 3
- Al piano secondo sono presenti il vano soffitta e il vano scala, anch'essi censiti al subalterno n. 3.

Pertanto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento completa di accessori (quali terrazze, soffitta e vano scala) si sviluppa su tre livelli, al piano terra l'accesso e il corpo scala, al piano primo i locali ad uso abitativo dell'unità stessa, i terrazzi e il corpo scala, al piano secondo il locale soffitta e il corpo scala.

L'unico accesso all'unità immobiliare è quello al piano terra da portico comune (subalterno 8).

Non sono presenti quote millesimali definite in relazione alle parti comuni.

### *CONFINI*

Al piano primo e secondo il bene confina a nord e ad ovest con area urbana, censita al subalterno 6, a sud con corte comune, subalterno 8. Al piano terra confina invece a nord e ad ovest con subalterno 9, ad est con subalterno 11.

### **Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

## QUESITO 2.b

Il bene si trova in zona B2 del Piano Regolatore Generale, Zona residenziale di completamento estensiva. Trattasi di zona posta appena al di fuori del centro abitato, vicino alla frazione Rustico, e posta in posizione strategica rispetto al collegamento con il limitrofo centro di Santa Maria Nuova. La zona presenta costruito di recente datazione, e si trova in posizione panoramica.

L'edificio presenta accesso carrabile e pedonale direttamente da pubblica via (via Rustico), l'accesso si colloca su corte comune, dalla stessa si accede a portico comune, il tutto censito al subalterno 8. Dal portico si accede poi al vano di ingresso e al corpo scala, che collega ai piani superiori. Il portone di ingresso e tutti gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno.

Le finiture del corpo scala sono in marmo, il parapetto della scala è il legno lavorato, anche la porta di accesso all'unità immobiliare al piano primo è in legno.

Dall'ingresso si accede direttamente nel soggiorno, collegato alla zona pranzo e dalla stessa si accede alla cucina, separata dalla restante zona giorno tramite porta battente vetrata. Nel vano cucina è presente un locale dispensa, anch'esso con accesso tramite porta battente.

Dal soggiorno, a destra dell'ingresso, si accede alla zona notte, è presente un corridoio di distribuzione che consente l'accesso a tre camere, una esposta a nord, due esposte a sud, a due locali igienico sanitari, entrambi esposti a nord, e ad un locale ripostiglio posto sul confine est a ridosso con l'altra proprietà, sulla porzione speculare del fabbricato.

Sono presenti tre terrazzi due sulla zona giorno, uno esposto a sud con accesso dalla zona pranzo, uno esposto ad ovest con accesso dal soggiorno, l'altro posto nella zona notte è esposto a sud, con accesso dalle due camere, che affacciano su tale fronte.

Tutti gli infissi esterni sono in legno verniciati in finitura bianca, con vetro doppio. Le vetrate sono del tipo inglesina, ovvero suddivise in riquadri di dimensioni diverse a seconda dell'infisso, ma con partitura regolare, il tutto a dare maggior pregio estetico. Il sistema di oscuramento è realizzato con persiane ad alette orientabili, anch'esse di colore bianco, ma in PVC.

Anche le porte interne sono in legno, di colore bianco, come anche i battiscopa interni, tutte presentano anta pantografata, quelle poste sulla zona giorno (di accesso alla cucina e al corridoio della zona notte) presentano nell'anta porzione vetrata, lavora anch'essa con soluzione tipo inglesina. Le maniglie sono in finitura dorata con inserto in marmo.

Le pavimentazioni interne sono parte in legno, parte in gres effetto marmo, con motivo decorato. In particolare la pavimentazione effetto marmo è presente nella zona giorno, nel locale cucina, nel locale dispensa, ad esso adiacente, nel corridoio di distribuzione e nel ripostiglio con accesso dallo stesso.

La pavimentazione in listoncini di parquet del tipo massello è presente nelle tre camere. Nei servizi igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres ceramico.

Nei terrazzi è presente pavimentazione in cotto, come anche i battiscopa esterni e le scossaline poste in testa ai muretti, che fungono da parapetti. I parapetti sono parte in muratura, parte in ferro lavorato.

L'altezza interna dei locali è pari a 2,75 m, al netto di alcuni ribassamenti in cartongesso posti sulla zona di ingresso.

### **Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail [elisa.pirani@libero.it](mailto:elisa.pirani@libero.it) - pec [elisa.pirani@ingpec.eu](mailto:elisa.pirani@ingpec.eu)  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

Le dotazioni impiantistiche sono tutte autonome. Per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione invernale è presente generatore a combustione alimentato a metano, il vettore di emissione è realizzato con sistema a radiatori in ghisa, non è presente sistema di climatizzazione estiva.

La soffitta si presenta indivisa, priva di finiture, non sono presenti pavimentazioni né finiture, quali intonaci e tinteggiature sulle murature e all'intradosso del solaio di copertura.

La soffitta è dotata di impianto elettrico.

L'immobile in cui si colloca l'ASTE oggetto di pignoramento è di recente costruzione, le finiture delle murature esterne sono intonacate e tinteggiate, è presente marcapiano in mattoncini tra piano terra e primo, come pure la zoccolatura a terra del fabbricato è in mattoncini. Sono presenti elementi in calcestruzzo a vista, quali cornicioni, solette dei terrazzi e muretti per parapetti. Lo stato di manutenzione dell'immobile si presenta buono con finiture sopra la media.

L'immobile pignorato risulta così composto:

SUPERFICIE SOGGIORNO - PRANZO	Superficie Lorda mq	57,10
SUPERFICIE CUCINA	Superficie Lorda mq	12,45
SUPERFICIE DISPENSA	Superficie Lorda mq	2,25
SUPERFICIE DISTRIBUZIONE	Superficie Lorda mq	8,75
SUPERFICIE BAGNO	Superficie Lorda mq	9,25
SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO	Superficie Lorda mq	7,45
SUPERFICIE CAMERA 1	Superficie Lorda mq	18,60
SUPERFICIE CAMERA 2	Superficie Lorda mq	19,60
SUPERFICIE CAMERA 3	Superficie Lorda mq	14,05
SUPERFICIE RIPOSTIGLIO	Superficie Lorda mq	4,05
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie Lorda mq	153,55
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie Lorda mq	34,95
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti - Soffitta (25% per porzioni con altezza utile maggiore di 150 cm)	Superficie commerciale	8,49
	Superficie lorda	52,30
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti - Vano scala (50% proiezione orizzontale)	Superficie commerciale	13,07
	Superficie lorda	22,35
	Superficie commerciale	11,18
	Superficie commerciale	186,29

#### QUESITO 2.c

Sono inoltre presenti quali dotazioni condominiali la corte comune, che consente l'accesso all'immobile da pubblica via, e un portico comune, che consente invece l'accesso al vano scala per il collegamento ai piani primo e secondo. Nella corte comune, antistante ai vani autorimessa, è presente uno spazio di manovra e sosta per i veicoli.

#### Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

#### QUESITO 2.d

Ai fini della regolarità catastale si precisa che l'immobile presenta allo stato di fatto la consistenza individuata dalla planimetria catastale. La distribuzione degli spazi interni, la consistenza dei vani presenti, la presenza degli spazi esterni, la destinazione d'uso dei locali, e tutto quanto incide in modo rilevante dal punto di vista catastale è conforme alla planimetria depositata. L'unica differenza rilevata riguarda la realizzazione di un ribassamento in corrispondenza di una piccola zona dell'ingresso, posta tra il vano scala ed il soggiorno. Si precisa che secondo quanto riportato nella Circolare 2/2010 protocollo n. 36607 del 09 Luglio 2010, dell'Agenzia del Territorio, in merito alla conformità delle planimetrie depositate in catasto sono identificate le variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione di conformità, e quindi l'obbligo dell'aggiornamento della planimetria catastale stessa. In particolare tale obbligo non sussiste nel caso in cui le lievi modifiche interne non hanno rilevanza catastale, ovvero non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità, non modificano l'uso di superfici scoperte, non incidono sulla consistenza o sulla classe dei beni o sulla destinazione dei singoli ambienti. Pertanto, tale differenza relativa ad un lieve ribassamento dell'altezza interna, su una piccola porzione del soggiorno in corrispondenza dell'ingresso all'immobile, si configura come variazione per la quale non sussiste l'obbligo di denuncia di variazione catastale.

#### QUESITO 2.e

L'immobile oggetto di perizia risulta attualmente occupato dall'esecutata, così come si evince dal certificato di Residenza e Stato di famiglia, allegato alla presente.

#### QUESITO 2.f

L'immobile non risulta occupato in modo anomalo, come si è potuto verificare anche in sede di sopralluogo.

#### QUESITO 2.g

Presso il servizio di Pubblicità immobiliare di Ancona sono state effettuate ricerche per accertare tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate in data 23/12/2024 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.

##### ISCRIZIONE CONTRO

\_IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, atto Notaio Stacco Roberto, repertorio 195636/41351 del 02/10/2008, iscritta al n. 5351 di formalità del 07/10/2008, presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN), a favore di [REDACTED], con sede in Jesi (AN) per un importo di € 300.000,00 (trecentomila) - capitale € 150.000,00 (centocinquantamila) durata anni 20.

\_IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) l'11/03/2009 al n. 1139 di formalità a favore di [REDACTED]

#### **Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

██████████, con sede in Fabriano (AN) per un importo di € 200.000,00 (duecentomila) - capitale € 157.733,26 (centocinquantasettemilasettecentotrentatré/26). Si precisa che, l'ipoteca grava sia sull'immobile oggetto di stima, che su delle particelle censite al catasto terreni sempre di proprietà dell'esecutata. Trattasi delle particelle censite al catasto terreni del comune di Polverigi al foglio 17 particelle 40 ,371 e 390.

#### TRASCRIZIONE CONTRO

\_ATTO TRA VIVI PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 20/07/2022 al n. 12298 di formalità, tra le unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Polverigi (AN) al foglio 17, particella 217 subalterno 3 e subalterno 4, a favore di ██████████, nato a ██████████ (MC) il ██████████, per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO relativamente all'unità censita al subalterno n. 4, contro ██████████, nata a ██████████ (AN) il ██████████, per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO relativamente all'unità censita al subalterno n. 3. La servitù è a carico della porzione di piano terra dell'abitazione di proprietà della sig.ra ██████████ a favore della contigua abitazione di proprietà del sig.r ██████████, al fine di consentire allo stesso l'accesso alla propria abitazione attraverso la porta ivi esistente.

\_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 19/07/2024 al n. 11416 di formalità, a favore di ██████████, con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro ██████████ nata a ██████████ (AN) il ██████████.

#### QUESITO 2.g1

Per quanto riguarda i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si tratta della servitù di passaggio posta a carico dell'unità oggetto di stima (subalterno 3) a favore dell'unità censita al subalterno 4, posta al piano terra dello stesso edificio. Servitù trascritta il 20/07/2022 al n. 12298 di formalità.

#### QUESITO 2.g2

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita, a cura e spese della procedura, trattasi:

\_IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, atto Notaio Stacco Roberto, repertorio 195636/41351 del 02/10/2008, iscritta al n. 5351, di formalità il 07/10/2008, per un costo pari ad euro 35,00 (per l'imposta di bollo);

\_IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta al n. 1139 di formalità l'11/03/2009, per un costo complessivo pari alla somma di: euro 35,00 (per l'imposta di bollo), euro 59,00 (per la tassa ipotecaria) e lo 0,50% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione (euro 200.000,00) e il prezzo di aggiudicazione del bene pignorato (imposta ipotecaria);

\_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto al n. 11416 di formalità il 19/07/2024, per un costo complessivo pari alla somma di: euro 35,00 (per l'imposta di bollo), euro 59,00 (per la tassa ipotecaria) e euro 200,00 (per l'imposta ipotecaria).

#### Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

### QUESTO 2.g3

Non sono presenti difformità urbanistico-catastali.

### QUESTO 2.h

Si precisa che in relazione all'unità oggetto di pignoramento, per le parti comuni del fabbricato su cui insiste non sono state formalizzate le quote millesimali, non è presente un condominio costituito. L'importo delle spese, che riguardano la manutenzione delle parti comuni, viene stabilito in accordo con le altre proprietà del fabbricato. Al momento non risultano spese straordinarie deliberate, non risultano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né cause in corso.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con i seguenti titoli di provenienza:

\_ATTO NOTARILE pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Stacco Roberto, in data 21/04/1988, repertorio 104814, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 14/05/1988 al n. 5032 di formalità, a favore della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (AN) il [REDACTED], per i diritti di 1/3 di piena proprietà e della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (AN) il [REDACTED], per i diritti di 2/3 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] (AN) il [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

\_ATTO NOTARILE pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Stacco Roberto, in data 05/06/2003, repertorio 180705/32388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 24/06/2003 al n. 8201 di formalità, a favore della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (AN) il [REDACTED], per i diritti di 1/3 di piena proprietà, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] (AN) il [REDACTED], per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

\_ATTO NOTARILE pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Stacco Roberto, in data 02/10/20008, repertorio 195635/41350, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 07/10/2008 al n. 14323 di formalità, a favore della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (AN) il [REDACTED], per i diritti di 1/3 di piena proprietà, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] (MC) il [REDACTED], per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

### QUESTO 2.i

Da una ricerca sulle pratiche agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Polverigi, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 19/86 del 15/11/1986 prot. 2430, per la costruzione di fabbricato di civile abitazione con struttura portante in c.a.;
- VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA PRATICA n. 29/91 del 04/02/1991 prot. 397, per modifiche interne ed esterne, costruzione della recinzione e diminuzione della quota d'imposta del tetto;
- CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' redatto dall' Arch. Flavio Baldi in data 16/01/2003, acquisito al protocollo n. 384 del 20/01/2003, in riferimento alla concessione edilizia n. 19/86 e

#### Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

alla successiva variante concessione n. 29/91, completa di dichiarazioni di conformità degli impianti eseguiti a regola d'arte e certificato di collaudo statico.

- DIA n. 37/03 prot. num. 3035 del 07/06/2003 per esecuzione di una recinzione da realizzare con cordoli in c.a. con sovrastante balaustra in ferro h. cm 100.

Si sottolinea che confrontando lo stato concessionato e lo stato dei luoghi l'edificio risulta urbanisticamente conforme a quanto presente agli atti.

Analizzando le dimensioni planimetriche di massima e le quote interne delle varie stanze, si nota che le stesse risultano rispondenti allo stato dei luoghi, salvo lievi difformità ammissibili per tolleranze costruttive inferiori al 4%, così come ammesso all'articolo 34 Bis, comma 1 Bis, lettera c, del D.P.R. 380/2001.

Dalle pratiche agli atti, nella zona giorno antistante l'ingresso dell'appartamento non risulta presente un piccolo ribassamento in cartongesso, che erroneamente non è stato rappresentato negli elaborati grafici progettuali e che risulta ammissibile per tolleranze costruttive, come indicato all'articolo 34-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, di cui si riporta uno stralcio:

*"Art. 34-bis. Tolleranze costruttive*

....

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

...c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati....

....

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive di sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali....."

Pertanto è possibile dichiarare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, al netto delle tolleranze ammesse per legge e sopra descritte.

#### QUESITO 2.I

In relazione all'immobile oggetto di pignoramento si precisa inoltre che è presente la certificazione di abitabilità/agibilità. All'epoca infatti il certificato di agibilità era disciplinato dall'articolo 24 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001, secondo il quale il soggetto titolare del permesso di costruire era tenuto a richiedere il rilascio del certificato di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento,

#### **Elisa Pirani ingegnere**

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

ed entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, il responsabile del competente ufficio comunale avrebbe dovuto rilasciare il certificato stesso, o chiedere eventuali integrazioni, trascorso inutilmente tale termine, l'agibilità si intendeva rilasciata per silenzio-assenso, se presente il parere A.S.L. entro 30 giorni, in caso di autodichiarazione il termine del silenzio-assenso era di 60 giorni.

In relazione all'immobile in oggetto il comune, a seguito di richiesta di integrazioni, ha ricevuto la documentazione richiesta, si è quindi proceduto al rilascio dell'agibilità per silenzio assenso.

#### QUESITO 2.m

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione, pertanto la scrivente ha prodotto la certificazione energetica secondo le disposizioni normative di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i.

La classificazione energetica dell'edificio è D.

#### QUESITO 2.n

Ai fini della stima, i valori di riferimento vengono desunti sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulla base della categoria "residenziale", che con il metodo comparativo (Confronto Diretto). Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Rustico n.120
Foglio:	17
Mappale:	217
Subalterno:	3
Categoria:	A/2
Classe:	4
Consistenza:	8,5 vani
Rendita catastale:	702,38 €
Valore catastale:	88.499,88 €

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

Per il calcolo delle superfici commerciali si fa riferimento alla tabella sottostante:

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie Lorda mq	153,55
	Superficie Lorda mq	34,95
Superfici scoperte - Balconi, terrazze e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie commerciale	8,49
	Superficie lorda	52,30
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti - Soffitta (25% per porzioni con altezza utile maggiore di 150 cm)	Superficie commerciale	13,07
	Superficie lorda	22,35
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti - Vano scala (50% proiezione orizzontale)	Superficie commerciale	11,18
	Superficie commerciale	186,29

#### Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

## COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO – senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE – Vedute Panoramiche	1,20
4	FINITURA - Superiore	1,10
5	IMPIANTO CITOFOONICO – Citofono apriporta	1,00
6	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA – Privo di impianto	1,00
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – Impianto autonomo	1,05
8	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
9	LUMINOSITA' – Maggiore della norma	1,05
10	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
11	PARCHEGGI COMUNI – Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
12	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
13	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
14	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
15	VETUSTA' - Età tra i 21 e i 40 anni	0,80
COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE		1,20

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	840,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	1.200,00 €
Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.020,00 €
Valore normale unitario (€/m <sup>2</sup> )	948,00 €

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione dei valori unitario OMI, si fa riferimento alle seguenti formule:

per il valore medio unitario OMI:

$$\text{Valore medio di mercato OMI} = (\text{Val OMI minimo} + \text{valore OMI max}) / 2 = 1.020,00 \text{ €/mq}$$

per il valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

$$\text{Essendo: } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

<b>Taglio superficie</b>	<b>K1</b>
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 finì a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

### Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,00$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,30$$

$$\underline{\text{Valore normale unitario} = 948,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore stima OMI (Valore normale unitario x Sup. Commerciale x 1,30)} = 948 \times 186,29 \times 1,30 = \text{€ } 229.583,80$$

$$\text{Valore medio di mercato (Valore medio unitario x Sup. Commerciale x Coeff. Differenziazione)} = \text{€ } 1.020 \times 186,29 \times 1,20 = \text{€ } 228.018,96$$

$$\text{Valore per confronto diretto} = (\text{Valore normale unitario x Sup. Commerciale x Coeff. Differenziazione}) = \text{€ } 948 \times 186,29 \times 1,20 = \text{€ } 211.923,50$$

$$\text{Valore stimato} = (\text{€ } 229.583,80 + 228.018,96 + 211.923,50) / 3 = \text{€ } 223.175,42$$

$$\text{Valore stimato arrotondato} = \text{€ } 223.000,00 \text{ (duecentoventitremila/00)}$$

#### QUESITO 2.o

Nel caso in esame non si tratta di quota indivisa.

La presente relazione è stata redatta fornendo risposta ai quesiti posti. Tanto dovevasi all'evasione dell'incarico ricevuto.

Jesi, 28/12/2024

Il CTU

Ing. Elisa Pirani

#### Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)



ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Relazione fotografica
3. Copia dei titoli abilitativi
4. Raccomandate e avvisi di ricevimento
5. Attestato di Prestazione Energetica
6. Verbale sopralluogo
7. Certificato di residenza e stato di famiglia
8. Ispezione ipotecaria.



Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail [elisa.pirani@libero.it](mailto:elisa.pirani@libero.it) - pec [elisa.pirani@ingpec.eu](mailto:elisa.pirani@ingpec.eu)

via L. Mercantini n. 10A - 60035 Jesi (AN)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

