

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roccheggiani Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.166,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 21/10/2024, il sottoscritto Arch. Roccheggiani Chiara, con studio in VIA ANDREA COSTA 38 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email arch.rocche@gmail.com, PEC chiara.roccheggiani@archiworldpec.it, Tel. 3356930049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - VIA XX SETTEMBRE 40-42

Porzione di fabbricato con doppio accesso lungo la strada via XX settembre. La proprietà di sviluppa al piano terra e al piano primo con collegamento di risalita interno. Dispone di una corte esclusiva posta nel retro dove insistono dei locali accessori sia al piano terra che alla quota del piano primo. L'unità immobiliare dispone di due ingressi, un accesso al civico 40 immette direttamente nei locali posti al piano terra, mentre al civico 42 vi è l'ingresso condominiale con scala di risalita. Dall'androne condominiale vi è anche l'accesso al locale cantina posto al piano interrato. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona omogenea centro storico, precisamente nella sottozona "A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici." normata dagli articoli 13 e 15 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - VIA XX SETTEMBRE 40-42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La proprietà oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani fuori terra pertanto i confini vengono di seguito descritti:

- al piano terra confina a sud con via XX Settembre, a ovest ed est con altra proprietà e a nord affaccia su corte esclusiva dove insiste un locale accessorio, libero su due lati e sui restanti confinante a nord e est in aderenza ad altri immobili di tipo accessorio.

- al piano primo verso sud, ha affaccio libero su via XX Settembre, mentre a ovest ed est confina con altra proprietà. Sul lato nord affaccia in parte su corte di proprietà esclusiva, alla quale è collegata tramite scale esterna raggiungibile da ballatoio, e in parte su corte di altra proprietà. Il locale accessorio posto a quota piano primo ed accessibile tramite ballatoio è libero su tutti i lati, il lato verso est è a confine con corte di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,60 mq	39,40 mq	0,80	31,52 mq	2,60 m	terra
locale sgombero e ripostiglio	14,85 mq	20,16 mq	0,50	10,08 mq	2,32 m	terra
Cortile	24,80 mq	24,80 mq	0,18	4,46 mq	0,00 m	terra
Abitazione	101,28 mq	126,48 mq	1	126,48 mq	2,95 m	primo
Cantina	15,68 mq	22,05 mq	0,50	11,03 mq	3,12 m	primo
Balcone scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				186,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali posti al piano terra distinti con destinazione Abitazione , sono accatastati impropriamente con uso cucina e soggiorno, in quanto a livello urbanistico ed edilizio risultano dei locali di sgombero e magazzino . Pertanto è stato applicato un coefficiente riduttivo per la determinazione della superficie convenzionale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	198	10		A2					S1-T-1	197

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato graficamente nell'ultima planimetria catastale depositata e presente agli atti. Nello specifico , al piano primo è stato chiuso un vano di passaggio , che metteva in comunicazione tutti i locali posti al suddetto piano. Di fatto tale tamponamento ha determinato la creazione di due unità immobiliari , una con ingresso al piano terra direttamente su strada e con sviluppo su piano terra e parte del piano primo; l'altra con ingresso su androne condominiale ed ingresso privato al piano primo. Nello specifico caso , non si ritiene di dover procedere ad una variazione catastale di aggiornamento , in quanto lo stato dei luoghi non è conforme con quanto depositato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecarotto. Le difformità più rilevanti che verranno poi descritte nella sezione relativa allo stato legittimo dell'immobile consistono in:

- i locali al piano terra accatastati come cucina e soggiorno , risultano a livello edilizio dei locali magazzino e di sgombero.
- sotto la proiezione delle scala esterna che mette in comunicazione la corte esclusiva con il balcone del piano primo ed i locali accessori , è stato realizzato ed accatastato un ripostiglio, di fatto un servizio igienico abusivo ricavato dal parziale tamponamento laterale di parte della suddetta rampa di scale esterna.
- sul balcone al piano primo è stato realizzato ed accatastato un piccolo ripostiglio abusivo.

Cronistoria catastale.

I signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, con i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, acquistano la proprietà oggi oggetto di attuale pignoramento in data 20 luglio 1977. Come si evince dalla planimetria catastale allegata all'atto di acquisto, l'unità immobiliare, al tempo del rogito, era censita al Foglio 16 part 198 sub 4 graffato part 197.

Successivamente all'acquisto è stata depositata a nome di uno dei proprietari di allora, la Concessione edilizia n°232 rilasciata il 2 marzo 1977, che ha di fatto reso comunicanti i locali posti al piano terra con quelli posti al piano primo, mediante la realizzazione di una scala interna. Oltre alla diversa distribuzione interna dei locali posti al piano primo, nei medesimi si è operato anche un parziale cambio d'uso e si è realizzato un balcone alla quota del piano primo.

A seguito di tale intervento è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità N° 232 del 25/12/1977 per i soli locali oggetto di intervento.

Successivamente è stata presentata la Concessione edilizia n° 398 rilasciata il 2 ottobre 1978 e l'Autorizzazione edilizia N° 78 del 02/10/1979 in forza delle quali sono stati realizzati degli interventi che hanno interessato singole porzioni della proprietà, come anche parziali sono le rappresentazioni grafiche allegate a tali pratiche, alle quali poi non è seguita alcuna richiesta di nuova abitabilità.

Inoltre, a seguito della ricerca storica catastale si è evinto che nel 1987, la proprietà è stata suddivisa in due unità, per la precisione in due appartamenti, con la creazione di due nuovi subalterni: il sub 6 ed il sub 7.

Tale divisione riporta sostanzialmente quanto oggi è presente allo stato luoghi, infatti i locali posti al piano terra del fabbricato principale, ai quali si accede direttamente da strada, sono stati trasformati e accatastati in soggiorno e cucina, e parte dei locali presenti al piano primo sono stati fusi a questa nuova unità immobiliare. È doveroso segnalare che tale frazionamento e cambio d'uso è stato operato senza alcuna pratica urbanistica di riferimento.

Il suddetto frazionamento catastale, che riporta protocollo n 50 del 04/06/1987, è stato anche menzionato nell'atto notarile di acquisto, mediante il quale i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** diventavano i soli proprietari del compendio pignorato a fronte della cessione di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Successivamente, in data 26/10/2000, è stata presentata al catasto urbano, una pratica di fusione che ha determinato la creazione dell'attuale subalterno oggetto di pignoramento, Foglio 16 part 198 sub 10 graffato 197 e che comunque non è conforme sia allo stato dei luoghi sia a quanto depositato in comune a livello urbanistico.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, confrontando lo stato di fatto con quanto graficizzato nell'estratto di mappa, sono evidenti delle incongruenze, in quanto risultano campite come costruite parti relative a corti libere, mentre alcune parti effettivamente costruite risultano non campite. A tal proposito il sottoscritto CTU ha provveduto ad inoltrare via Pec all'Ufficio provinciale di Ancona del territorio, apposita richiesta di rettifica dell'estratto di mappa mediante l'inserimento dei seguenti tipi mappali visionati presso l'archivio storico del catasto: il tipo mappale prot. 2482 del 1987 e il tipo mappale prot. 52 del 1988. L'istanza di rettifica è stata protocollata al n° 1810 del 09/01/2025.

A seguito di tale rettifica, resta comunque necessario aggiornare il tipo mappale per quanto riguarda la particella 197, con l'aggiunta del ballatoio al piano primo e con la corretta rappresentazione della scala, che non costituisce volume, in quanto i ripostigli creati al di sotto di essa sono abusivi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato, che consta oltre ai locali dell'abitazione, anche di locali accessori esterni, con accesso da corte esclusiva a piano terra, e da scala e ballatoi esterni per il locale accessorio presente alla quota del piano primo, presentano uno stato conservativo scadente e di vetusta realizzazione.

Nello specifico i locali afferenti l'abitazione, presentano finiture di scarso pregio:

- i pavimenti ed i rivestimenti, seppur in discrete condizioni di integrità, sono prevalentemente realizzati in

piastrelle di ceramica in monocottura;

- le porte interne sono realizzate con telaio tamburato laminato finto noce

- gli infissi esterni di vecchia fattura ,presentano finiture eterogenee , in quanto alcuni, sono realizzati con telaio in legno, altri con telaio in alluminio anodizzato.

Per quanto riguarda gli esterni del fabbricato, è stata reperita presso gli uffici comunali la pratica edilizia DIA n.1978/2005 prot. 3877 , con la quale sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria delle facciate, quali ripresa di intonaci ammalorati, tinteggiatura esterna e revisione del manto di copertura del tetto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta all'interno di un fabbricato composto da più proprietà , ma non costituito in condominio. Da risultanze catastali, le parti comuni con le altre unità immobiliari sono costituite dall'androne di ingresso condominiale , con affaccio su via XX Settembre, dalla scala interna di risalita ai piani superiori, e dalla scala che consente l'accesso ai locali cantina posti al piano interrato.

A livello catastale non è presente l'elaborato planimetrico con rappresentazione grafica dei subalterni, né sono stati costituiti i relativi beni comuni non censibili relativi alle unità immobiliari che insistono nel fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è situata all'interno di un di fabbricato realizzato in muratura portante, che si eleva per 4 piani fuori terra, mentre al piano interrato è presente un locale cantina.

L'altezza media dei locali posti al piano terra misura circa 2,60 m, mentre quelli posti al piano primo presentano una altezza netta di 2,95 m. Gli infissi esterni sono di tipologia eterogenea, in quanto alcuni presentano telaio in legno ed altri hanno il telaio in alluminio anodizzato privi di taglio termico. I sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane in legno con lamelle fisse. Nel complesso lo stato manutentivo degli infissi, di vetusta fattura, mostra evidenti segni di usura. La pavimentazione interna ed i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica , gli infissi interni sono realizzati con porte in tamburato laminato finto noce.

Nel complesso le finiture mostrano evidenti segni di usura e scadente fattura anche per la vetusta epoca di realizzazione.

Sono presenti 2 bagni, entrambi posti al piano primo. Gli impianti presenti, di riscaldamento ed elettrico, risultano privi di certificazione : nello specifico per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento , è presente una caldaia, di recente fattura, ma priva di libretto e di certificazione di corretta installazione. E' presente anche una stufa a legna priva di certificazione relativa alla corretta installazione e al corretto smaltimento dei fumi combustibili. L'impianto elettrico, di vetusta realizzazione, è sprovvisto di quadro elettrico.

Le scale di risalita interna sono realizzate in cemento armato e rivestite in marmo. I solai di piano primo sono realizzati in latero cemento.

Le pareti perimetrali, all'interno dei locali , mostrano evidenti fenomeni di condensazione superficiale, per una mancata coibentazione delle pareti esterne, tali fenomeni sono presenti soprattutto in prossimità dei vani finestra e all'altezza dell'intradosso del soffitto, a causa dei ponti termici presenti nell'involucro edilizio. In una camera posta al piano primo, è stato applicato un rivestimento di pannelli in sughero .

La proprietà è dotata di corte esclusiva pavimentata, e di locali accessori posti al piano terra, primo ed interrato. Quest'ultimo locale è raggiungibile tramite scala condominiale, presenta un soffitto a botte con mattoni faccia a vista ed è privo di divisori che lo separano da altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, risulta occupato dai seguenti soggetti:

**** Omissis **** ESECUTATO

**** Omissis **** ESECUTATO

**** Omissis **** FIGLIO DEGLI ESECUTATI

**** Omissis **** FIGLIA DEGLI ESECUTATI

**** Omissis **** CONVIVENTE DI **** Omissis ****

**** Omissis **** FIGLIO MINORENNE DI **** Omissis **** E DI **** Omissis ****

**** Omissis **** FIGLIA MINORENNE DI **** Omissis **** E DI **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1977 al 08/11/1988	**** Omissis ****	DIVISIONE E VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI GINO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/1988	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI IMMOBILIARI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BORRELLI MARIA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 07/01/2008
Reg. gen. 205 - Reg. part. 30
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 13/11/2009
Reg. gen. 24984 - Reg. part. 14443
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/07/2024
Reg. gen. 16417 - Reg. part. 11906
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di 94,00 euro come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi della conservatoria per la cancellazione della Ipoteca Volontaria sono così suddivisi:

- €.59,00 euro per l'imposta di bollo
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria .

Invece, i costi di cancellazione del pignoramento sono:

- €.200,00 euro per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59,00 euro per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona omogenea centro storico, precisamente nella sottozona "A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici." normata dagli articoli 13 e 15 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

NOTE SULLO STATO LEGITTIMO E SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto riguarda lo stato legittimo dell'immobile, non è stato reperito il titolo edilizio per mezzo del quale è stato costruito il fabbricato che ospita il compendio pignorato, ma in sede di ricerca presso l'archivio storico catastale, è stata visionata la Scheda n° 546 MOD.5 del 16/08/1940 con oggetto "ACCERTAMENTO CLASSAMENTO" della proprietà, e dove nelle note, oltre ai piani fuori terra del fabbricato, si fa anche riferimento ai locali del piano interrato segnati al "rustico". Tale documento attesta la presenza e la consistenza del fabbricato in data anteriore al 31/10/1942, pertanto prima della entrata in vigore della Legge Urbanistica 1150 /1942

Le pratiche edilizie utili all'accertamento della conformità edilizia, fornite dalla amministrazione comunale di Montecarotto, sono le seguenti:

- Licenza edilizia 212/1976 prot. 3764 nella quale veniva richiesta l'apertura di un vano porta al posto di un vano finestra, sul prospetto lungo via XX Settembre
- Concessione edilizia n°232 rilasciata il 2 marzo 1977, nella quale veniva richiesta "la trasformazione di alcuni locali di casa di civile abitazione". Negli elaborati grafici allegati a tale pratica si evince che le trasformazioni richieste consistevano nella realizzazione della scala interna di risalita che attualmente mette in comunicazione i locali posti al piano terra, ad uso magazzino, con i locali posti al piano primo, oggetto di diversa distribuzione interna e di parziale cambio d'uso, nello specifico la trasformazione di un locale ad uso magazzino in due camere ed un servizio igienico, e la realizzazione di un balcone al piano primo, sul prospetto verso la corte esclusiva.
- Autorizzazione di Abitabilità del 25/12/1977 relativa alla Concessione edilizia n°232 rilasciata il 2 marzo 1977. Tale Abitabilità risulta comunque parziale, in quanto riferita ai soli locali oggetti di intervento.
- Concessione edilizia n° 398 rilasciata il 2 ottobre 1978, in forza della quale veniva eseguita demolizione e ricostruzione del tetto del fabbricato ad uso accessorio posto nel retro del fabbricato principale e con accesso da corte esclusiva, inoltre veniva realizzata una scala esterna di collegamento alla balconata ed al locale magazzino posto al piano primo del fabbricato ad uso accessorio.
- Autorizzazione edilizia N° 78 del 02/10/1979 in forza della quale venivano apportate modifiche alla distribuzione di parte dei locali posti al piano primo, quelli che attualmente presentano ingresso da scala condominiale. La distribuzione indicata nella situazione di progetto risulta parzialmente conforme allo stato attuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A livello Urbanistico confrontando lo stato dei luoghi con quanto depositato in comune, si può affermare che lo stato attuale non risulta conforme a quanto presente agli atti, le principali difformità consistono in:

1. I locali al piano terra sono stati adibiti e trasformati impropriamente in locali cucina e soggiorno, quando l'uso legittimo riportato negli atti edilizi risulta magazzino, tra l'altro le modeste altezze presenti nei locali, pari a 2,60 m non consentirebbero il cambio d'uso in sanatoria.
2. Al piano interrato è stata murata una apertura con uscita a bocca di lupo verso una corte di altra proprietà, posta nel retro del fabbricato, inoltre sempre nei locali cantina sono state eliminate le tramezzature divisorie interne
3. Bagno abusivo ricavato nel sottoscala, della rampa presente all'esterno nella corte esclusiva.
4. Ripostiglio esterno ricavato sul balcone al piano primo
5. Al piano primo è stato chiuso il varco su parete portante che metteva in comunicazione i locali oggetto di trasformazione con la Concessione Edilizia 232 del 1977, con il locale cucina : di fatto sono state create due unità immobiliari separate, una con ingresso al civico 40 e l'altra con ingresso al civico 42, su androne condominiale.
6. Al piano terra il locale accessorio a cui si accede da corte esclusiva, sulla muratura perimetrale esposta a nord è stata operata una apertura che mette in comunicazione, la detta porzione di proprietà, con un altro locale, sempre di proprietà degli esecutati, ma non compreso nel compendio pignorato.
7. L'attuale divisione interna dei locali posti al piano primo e oggetto di intervento nella Concessione Edilizia n° 232 del 1977 riportano lievi modifiche di posizionamento delle tramezzature rispetto quanto assentito, lo sviluppo lineare del balcone verso ovest risulta maggiore rispetto quanto rappresentato graficamente.
8. Al piano terra rispetto quanto assentito nella concessione edilizia 232 del 1977, nel prospetto su via XX settembre risulta tamponato il vano del portone di ingresso e sparapettato il vano finestra, ora appunto diventato ingresso.

Per quanto riguarda i punti 3 e 4 si dovrà procedere alla demolizione dei piccoli manufatti e volumi abusivi e al fine di ripristinare dello stato assentito.

Per quanto riguarda il punto 1, come già indicato, non è possibile procedere con sanatoria in quanto i locali, assentiti come magazzini e locali di sgombero non possono essere destinati all'uso di soggiorno e cucina per le esigue altezze. Di conseguenza, in riferimento al punto 5, andrà ripristinato il passaggio di comunicazione dei locali al piano primo, passaggio previsto nel progetto della pratica di Concessione Edilizia n 232 del 1977, per poter fruire del locale cucina, unico locale cucina assentito da progetto allo stato attuale.

Per quanto riguarda il punto 6, andrà richiuso il passaggio abusivamente aperto tra le due proprietà, anche per dividere effettivamente la proprietà oggetto di pignoramento da quella non compresa nella presente esecuzione immobiliare

Per quanto riguarda il punto 7, le lievi modifiche di posizionamento dei tramezzi e la lieve difformità di sviluppo lineare del balcone, possono essere considerate delle tolleranze edilizie per effetto del rilascio della



Abitabilità, accertata al tempo con sopralluogo del funzionario sanitario, a seguito della richiamata concessione edilizia, come introdotto dalla recente normativa L. 105/2024 all'articolo 34-ter comma 4 D.P.R. 380/01 in merito alla cosiddetta "Agibilità sanante" ove ne ricorrano i presupposti. Per quanto riguarda il balcone, il tecnico abilitato dovrà asseverare il rispetto delle norme tecniche delle costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Si ritiene comunque doveroso segnalare che la richiamata Abitabilità rilasciata nel 1977 è parziale, in quanto relativa solo ad alcuni locali (quelli oggetto della Concessione Edilizia N. 232 del 1977) ed agli interventi in essa previsti.

Per quanto riguarda i punti 8 e 2 si dovrà procedere alla presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

Non sono state reperite e/o fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, presenti nella unità immobiliare, inoltre, non avendo ricevuto dagli occupanti idonea ed obbligatoria documentazione riguardante le manutenzioni dell'impianto di riscaldamento, ad oggi non è possibile procedere alla redazione dell'APE, che esige la consegna, al sito regionale ENEA, del libretto di impianto aggiornato con i controlli di efficienza obbligatoria norma di legge.

In merito alla non possibilità di sanare quanto indicato al punto (1), si ritiene utile al fine di una valutazione delle potenzialità dell'immobile, segnalare che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024, sarà possibile asseverare l'agibilità per locali (ad uso cucina e soggiorno) alti fino a 2,40 m di altezza, solo se la proprietà sarà oggetto di progetto di ristrutturazione edilizia con interventi volti al recupero del patrimonio edilizio con opere di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie (ai sensi dei commi 5 bis e 5 ter art. 24 D.P.R. 380/2001).

Per quanto riguarda la cantina posta al piano interrato, non è stata trovata elaborato grafico relativo presso gli uffici comunali, attualmente il locale cantina non presenta divisioni interne ed è in diretta comunicazione con la porzione di cantina di altra proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

trattasi di fabbricato composto da più proprietà, ma non costituito in condominio, in quanto le proprietà che insistono sul fabbricato sono inferiori a 8.

Pertanto non sono note le spese o regolamenti condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - VIA XX SETTEMBRE 40-42
Porzione di fabbricato con doppio accesso lungo la strada via XX settembre. La proprietà di sviluppa al piano terra e al piano primo con collegamento di risalita interno. Dispone di una corte esclusiva posta nel retro dove insistono dei locali accessori sia al piano terra che alla quota del piano primo. L'unità immobiliare dispone di due ingressi, un accesso al civico 40 immette direttamente nei locali posti al piano terra, mentre al civico 42 vi è l'ingresso condominiale con scala di risalita. Dall'androne condominiale vi è anche l'accesso al locale cantina posto al piano interrato. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona omogenea centro storico, precisamente nella sottozona "A2 Edificazione in aggiunta al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici." normata dagli articoli 13 e 15 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 198, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 197

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 116.598,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di realizzazione del fabbricato (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, i dati dimensionali e l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili o per immobili siti nella medesima zona dei beni oggetto di pignoramento. Inoltre si è tenuto conto dei valori della quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare relativi alla zona in cui insiste il fabbricato ed i beni oggetto di perizia.

Il valore unitario al metro quadrato individuato è la media tra il valore desunto dal metodo di Stima Sintetica Comparativa e il valore di mercato dei beni collocati nel medesimo ambito e della medesima tipologia, reperito presso le agenzie immobiliari

VALORI DI MERCATO

Data la tipologia dell'immobile sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche o per vicinanza.

MEDIA VALORE MERCATO 659,00 EURO AL MQ

STIMA SINTETICO COMPARATIVA ABITAZIONE

Data la tipologia dell'immobile verranno presi in considerazione i valori OMI relativi alle "Abitazioni di tipo economico" del primo semestre 2024 del Comune di Montecarotto, codice zona B1 microzona 1, al fine di determinare il Valore Normale unitario (VNur) desumibile dalla formula allegata al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate (di cui all'art. 1 comma 307 L.296 del 27/12/2006) :

$VNur = Val\ OMI\ min + (Val\ Omi\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito

$K = (K1 + 3K2) / 4 = (0,3 + 1,2) / 4 = 0,375$

Di cui K1 è coefficiente di taglio dimensionale e K2 coefficiente di piano

In questo caso procedendo al calcolo:

valori OMI abitazioni di tipo economico

$VNur = 420 + (610 - 420) \times 0,375 = 491,25\ \text{€/mq}$

Il Valore di mercato finale desunto dalla media dei valori precedentemente calcolati risulta pari a 535 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Montecarotto (AN) - VIA XX SETTEMBRE 40-42	186,45 mq	535,00 €/mq	€ 116.598,00	100,00%	€ 116.598,00
Valore di stima:					€ 116.598,00

Valore di stima: € 116.598,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1032,00	€
Altro	6400,00	€

Valore finale di stima: € 109.166,00

Per quanto riguarda il deprezzamento, oltre ai costi relativi agli oneri di Sanatoria, sono stati quantificati gli oneri relativi ai ripristini dello stato assentito, ed alla eliminazione dei piccoli manufatti abusivi realizzati.

Pertanto di seguito si elencano le seguenti voci di spesa computate come opere in economia per l'esigua entità:

- € 1000,00 euro per demolizione manufatti abusivi comprensiva di smaltimento rifiuti e relativa analisi
- € 800,00 euro per riapertura varco tamponato su muratura portante per dare il lavoro finito (nel caso si tratti di mera eliminazione di tamponamento non portante)
- € 500,00 euro per verifica corretta installazione caldaia e rilascio del libretto di impianto con relativa certificazione.(in questo caso non sono compresi ed al momento prevedibili gli importi per ulteriori lavori relativi alla messa a norma del condotto di esalazione fumi della caldaia)

Per quanto riguarda le spese tecniche relative alla sanatoria e all'aggiornamento catastale si possono prevedere le seguenti spese:

- presentazione pratica di sanatoria € 1500,00 euro, ed asseverazione ai sensi dell'art. 34 bis e dell'art. 34 ter comma 4 D.L. 69/2024 ed art (esclusa iva e cassa previdenziale)
- aggiornamento al Catasto Fabbricati € 1000,00 euro.(esclusa iva e cassa previdenziale)
- aggiornamento al Catasto terreni € 600,00 euro.(esclusa iva e cassa previdenziale)
- presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità, comprensiva di asseverazione € 1000,00 euro (esclusa iva e cassa previdenziale)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

Falconara Marittima, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roccheggiani Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 14/11/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEZIONE AVVISI COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' PERITALI (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - PRATICHE EDILIZIE PRESENTI AGLI ATTI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA INVIO COPIA PERIZIA A DEBITORE E CREDITORE VIA PEC
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA RICHIESTA RETTIFICA TIPO MAPPALE (Aggiornamento al 09/01/2025)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - VIA XX SETTEMBRE 40-42

Porzione di fabbricato con doppio accesso lungo la strada via XX settembre. La proprietà si sviluppa al piano terra e al piano primo con collegamento di risalita interno. Dispone di una corte esclusiva posta nel retro dove insistono dei locali accessori sia al piano terra che alla quota del piano primo. L'unità immobiliare dispone di due ingressi, un accesso al civico 40 immette direttamente nei locali posti al piano terra, mentre al civico 42 vi è l'ingresso condominiale con scala di risalita. Dall'androne condominiale vi è anche l'accesso al locale cantina posto al piano interrato. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona omogenea centro storico, precisamente nella sottozona "A2 Edificazione in aggiunta al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici." normata dagli articoli 13 e 15 delle NTA del Piano Regolatore Comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 198, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 197 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona omogenea centro storico, precisamente nella sottozona "A2 Edificazione in aggiunta al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici." normata dagli articoli 13 e 15 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.

Prezzo base d'asta: € 109.166,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.166,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecarotto (AN) - VIA XX SETTEMBRE 40-42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 198, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 197	Superficie	186,45 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene pignorato , che consta oltre ai locali dell'abitazione , anche di locali accessori esterni , con accesso da corte esclusiva a piano terra, e da scala e ballatoi esterni per il locale accessorio presente alla quota del piano primo, presentano una stato conservativo scadente e di vetusta realizzazione. Nello specifico i locali afferenti l'abitazione, presentano finiture di scarso pregio: - i pavimenti ed i rivestimenti , seppur in discrete condizioni di integrità, sono prevalentemente realizzati in piastrelle di ceramica in monocottura; - le porte interne sono realizzate con telaio tamburato laminato finto noce - gli infissi esterni di vecchia fattura ,presentano finiture eterogenee , in quanto alcuni, sono realizzati con telaio in legno, altri con telaio in alluminio anodizzato. Per quanto riguarda gli esterni del fabbricato, è stata reperita presso gli uffici comunali la pratica edilizia DIA n.1978/2005 prot. 3877 , con la quale sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria delle facciate, quali ripresa di intonaci ammalorati, tinteggiatura esterna e revisione del manto di copertura del tetto.</p>		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato con doppio accesso lungo la strada via XX settembre. La proprietà di sviluppa al piano terra e al piano primo con collegamento di risalita interno. Dispone di una corte esclusiva posta nel retro dove insistono dei locali accessori sia al piano terra che alla quota del piano primo. L'unità immobiliare dispone di due ingressi, un accesso al civico 40 immette direttamente nei locali posti al piano terra, mentre al civico 42 vi è l'ingresso condominiale con scala di risalita. Dall'androne condominiale vi è anche l'accesso al locale cantina posto al piano interrato. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona omogenea centro storico, precisamente nella sottozona "A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici." normata dagli articoli 13 e 15 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile , risulta occupato dai seguenti soggetti: **** Omissis **** ESECUTATO **** Omissis **** ESECUTATO **** Omissis **** FIGLIO DEGLI ESECUTATI **** Omissis **** FIGLIA DEGLI ESECUTATI **** Omissis **** CONVIVENTE DI **** Omissis **** Omissis **** FIGLIO MINORENNE DI **** Omissis **** E DI **** Omissis **** Omissis **** FIGLIA MINORENNE DI **** Omissis **** E DI **** Omissis ****</p>		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 07/01/2008
Reg. gen. 205 - Reg. part. 30
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 13/11/2009
Reg. gen. 24984 - Reg. part. 14443
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/07/2024
Reg. gen. 16417 - Reg. part. 11906
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

