

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Roscioni Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	12
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta	37
Lotto Unico.....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.062,68	41

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Ing. Roscioni Giovanna, con studio in Via Asiago, 4 - 60124 - Ancona (AN), email roscioni.giovanna@alice.it, PEC giovanna.roscioni@ingpec.eu, Tel. 338 4765175, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Martiri della Resistenza, 36, piano 1-5

Trattasi di un appartamento di civile abitazione con soffitta sito ad Ancona, Via Martiri della Resistenza n.36, e censito al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 20/mappale 96/subalterno 33. L'unità immobiliare oggetto della procedura è di proprietà del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 ed in regime di separazione dei beni.

L'unità espropriata si trova al piano primo di un fabbricato con ascensore costituito da: cinque piani fuori terra, compreso il piano terra; un piano ammezzato; un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano un magazzino, l'autorimessa condominiale e il locale della centrale termica condominiale. Al piano terra si trovano l'ingresso condominiale e uffici. Al piano ammezzato vi sono un ufficio ed un laboratorio. Dal piano primo al piano quarto vi sono appartamenti mentre al quinto piano vi sono le soffitte ed il locale ascensore condominiale. L'edificio corrisponde al "lotto 1" di un complesso edilizio suddiviso da un giunto tecnico in due corpi, costruiti in epoche differenti: il "lotto 1", di cinque piani con pianta a T, la cui costruzione su via Martiri della Resistenza è terminata nel 1964; il "lotto 2", che affaccia sulla piazza ricavata sui tetti dei piani interrati lato via Valle Miano, autorizzato con Licenza di Costruzione n.62/67 del 19/04/1967. Tutto il complesso è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato a telaio travi-pilastri, fondazioni a plinti collegati con cordoli in calcestruzzo armato, solai di tipo misto latero-cemento, copertura a doppia falda di tipo misto latero cemento. Le facciate del "lotto 1" sono finite con intonaco tingeggiato di beige molto chiaro. Gli infissi sono oscurati con persiane avvolgibili e il manto di copertura è realizzato con tegole piane. Su via Martiri della resistenza la facciata presenta balconi in aggetto e a loggia (come quello del bene pignorato) con parapetti realizzati con l'uso di pannelli color rosso mattone alternati a ringhiere in ferro, ad elementi verticali. L'accesso al civico n.36 avviene attraverso un portico che collega via Martiri della Resistenza alla piazza carrabile che affaccia su via Valle Miano. Sul portico grava una servitù perpetua di passaggio pedonale a favore del Comune di Ancona. L'accesso carrabile alla piazza avviene da via Martiri della Resistenza, attraverso il portico del palazzo censito come particella 95. Il condominio è dotato di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Nel 2010 il palazzo è stato oggetto di ripristino di calcestruzzo ammalorato delle travi di facciata e delle solette dei balconi. Ad oggi il livello manutentivo dello stabile è scadente; esso richiede interventi di tinteggiatura delle facciate esterne, in particolare del portico, e delle pareti della scala condominiale.

Il "lotto 1", in cui si trova il bene pignorato, sorge in una zona di Ancona ad uso prevalentemente residenziale. La zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi entro il raggio di 300 mt. In particolare, la zona dispone di servizi come negozi, bar, ristoranti (Sapore di Stelle bistrò), Chiesa (parrocchia di San Paolo Apostolo), poste (Adriapost), supermercati (COOP, EUROSPIN), università (Poliarte Accademia di Belle Arti e Design), parrucchieri, banche (banco marchigiano), palestre (Millennium, Corpus Ancona). Si possono raggiungere a piedi i licei Artistico, Rinaldini e Savoia-Benincasa impiegando tra i 15 ei 20 minuti.

Il bene pignorato consiste in un appartamento, con soffitta, situato al primo piano di un fabbricato con ascensore. Esso è costituito da: un ingresso, openspace con la cucina abitabile a doppia finestra e affaccio lato via Valle Miano; un soggiorno con due portefinestre su via Martiri della Resistenza e con split per l'aria



condizionata; un lungo corridoio che termina con un ripostiglio; due camere matrimoniali, di cui una con split per l'aria condizionata, con affaccio su un balcone a loggia lato via Martiri della Resistenza; una cameretta con finestra lato via Valle Miano; un bagno finestrato con vasca e senza bidet, sostituito da doccetta accanto alla tazza per far posto a lavatrice e asciugatrice, che affaccia su lato via Valle Miano. Circa otto anni fa, la cucina è stata ampliata eliminando un w.c. e un disimpegno che separava l'ingresso dal w.c. e dalla vecchia cucina. Le sue finiture sono recenti: pavimento in piastrelle monocottura di dimensioni cm60xcm60, color grigio cemento, incollate sopra il pavimento esistente; rivestimento della parete sopra il piano lavoro della cucina realizzato con piastrelle in monocottura di dimensioni cm40xcm25 e disegno stampato a listoncini orizzontali nei toni bianco-beige-marrone. Tutte le finiture del resto dell'appartamento risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione del "lotto 1". I pavimenti dei vani, escluso il bagno, sono in piastrelle marmette sulle tonalità del rosso terracotta (ingresso, soggiorno, corridoio), del beige chiaro (camere) e a matrice beige chiara con elementi lapidei nei colori rosso terracotta-marrone chiaro-beige (ripostiglio). Nel bagno, pavimento e rivestimento sono in piastrelle monocottura di dimensioni cm.5xcm.15, di colore rosso sul pavimento e color celeste chiaro sulle pareti e attorno alla vasca da bagno murata. Tra vasca da bagno e tazza è evidente una fascia di piastrelle di dimensioni cm.20xcm.20 color bianco e celeste chiaro, segno di una vecchia riparazione dell'impianto idrico. I sanitari sono in ceramica bianca, compresa la vaschetta esterna alta per lo scarico della tazza. La rubinetteria è in acciaio cromato con miscelatore. Sopra la vasca si trova un accumulatore per l'acqua calda sanitaria (boiler elettrico). In generale, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Una parete del salone, la parete della camera matrimoniale con split e quelle dell'ingresso sono rivestite da carta da parati con motivi floreali: sui toni del beige nell'ingresso e camera, nero su fondo bianco nel salone. Le pareti che separano la cucina dal vano ascensore sono rivestite con pannelli lavorati color bianco e bianco-grigio. Gli elementi strutturali a vista nel salone sono tinteggiati color rosso. Su alcune pareti della camera matrimoniale vicino al salone è stata applicata, ad altezza poco superiore della testata di un letto, una fascia decoro disney; sotto la fascia decoro le pareti sono tinteggiate di color celeste. I soffitti della camera matrimoniale vicino al salone e della cameretta sono tinteggiati nei colori bianco-rosso-giallo-ciano-celeste a formare disegni geometrici: quadrati concentrici nella camera matrimoniale; spicchi triangolari, con vertice nel punto luce, nella cameretta. Le pareti finestate della cameretta, del bagno e della cucina presentano importanti concentrazioni di muffa, soprattutto in corrispondenza di ponti termici (sottofinestra, travi e pilastri). Nel bagno, la muffa è presente anche sul soffitto e si concentra particolarmente dietro la vasca esterna alta della tazza.

Gli infissi di finestre e portefinestre risalgono agli anni di costruzione del "lotto 1". Essi sono in legno smaltato color bianco perla ed oscurati da serrande avvolgibili in PVC color bianco perla. Solamente gli infissi lato via Martiri della Resistenza hanno il vetro con camera d'aria. Tutti gli infissi non sono a tenuta stagna ed hanno maniglie modello "cremonese" in acciaio lucido. Il loro stato di conservazione e quello della ferramenta è: sufficientemente buono su lato via Martiri della Resistenza; non buono su lato via Valle Miano. Nella finestra del bagno manca il vetro.

Le porte sono tutte in legno naturale tamburato color marrone scuro; solo la porta del salone ha ante asimmetriche con vetro satinato, che manca sull'anta con la maniglia. Le maniglie sono in ottone e a placca lunga, eccetto la maniglia della porta del bagno che è a pulsante. Il telaio della porta del bagno è danneggiato vicino alla serratura. In generale le porte con la rispettiva ferramenta si trovano in buono stato di conservazione, ad eccezione di quelle del salone e del bagno.

Il portoncino di ingresso è blindato; si tratta di una porta a doppia anta asimmetrica tamburata di legno color marrone scuro e con serratura a spranghe a vista verso l'interno dell'appartamento. Lo stato di conservazione del portoncino è sufficientemente buono.

Gli impianti elettrico, termico e idrico risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione dell'edificio, e sono tutti sotto traccia. Fa eccezione la cameretta. Qui sono state montate prese esterne che raccolgono i cavi elettrici fatti passare in canalette messe in opera sopra il battiscopa. In una di queste prese vengono collegate le spine della lavatrice e dell'asciugatrice, i cui cavi elettrici sono fatti passare attraverso un piccolo foro praticato nel tramezzo che separa dal bagno. Non esistono interruttori per disattivare gli elettrodomestici della cucina. Prese e interruttori sono della linea base Ticino degli anni sessanta. Nella cucina e nel salone sono state montate nuovi frutti e placche elettrici ed è stato sostituito il quadro elettrico vicino al portoncino di ingresso, probabilmente durante i lavori di ampliamento della cucina risalenti all'anno 2016. Allo stato attuale, l'impianto elettrico non è a norma. L'appartamento oggetto dell'esecuzione è dotato di presa telefonica USB e di

prese per l'antenna TV, una in cucina e l'altra in salone. Citofono e quadro elettrico si trovano vicino alla porta d'ingresso. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è CENTRALIZZATO ed è dotato di contabilizzatori per i consumi termici; i radiatori sono in ghisa.

Al quinto piano si trova la soffitta di pertinenza del bene pignorato. Le pareti sono intonacate a grezzo con pilastri e trave calata di colmo in calcestruzzo armato faccia a vista. Il pavimento è in cemento battuto mentre la porta è in legno, a doghe orizzontali, smaltato bianco perla. Sulla copertura a falda inclinata della soffitta è ricavato un foro di areazione. La cantina è dotata di impianto elettrico, anche se attualmente manca la luce, ed è piena di oggetti come: tavoli, lavandini in ceramica, valigie, sedie, sdraio ed altri oggetti abbastanza voluminosi. Complessivamente, lo stato di conservazione del bene può essere giudicato non buono. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto riguarda le finiture, risalenti agli anni sessanta e non di pregio, sia per quanto riguarda gli impianti idrico ed elettrico.

La planimetria catastale del subalterno 33 deriva da frazionamento e fusione dei subb.29 e 32, prat. n. AN0117695 del 3 maggio 2011. Lo scrivente si è riferito a suddetta planimetria catastale per confrontare lo stato di fatto della planimetria della soffitta con lo stato autorizzato; infatti, il piano quinto del "lotto 1", dove sono le soffitte, è riportato negli atti abilitativi solo nella sezione A-B del fabbricato mentre le tavole delle piante si riferiscono solo agli appartamenti. La planimetria catastale dell'appartamento differisce dallo stato autorizzato. Si vuole mettere in evidenza quanto segue. Con il frazionamento/fusione dell'anno 2011, da cui è derivato il subalterno 33, una porzione di superficie del bene pignorato, ossia una nicchia nell'ingresso posta vicino al salone, è stata chiusa e inglobata nell'appartamento limitrofo senza presentare alcuna comunicazione al Comune di Ancona.

Confrontando lo stato attuale con lo stato autorizzato, sono emerse diverse differenze. Alcune di esse non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'art. 34bis-omm.1/1bis/1ter/2/2bis/3 e art. 34 ter-comma4 modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024. Lo scrivente sottolinea che LE DIFFORMITÀ RILEVATE CHE RIENTRANO NELLE TOLLERANZE PREVISTE DAL SUDETTO DPR DEVONO ESSERE DICHIARATE NELLA MODULISTICA RELATIVA A NUOVE ISTANZE-COMUNICAZIONI-SEGNALAZIONI EDILIZIE O CON ASSEVERAMENTO ALLEGATO AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO-COSTITUZIONE-SCIoglimento DI COMUNIONE, TUTTO A FIRMA DI UN TECNICO ABILITATO(art.34 bis-comma3 del DPR 380/01 aggiornato al 2024).

Costituiscono, invece, VIOLAZIONI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA: ampliamento della cucina, realizzato nell'anno 2016 demolendo i tramezzi che delimitavano il w.c. e l'attiguo disimpegno; la modifica della superficie utile dell'appartamento per fusione della superficie dell'armadio a muro nell'ingresso, vicino al salone, con quella dell'appartamento limitrofo. Nonostante le violazioni, sono RISPETTATE LE NORME IGIENICO SANITARIE sia per quanto riguarda l'altezza interna dei vani sia per il rapporto illuminotecnico.

Suddette violazioni possono essere sanate ai sensi dell'art.6 bis-comma5 del DPR380/01, aggiornato al 2024, presentando una C.I.L.A PER OPERE TARDIVE (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e pagando, se dovuta ai sensi dell'art.28 della legge 689/81, un'oblazione di € 1000,00. Le difformità che risultano "tolleranze" possono essere inserite nella C.I.L.A. ed essere così regolarizzate definitivamente, senza dover essere dichiarate ogni qualvolta si debba presentare una pratica o si debba trasferire la proprietà dell'immobile. Tra la documentazione da presentare con la C.I.L.A vi è anche la variazione catastale in conformità con lo stato attuale.

Con la presente relazione si vuole segnalare che, con nota del 7 giugno 1963, il Comune di Ancona trasmetteva il parere favorevole al progetto di variante del "lotto 1" per portare a cinque piani anche la porzione del lotto lato via Valle Miano, autorizzata con 4 piani. Agli atti non è stato trovato il permesso di costruire per la variante alla licenza n. 135/71/M, licenza che legittimava il "lotto 1". Tuttavia, nel certificato di Abitabilità del 01/06/1964, autorizzata previo sopralluogo del tecnico comunale, e nella richiesta che la signora **** Omissis **** aveva presentato per l'Istanza di Sanatoria, con Prot. Gen. 13157 del 1997, veniva fatto riferimento ad una variante con Prot.Part. 40/M del 08/05/1964. In seguito all'esame di tutta la documentazione visionata, la REALIZZAZIONE DI 5 PIANI SU TUTTA LA SUPERFICIE DEL "LOTTO 1" può essere fatta risalire ai tempi del sopralluogo per l'Abitabilità in quanto: le strutture in calcestruzzo armato del "lotto 1" erano state completate 2 anni prima della visita tecnico sanitaria per l'Abitabilità, come da nota di protocollo n. 1919 del 14/09/1963 (archiviata con il progetto delle strutture n.380/62) con cui l'Ufficio Ex Genio Civile comunicava al Comune di

Ancona l'ultimazione delle strutture senza segnalare violazioni; circa un mese dopo il rilascio del certificato di Abitabilità, al Catasto veniva depositata la planimetria catastale dell'attuale sub.28 (bene estraneo al pignoramento), compilata dall'ing. **** Omissis **** e assunta al protocollo n.3476 del 09/07/64, in cui era rappresentata una soffitta al quinto piano del "lotto 1" lato via Valle Miano.

L'Amministrazione Comunale aveva rilasciato il titolo abilitativo per il "lotto 1" senza considerare le parziali difformità come "abuso edilizio" o "rilevanti", rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, ai fini dell'Agibilità stessa del lotto.

LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO AD UNA VARIAZIONE CATASTALE DEL BENE in quanto in esso sono presenti VIOLAZIONI EDILIZIE sanabili, da parte dell'aggiudicatario all'Asta giudiziaria, con la presentazione di una C.I.L.A. per opere tardive, che include anche il deposito della planimetria catastale dello stato attuale. Pertanto, una variazione catastale prima della vendita all'asta comporterebbe un INUTILE AGGRAVIO ECONOMICO PER LA PROCEDURA IN OGGETTO.

L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico. Poichè la loro realizzazione risale all'epoca di costruzione dello stabile, suddette certificazioni potranno essere prodotte con l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in fase di ristrutturazione dell'appartamento.

La certificazione APE non esiste e viene redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura.

Esistono parti comuni con altre proprietà ed esiste un amministratore condominiale. In data 20/01/2025 il Custode ha informato lo scrivente, mediante e-mail inviata per copia conoscenza e foto su WhatsApp, che nel bagno del bene pignorato il Condominio, previo autorizzazione dello stesso Custode, ha eseguito dei lavori di riparazione di un tubo dell'impianto di riscaldamento centralizzato senza aver ancora ripristinato, a sue spese, lo stato dei luoghi. Attualmente, nel pavimento sotto il termosifone del bagno vi è una traccia aperta di circa cm 30 x cm 15, che prosegue per circa cm 15 sulla parete. Con la relazione del Custode depositata agli atti in data 22/01/2025, lo scrivente è stato messo al corrente che l'amministratore del condominio ha assicurato che la ditta da lui incaricata ultimerà il lavoro al più presto, compatibilmente con gli impegni lavorativi dell'esecutato. La riparazione è coperta dalla polizza assicurativa del Condominio.

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.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 03 ottobre, alle ore 10.00, in loco. L'inizio delle operazioni è stato comunicato con PEC all'avvocato **** Omissis ****, presso cui è domiciliata la parte procedente, e all'avvocato **** Omissis ****, nominato Custode dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa **** Omissis ****. Il signor **** Omissis ****, parte esecutata, è stato avvisato con lettera raccomandata. Il giorno 3 ottobre il signor **** Omissis **** non era presente in quanto aveva dovuto accompagnare la moglie in ospedale. Era presente la figlia **** Omissis **** la quale ha messo in contatto telefonico lo scrivente con il padre tramite apparecchio mobile. Si è così fissato un nuovo appuntamento in loco per il giorno successivo, alla stessa ora. Il Custode, in viaggio verso Ancona, è stato subito avvisato telefonicamente. Nella giornata del 3 ottobre lo scrivente non è entrato nell'appartamento pignorato e nella relativa soffitta; si è limitato a descrivere il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della procedura. Il giorno 04/10/2024 erano presenti, oltre al CTU, il signor **** Omissis **** e il custode, avv. **** Omissis ****. Avendo l'esecutato dimenticato le chiavi della soffitta in altro luogo, è stato effettuato un terzo sopralluogo in data 11/10/2020, ore 10.00, in presenza del signor **** Omissis ****.

In ogni sopralluogo l'identità dei presenti è stata confermata mediante Carta d'Identità. I sopralluoghi successivi all'inizio delle operazioni peritali sono stati comunicati: all'esecutato e al Custode per mezzo di e-mail con risposta di conferma; all'avvocato **** Omissis **** con PEC. In data 30 dicembre 2024, la parte **** Omissis **** si è costituita con l'avvocato **** Omissis **** presso cui ha eletto domicilio. Non esistono contratti di locazione.

La parte esecutata ha offerto grande collaborazione.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Martiri della Resistenza,36, piano 1-5



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 esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con il contratto di compravendita del 21 febbraio 2012 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Ancona (AN), **** Omissis **** e trascritto al n. **** Omissis ****, il signor **** Omissis **** ha acquistato dalla signora **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, la quota 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al Fg.20/part.96/sub.33, oggetto della presente procedura esecutiva.

A seguito delle indagini esperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ancona, risulta che il signor **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 30/08/2007 in Tripoli (Libano) con **** Omissis ****, nata il 14/01/1985 in Libano, di cui Atto di Matrimonio Anno 2016 Parte 2 Serie C N. 309 del Comune di Ancona. Con provvedimento del Tribunale di Ancona in data 21/11/2022 n. R.G. n. 4230/2022, è stata omologata la SEPARAZIONE CONSENSUALE fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura confina:

- al piano terra con il portico della particella 96;



- al piano ammezzato con l'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Ancona al Fg.20/part.96/sub.35 di altra proprietà;
- al piano primo con l'appartamento identificato nel Catasto Fabbricati di Ancona al Fg.20/part.96/sub.34 di altra proprietà, con la particella 95 e con il vano scale condominiale della particella 96;
- al piano secondo con l'appartamento identificato nel Catasto Fabbricati di Ancona al Fg.20/part.96/sub.30 di altra proprietà.

La soffitta al quinto ed ultimo piano del bene pignorato confina:

- al piano quarto con l'appartamento identificato nel Catasto Fabbricati di Ancona al Fg.20/part.96/sub.11 di altra proprietà;
- al piano quinto con la soffitta identificata nel Catasto Fabbricati di Ancona al Fg.20/part.96/sub.37 di altra proprietà e con la soffitta dell'appartamento identificato nel Catasto Fabbricati di Ancona al Fg.20/part.96/sub.34 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	8,93 mq	9,65 mq	1	9,65 mq	3,03 m	primo
cucina	18,58 mq	20,92 mq	1	20,92 mq	3,00 m	primo
salone	25,44 mq	28,97 mq	1	28,97 mq	3,03 m	primo
corridoio	12,24 mq	13,11 mq	1	13,11 mq	3,03 m	primo
ripostiglio	3,64 mq	4,18 mq	1	4,18 mq	3,03 m	primo
camera	21,94 mq	24,60 mq	1	24,60 mq	3,03 m	primo
camera	21,21 mq	23,79 mq	1	23,79 mq	3,03 m	primo
camera	13,06 mq	14,98 mq	1	14,98 mq	3,03 m	primo
bagno	6,80 mq	7,98 mq	1	7,98 mq	3,03 m	primo
balcone coperto	9,44 mq	9,91 mq	0,30	2,97 mq	3,03 m	primo
soffitta	22,07 mq	25,30 mq	0,25	6,33 mq	1,70 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				157,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità espropriata è stata computata sulla base del DPR 138/98, decreto a cui fa riferimento l'Agenzia del Territorio per calcolare la superficie commerciale di un immobile. Ne consegue che la superficie convenzionale è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile dei vani principali e degli accessori diretti (bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni e simili) alla superficie di tutti i muri divisorii interni e alla superficie dei muri perimetrali computati come segue:

- per l'intero spessore se non sono in comunione con altri immobili e comunque per uno spessore massimo di 50 cm ;
- per metà spessore se sono in comunione con altri immobili o parti condominiali e comunque per uno spessore massimo di 25cm.

La superficie dei balconi coperti va misurata:

- da filo della facciata esterna;
- per metà spessore delle pareti laterali e comunque per uno spessore massimo di 25 cm.

Entra nel computo anche la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile superiore a m.1,50.

La superficie di balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

La superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte) si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (interne all'edificio);
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori (esterne all'edificio).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 96, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 2,30 Piano 1-5
Dal 01/01/1992 al 10/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 96, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 2.750,13 Piano 1-5
Dal 10/02/2009 al 03/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 96, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.026,46 Piano 1-5
Dal 03/05/2011 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 96, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 889,60 Piano 1-5
Dal 21/03/2012 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 96, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 958,03 Piano 1-5

Dal 21/02/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 96, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 958,03 Piano 1-5
Dal 09/11/2015 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 96, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale TOT. 155 mq-TOT. escluse aree scoperte 152 mq Rendita € 958,03 Piano 1-5

Ad oggi, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Lo scrivente, esaminata la Visura Storica del bene pignorato e la relazione notarile depositata agli atti, riporta quanto segue:

- il subalterno 33 deriva dai subb.29 e 32 in forza della pratica catastale di frazionamento e fusione del 3 maggio 2011 prat. n. AN0117695, in atti dal 3 maggio 2011 (n.45815.1/2011);
- il subalterno 32 deriva a sua volta dal sub. 18 in forza della pratica catastale di variazione della destinazione da ufficio ad abitazione del 10 febbraio 2009 prat. n. AN0030117, in atti dal 10 febbraio 2009 (n.1646.1/2009);
- il subalterno 29 deriva a sua volta dai subb.16-17-23 in forza della pratica catastale di frazionamento e fusione del 17 aprile 1997 prat. n. , in atti dal 17 aprile 1997 (n.C00512.1/1997).

Si segnala un errore riscontrato nelle visure storiche in merito alla successione in morte del signor **** Omissis ****: la data di morte è il 14 aprile 1988 e non il 10 aprile 1988 come riportato nelle visure. L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione dell'errore riscontrato utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andrà allegato il certificato di morte del de cuius. La domanda di correzione è a titolo gratuito trattandosi di un errore dell'Ufficio Catasto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	96	33	1	A2	5	7 vani	TOT. 155 mq-TOT. escluse aree scoperte 152 mq	958,03 €	1-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del subalterno 33 deriva da frazionamento e fusione dei subb.29 e 32, prat. n. AN0117695 del 3 maggio 2011. Lo scrivente si è riferito a suddetta planimetria catastale per confrontare lo stato di fatto della planimetria della soffitta con lo stato autorizzato; infatti, il piano quinto del "lotto 1", dove sono le soffitte, è riportato negli atti abilitativi solo nella sezione A-B del fabbricato mentre le tavole delle piante si riferiscono solo agli appartamenti. La planimetria catastale dell'appartamento differisce dallo stato autorizzato per: diversa dimensione di vani, di alcune finestre e porte; diverso posizionamento di alcune porte e finestre/portefinestre; assenza di disimpegno tra ingresso e cucina-w.c.; diverso accesso al w.c.; assenza di parete divisoria tra corridoio e ingresso; larghezza variabile del corridoio; assenza di un armadio a muro nell'ingresso, vicino al salone, che è stato fuso con l'unità immobiliare limitrofa di altra proprietà.

Non sussiste corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto. In particolare, rispetto alla planimetria catastale è stato eliminato il w.c. in cucina, è stato demolito il tramezzo che divide l'ingresso dalla cucina ed il corridoio è separato dall'ingresso da un tramezzo con apertura senza infisso. Dalle finiture dei pavimenti e del bagno appare evidente che la diversa posizione della parete che divide ingresso da corridoio risalga ai lavori eseguiti per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi. Altre differenze tra stato di fatto e planimetria catastale riguardano: dimensioni e posizione di alcuni infissi di porte e finestre/portefinestre; dimensioni in pianta e in altezza dei vani; dimensione in pianta del balcone. Lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto del bene pignorato con la sua planimetria catastale sia misurando direttamente su quest'ultima le dimensioni dei vani sia facendo riferimento al rilievo eseguito nel 2011 dal tecnico incaricato per il frazionamento/fusione dei subb. 29 (appartamento limitrofo al sub 33) e 32 (è il subalterno del bene pignorato prima del frazionamento/fusione), da cui deriva il subalterno 33. Si sottolinea che nel rilievo della soffitta al quinto piano non è stato possibile verificare le misure di alcune pareti in quanto il locale è privo di illuminazione naturale e artificiale (corrente staccata) ed è pieno di oggetti, diversi di essi voluminosi e pesanti (lavatoi in ceramica, tavoli smontati, sedie); le misure non rilevate sono state ricavate per costruzione geometrica.

Pertanto, le differenze riscontrate tra stato di fatto e la planimetria catastale del subalterno 33 sono risultate le seguenti:

- la parete che separa il salone da altra proprietà è allineata con il tramezzo che separa l'ingresso dal salone e non presenta alcun dente come da planimetria catastale;
- dimensione in pianta del salone pari a circa mt.4,69 x mt.5,492, anziché mt.4,69 x mt.5,49 come da planimetria catastale;
- dimensione in pianta della camera matrimoniale tra ripostiglio e balcone pari a circa mt.4,89 x mt.4,338, anziché mt.4,89 x mt.4,20 come da planimetria catastale;
- dimensione in pianta della camera matrimoniale vicino al salone pari a circa mt.4,857 x mt.4,542, anziché mt.4,86 x mt.4,54 come da planimetria catastale;
- dimensione in pianta della camera da letto tra ripostiglio e bagno pari a circa mt.3,534 x mt. 3,69, anziché mt.3,534 x mt.3,68 come da planimetria catastale;
- dimensione in pianta del ripostiglio pari a circa mt.2,37 x mt.1,56, anziché mt.2,00 x mt.1,56 come da planimetria catastale;
- dimensione in pianta dell'ingresso pari a circa mt.2,46 x mt.3,672, anziché mt.2,00 x mt.3,60 come da planimetria catastale;
- dimensione in pianta del balcone pari a mt.9,54 x mt.1,015, anziché mt.9,80 x mt.1,00 come da planimetria catastale;
- larghezza della porta di ingresso e della porta del salone pari a mt.1,10, anziché mt.0,80 come da planimetria catastale;
- le due camere da letto matrimoniali che affacciano sul balcone hanno, allo stato di fatto, gli infissi delle finestre disposti in modo speculare rispetto alla planimetria catastale e di larghezza pari a circa mt. 2,18, anziché mt.2,30 come da planimetria catastale;
- le due camere da letto matrimoniali che affacciano sul balcone hanno, allo stato di fatto, gli infissi delle portefinestre disposti in modo speculare rispetto alla planimetria catastale e di larghezza pari a circa mt. 0,70, anziché mt.1,20 come da planimetria catastale;



- la porta del bagno è allineata con la finestra, anziché disallineata come da planimetria catastale;
- la porta del ripostiglio è centrata con la parete, anziché spostata verso la cameretta come da planimetria catastale;
- altezza dell'appartamento (esclusa la cucina con nuovo pavimento riportato sopra l'esistente) è pari a circa mt.3,026, anziché mt. 3,00 come da planimetria catastale;
- altezze di imposta della soffitta pari a mt.0,375 e mt.2,11, anziché mt. 0,40 e mt.2,70 come da planimetria catastale;
- altezza di colmo della soffitta pari a circa mt. 2,57, non rilevabile nella planimetria catastale;
- le pareti della soffitta che la scrivente è riuscita a misurare sono larghe mt. 3,23, lato via Martiri della Resistenza, e mt. 3,20, lato "altra proprietà", anziché rispettivamente mt.3,40 e mt.3,30 come da planimetria catastale;
- il parapetto del balcone è diviso da un pilastro che non è segnato nella planimetria catastale.

Premesso che solo il progetto autorizzato dal Comune legittima un immobile, si osserva quanto segue. Le diverse dimensioni in pianta di alcuni vani e del balcone, la diversa posizione e/o dimensione di alcune porte, la diversa posizione e/o dimensione di finestre e porte finestra, la diversa altezza dei vani d'abitazione, la minore pendenza della copertura che fa da tetto alla soffitta rientrano tra le tolleranze costruttive sia ai sensi dei comma 1-1bis-2bis-3bis-2-2bis dell'art.34 bis e del comma dell'art.34 ter del DPR 380/01, aggiornato al D.L. 69/2024, sia ai sensi degli artt.8-9bis della L.r.Marche n.17/2015.

Costituiscono VIOLAZIONI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA, in quanto opere eseguite senza presentazione di una C.I.L.A. successivamente al rilascio del certificato di Abitabilità come da "Ordine IKEA" per la nuova cucina datato 2016, la demolizione del w.c. in cucina e del tramezzo che divide l'ingresso dalla cucina.

Si vuole precisare quanto segue. Con il frazionamento/fusione dell'anno 2011, da cui è derivato il subalterno 33, una porzione di superficie del bene pignorato, una nicchia nell'ingresso posta vicino al salone, è stata chiusa e inglobata nell'appartamento limitrofo senza presentare alcuna comunicazione al Comune di Ancona.

Dati catastali: vedi box note

LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO AD UNA VARIAZIONE CATASTALE DEL BENE in quanto in esso sono presenti VIOLAZIONI EDILIZIE sanabili, da parte dell'aggiudicatario all'Asta giudiziaria, con la presentazione di una C.I.L.A. per opere tardive che include il deposito della planimetria catastale dello stato attuale. Pertanto, una variazione catastale prima della vendita all'asta comporterebbe un INUTILE AGGRAVIO ECONOMICO PER LA PROCEDURA IN OGGETTO.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed esaminata la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.pc.

Lo scrivente, ai fini di un accertamento dei dati esaminati, ha visionato e/o reperito i seguenti documenti:

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio all'ufficio dello Stato Civile del Comune di Ancona per cui risulta omologata la separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- visura iscrizioni sull'immobile presso la Conservatoria del Comune di Ancona con sistema SISTER;
- certificato di morte del signor **** Omissis **** all'ufficio dello Stato Civile del Comune di Ancona per cui risulta errata la data di successione in morte riportata nelle visure storiche del Catasto Fabbricati del Comune di Ancona;
- contratto di compravendita tra i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, solo per visione, in cui

risulta errato il numero di trascrizione della successione legittima di **** Omissis **** ed in cui è riportata una servitù di passaggio a favore del Comune di Ancona;

- planimetria catastale, estratto di mappa ed elenco immobili fabbricati presso l'Ufficio delle Entrate del Comune di Ancona;
- planimetrie catastali risalenti all'anno del rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità (consultazione atti cartacei);
- autorizzazione per l'abitabilità e documenti abilitativi dell'immobile con accesso alle pratiche edilizie presso il Comune di Ancona e presso la signora **** Omissis **** residente in Ancona, **** Omissis **** ;
- verbali, preventivi e consuntivi del condominio di via Martiri della Resistenza n.36 (Ancona);
- autorizzazioni rilasciate dall'ex Genio Civile, con relativa documentazione cartacea ed analitica, con accesso alle pratiche presso il deposito della Regione Marche - Rischio sismico sito a Passatempo di Osimo (AN).

PATTI

L'unità immobiliare risulta ad oggi abitata dai signori:

- **** Omissis ****, proprietario dell'immobile;
- **** Omissis ****, moglie del signor **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, figlia di **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, figlio di **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, figlia di **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, suocera del signor **** Omissis **** che attualmente si trova in Libano.

Non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta ad oggi abitata dal proprietario con la moglie, i tre figli. La suocera dell'esecutato ha residenza presso l'immobile pignorato ma ad oggi si trova in Libano. Lo stato di conservazione del bene può essere giudicato non buono.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata è inserita in un contesto condominiale. Le parti comuni sono costituite da:

- centrale termica al piano S1°;
- vano scale condominiale con ascensore;
- locale ascensore condominiale al quinto piano;
- ingresso e corridoio che portano alle soffitte al quinto piano.

Il portico al piano terra con relative scale, le aree antistanti il portico su via Martiri della Resistenza e le aree retrostanti il portico per una profondità di mt.6,00 sono considerate SUOLO PUBBLICO ai sensi della servitù perpetua di passaggio stipulata con il Comune di Ancona e trascritta ad Ancona in data 02 marzo 1972 al **** Omissis **** reg. particolare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con l'atto di compravendita del del 21/02/20123, trascritto ad Ancona in data 26/02/2013 al n. **** Omissis **** vol.**** Omissis **** reg.particolare, il signor **** Omissis **** acquista l'unità immobiliare pignorata sita in Ancona, via Martiri della Resistenza n.36. Sul condominio di via Martiri della Resistenza n.36 grava una servitù perpetua di passaggio attraverso il fornace del fabbricato, sull'area condominiale antistante il fabbricato

su via Martiri della Resistenza e sull'area retrostante il fabbricato per una profondità di 6 mt. (sei metri). Suddetta servitù di passaggio è stata costituita a favore del **** Omissis **** con una convenzione tra il **** Omissis **** stesso ed il signor **** Omissis ****, allora proprietario di tutto lo stabile, trascritta ad Ancona in data 02 marzo 1972 al **** Omissis **** reg. particolare. Secondo suddetta convenzione, il **** Omissis **** provvederà alla pulizia del fornice e delle suddette aree, all'ordinaria manutenzione delle pavimentazioni e delle scalinate. Il signor **** Omissis ****, ora rappresentato dal condominio via Martiri della Resistenza 36 Ancona, resta obbligato alla straordinaria manutenzione delle strutture portanti del solaio. Il pavimento del portico e relative aree sono considerate come SUOLO PUBBLICO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità espropriata si trova al piano primo di un fabbricato, con ascensore, costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano terra, un piano ammezzato ed un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano un magazzino, l'autorimessa condominiale e il locale della centrale termica condominiale. Al piano terra si trovano l'ingresso condominiale e uffici. Al piano ammezzato vi sono un ufficio ed un laboratorio. Dal piano primo al piano quarto vi sono appartamenti mentre al quinto piano vi sono le soffitte ed il locale ascensore condominiale. L'edificio corrisponde al "lotto 1" di un complesso edilizio suddiviso da un giunto tecnico in due corpi costruiti in epoche differenti: il "lotto 1" di cinque piani con pianta a T, la cui costruzione su via Martiri della Resistenza è terminata nel 1964, e il "lotto 2" che affaccia sulla piazza ricavata sui tetti dei piani interrati lato via Valle Miano, autorizzato con Licenza di Costruzione n.62/67 del 19/04/1967. Tutto il complesso è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato a telaio travi-pilastri, fondazioni a plinti collegati con cordoli in calcestruzzo armato, solai di tipo misto latero-cemento, copertura a doppia falda di tipo misto latero cemento. Le facciate del "lotto 1" sono finite con intonaco tinteggiato di beige molto chiaro, gli infissi sono oscurati con persiane avvolgibili, il manto di copertura è realizzato con tegole piane. Su via Martiri della resistenza la facciata presenta balconi in aggetto e a loggia (quello del bene pignorato) con parapetti realizzati da pannelli color rosso mattone alternati a ringhiere in ferro ad elementi verticali. L'accesso al civico n.36 avviene attraverso un portico che collega via Martiri della Resistenza alla piazza carrabile che affaccia su via Valle Miano. Sul portico grava una servitù perpetua di passaggio pedonale a favore del Comune di Ancona. L'accesso carrabile alla piazza avviene da via Martiri della Resistenza, attraverso il portico del palazzo censito come particella 95. La pavimentazione del portico è in piastrelle Klinker color rosso mattone disposte a spina di pesce con intarsi in piastrelle klinker bianche quadrate. I pilastri sono rivestiti con cemento bocciardato mentre gradini e alzate delle scale sotto il portico sono rivestiti in lastre di travertino. Il portone d'ingresso condominiale è in acciaio e vetro. Le scale condominiali sono rivestite con piastrelle in marmo beige chiaro mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate color beige chiaro. Solo al piano terra, le pareti sono rivestite con perlinato colore legno. Il pavimento all'ingresso è graffiato dall'anta del portone; il condominio ha rimandato la sostituzione dell'infisso scegliendo di levigare il pavimento per ovviare all'inconveniente. Le scale sono illuminate da finestre; su alcune pareti sono evidenti segni di distacco per rigonfiamento di tinta e intonaco. Il condominio è dotato di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Il livello manutentivo dello stabile è scadente; esso richiede interventi di tinteggiatura delle facciate esterne, in particolare del portico, e delle pareti della scala condominiale.

Il "lotto 1", in cui si trova il bene pignorato, sorge in una zona di Ancona ad uso prevalentemente residenziale. La zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi entro il raggio di 300 mt. In particolare, la zona dispone di servizi come negozi, bar, ristoranti (Sapore di Stelle bistrò), Chiesa (parrocchia di San Paolo apostolo), poste (Adriapost), supermercati (COOP, EUROSPIN), università (Poliarte Accademia di Belle Arti e Design), parrucchieri, banche (banco marchigiano), palestre (Millennium, Corpus Ancona). A piedi si arriva ai licei Artistico, Rinaldini e Savoia-Benincasa impiegando tra i 15 ei 20 minuti.

Il bene pignorato consiste in un appartamento situato al primo piano di un fabbricato con ascensore. Esso è costituito da un ingresso, openspace con la cucina, da cui si entra nel soggiorno e nella zona notte. Quest'ultima è costituita da due camere da letto matrimoniali che affacciano sul balcone a loggia, da una camera singola, da un bagno con vasca senza bidet e da un ripostiglio. Nel soggiorno e nella camera matrimoniale vicino al

ripostiglio vi sono due split per il condizionamento dell'aria. Al quinto piano si trova la soffitta, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare pignorata.

Appena si entra nell'appartamento, troviamo a destra la cucina abitabile con doppia finestra la cui superficie è stata ampliata, circa otto anni fa, togliendo un w.c. e un disimpegno che separava l'ingresso dal w.c. e dalla cucina. Le due finestre affacciano sulla piazza ricavata sul tetto dei piani interrati del fabbricato e affacciata su via Valle Miano. Le finiture sono recenti: pavimento in piastrelle monocottura di dimensioni cm60xcm60, color grigio cemento, incollate sopra il pavimento esistente; rivestimento sopra il piano lavoro della cucina realizzato con piastrelle in monocottura di dimensioni cm40xcm25 con disegno stampato di listoncini orizzontali nei toni bianco-beige-marrone. Sulla parete con finestre, vicino alla cappa del piano cottura, è predisposto un foro d'areazione per i fumi della cappa della cucina. Le pareti della cucina sono tinteggiate di bianco; solo quelle a confine con il vano ascensore sono ricoperte con pannelli lavorati color bianco e bianco-grigio. La parete finestrata presenta evidenti segni di muffa sotto le finestre e ad angolo con il vano ascensore.

L'ingresso, il salone ed il corridoio hanno il pavimento rivestito con piastrelle marmette sui toni del rosso terracotta, di dimensioni pari a circa cm.40xcm.40. Le pareti dell'ingresso sono rivestite da carta da parati con motivi floreali sulle tonalità del beige chiaro; gli spigoli delle pareti sono protetti da angolari in alluminio satinati.

Dall'ingresso si accede al salone attraverso una porta anni '60, con ante asimmetriche in legno e vetro. Il vetro dell'anta maggiore, quella con maniglia, è mancante. Le pareti sono tinteggiate di color rosso su travi e pilastri sporgenti, di color bianco su tutto il resto. Solo la parete che separa il salone dalla camera da letto matrimoniale è rivestita da carta da parati con motivi floreali-geometrici nei colori bianco e nero. Il salone prende luce da due portefinestre con parapetto in ferro e pannello color rosso mattone, come quello dei balconi del palazzo.

Le camere da letto hanno lo stesso pavimento costituito da piastrelle marmette nelle tonalità del beige chiaro, di dimensioni pari a circa cm.40xcm.40.

La camera matrimoniale vicino al salone ha le pareti tinteggiate di color bianco. Su alcune di esse è stata applicata, ad altezza poco superiore della testata di un letto, una fascia decoro disney; sotto la fascia decoro le pareti sono tinteggiate di color celeste. Il soffitto presenta disegni nei colori rosa-giallo-celeste, a formare cornici rettangolari concentriche. La camera prende luce da un'ampia finestra e dall'adiacente porta finestra da cui si accede al balcone a loggia affacciato su via Martiri della Resistenza.

Il balcone a loggia ha pavimentazione in piastrelle Klinker colore bianco e marrone, di dimensioni cm.5xcm.10. Nel balcone si trova il motore dell'impianto di climatizzazione dell'aria. Il parapetto del balcone è suddiviso da un pilastro.

Al balcone a loggia si accede anche dalla seconda camera matrimoniale, situata vicino al ripostiglio. Le pareti della camera sono tinteggiate di bianco e beige ad eccezione della parete dietro la testata del letto, rivestita da carta da parati con motivi floreali nei colori beige e celeste chiaro. Il solaio della camera è tinteggiato di color bianco. La camera prende luce da finestra e portafinestra uguali e speculari a quelle della camera matrimoniale vicino al salone.

Il ripostiglio separa una delle due camere matrimoniali dalla cameretta. Il pavimento del ripostiglio è in piastrelle marmette a grana fine su matrice color beige chiaro ed elementi lapidei nei colori rosso terracotta-marrone chiaro-beige chiaro. La porta del ripostiglio non ha anta. Pareti e soffitto sono tinteggiati di bianco.

La cameretta ha le pareti tinteggiate color bianco e soffitto tinteggiato con colori bianco-ciano-celeste-rosso a formare quattro spicchi triangolari con vertice sul punto luce centrale. La cameretta prende luce da una finestra che affaccia sulla piazza ricavata sul tetto dei piani interrati del fabbricato e affacciata su via Valle Miano. Sulla parete lato via Valle Miano, ad angolo con la parete che divide dal fabbricato censito come particella 95, vi è una formazione importante di muffa diffusa per tutta l'altezza della parete dove si trova il pilastro d'angolo in calcestruzzo armato. Sulla stessa parete, vicino al radiatore sotto la finestra, vi è una griglia di areazione di dimensioni cm.17xcm.18.

Tra cucina e cameretta si trova il bagno con vasca murata, lavabo, tazza con vaschetta di scarico in ceramica a vista e doccetta tra tazza e lavabo. La doccetta è stata messa in opera al posto del bidet che si trovava davanti al lavabo (ora c'è solo il portasapone incassato nel tramezzo), dove ora ci sono lavatrice e asciugatrice. Pavimento e rivestimento del bagno sono in piastrelle monocottura di dimensioni cm.5xcm.15, di colore rosso sul pavimento e color celeste chiaro sulle pareti e attorno alla vasca da bagno. Sotto la tazza ed il lavabo, il pavimento è realizzato con una fascia larga circa cm.60 costituita da una fascia di piastrelle monocottura

cm.20xcm.20, due file color celeste chiaro ed una color bianco. La fascia sale sul lato corto della vasca. Probabilmente si tratta di una ripresa del pavimento in seguito ad interventi di riparazione dell'impianto idrico. Sopra la vasca si trova uno scaldabagno con accumulatore (boiler elettrico) per la produzione dell'acqua calda. Il bagno prende luce da una finestra che affaccia sulla piazza ricavata sul tetto dei piani interrati del fabbricato e affacciata su via Valle Miano. La finestra è priva di vetro. Le pareti sopra il rivestimento ed il soffitto sono tinteggiati di bianco e sono interessate da presenza importante di muffa. In particolare, la muffa si concentra dietro la vaschetta di ceramica dello scarico a parete posto sotto la trave calata e in corrispondenza del relativo pilastro. I sanitari sono in ceramica bianca mentre i portasapone e porta carta igienica, tutti incassati nelle pareti, sono in ceramica nera. La rubinetteria è in acciaio cromato con miscelatore.

Tutte le finestre hanno infissi in legno smaltato color bianco perla. Le finestre del salone e delle due camere da letto matrimoniali, tutte rivolte verso via Martiri della Resistenza, hanno vetro camera di spessore inferiore ad 1 cm. Le finestre della cucina, del bagno e della cameretta, tutte rivolte verso via Valle Miano, hanno vetro senza camera d'aria. Le finestre sono oscurate da serrande avvolgibili in PVC color bianco perla. Tutti gli infissi non sono a tenuta stagna ed hanno maniglie modello "cremonese" in acciaio lucido. Il loro stato di conservazione e quello della ferramenta è: sufficientemente buono su lato via Martiri della Resistenza; non buono su lato via Valle Miano.

Le porte sono tutte in legno naturale tamburato color marrone scuro; solo la porta del salone ha ante asimmetriche con vetro satinato, mancante sull'anta con la maniglia. Le maniglie sono in ottone e a placca lunga, eccetto la maniglia della porta del bagno che è a pulsante. Il telaio della porta del bagno è danneggiato vicino alla serratura. In generale le porte con la rispettiva ferramenta si trovano in buono stato di conservazione ad eccezione di quelle del salone e del bagno.

Il portoncino di ingresso è blindato; è una porta a doppia anta asimmetrica tamburata di legno color marrone scuro e con serratura a spranghe a vista verso l'interno dell'appartamento. Lo stato di conservazione del portoncino è sufficientemente buono.

Gli impianti elettrico, termico e idrico risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione dell'edificio, e sono tutti sotto traccia. Fa eccezione la cameretta, in cui sono state montate prese esterne che raccolgono i cavi elettrici fatti passare in canalette messe in opera sopra il battiscopa. In una di queste prese vengono collegate le spine della lavatrice e dell'asciugatrice i cui cavi elettrici sono fatti passare attraverso un piccolo foro praticato nel tramezzo che separa dal bagno, dove prima si trovava il bidet. Non esistono interruttori per disattivare gli elettrodomestici. Prese e interruttori sono della linea base Ticino degli anni sessanta. Nella cucina e nel salone sono state montate nuove prese ed è stato sostituito il quadro elettrico vicino al portoncino di ingresso, probabilmente durante i lavori di ampliamento della cucina risalenti all'anno 2016. L'impianto elettrico allo stato attuale non è a norma.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è dotato di presa telefonica USB all'ingresso, lato cucina. Nel salone e in cucina sono predisposte le prese per l'antenna TV. A fianco del portoncino d'ingresso, si trovano il citofono e il quadro elettrico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è dotato di contabilizzatori per i consumi termici. I radiatori sono in ghisa a montanti formati da quattro colonne.

Complessivamente, lo stato di conservazione del bene può essere giudicato non buono. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto riguarda le finiture, risalenti agli anni sessanta e non di pregio, sia per quanto riguarda l'impianto idrico, attualmente costituito da un vecchio boiler per l'acqua calda, sia per quanto riguarda l'impianto elettrico.

Salendo al quinto piano si arriva al piano dove si trovano le soffitte e la cabina motore ascensore condominiale. Le soffitte sono ricavate nel sottotetto a doppia falda. La pavimentazione del locale è in cemento battuto; pareti e soffitte sono intonacate a grezzo con alcuni elementi strutturali in calcestruzzo armato lasciati a vista. La soffitta dell'appartamento pignorato si trova alla fine di un lungo corridoio. Le pareti sono intonacate a grezzo con pilastri e trave calata di colmo in calcestruzzo armato faccia a vista. Il pavimento è in cemento battuto mentre la porta è in legno, a doghe orizzontali, smaltato bianco perla. Sulla copertura a falda inclinata della soffitta è ricavato un foro di areazione. La cantina è dotata di impianto elettrico, anche se attualmente manca la luce, ed è piena di oggetti come tavoli, lavandini in ceramica, valigie, sedie, sdraio ed altri oggetti abbastanza voluminosi. Ciò ha reso il rilievo molto difficoltoso. Finiture ed impianto elettrico risalgono agli anni sessanta e richiedono un intervento di manutenzione straordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata da:

- **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 08/07/1981, c.f.**** Omissis ****, proprietario dell'immobile;
- **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 14/01/1985, c.f.**** Omissis ****, moglie di **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 21/05/2009, c.f.**** Omissis ****, figlia di **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 05/05/2011, c.f.**** Omissis ****, figlio di **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 01/02/2018, c.f.**** Omissis ****, figlia di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Sono formalmente presenti nello stato di famiglia ma in realtà non occupanti l'immobile pignorato i signori:

- **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 20/01/1965, c.f. **** Omissis ****, suocera del signor **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 20/08/1957, c.f.**** Omissis ****, suocero del signor **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 03/02/1990, c.f. **** Omissis ****, cognato del signor **** Omissis ****.

Durante il primo sopralluogo, l'esecutato non ha menzionato **** Omissis **** e **** Omissis ****, dichiarando che vivono in Libano.

Non esistono contratti di locazione in essere.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 03 ottobre, alle ore 10.00, in loco. Il signor **** Omissis **** non era presente in quanto aveva dovuto accompagnare la moglie in ospedale. Era presente la figlia **** Omissis **** la quale ha messo in contatto telefonico, tramite apparecchio mobile, lo scrivente con il padre. Si è così fissato un nuovo appuntamento per il giorno successivo, alla stessa ora. Il Custode, in viaggio verso Ancona, è stato subito avvisato prima telefonicamente e poi con PEC. Nella giornata del 3 ottobre lo scrivente non è entrato nell'appartamento pignorato e nella relativa soffitta; si è limitato a descrivere il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della procedura. Il giorno 04/10/2024 erano presenti, oltre al CTU, il signor **** Omissis **** e il custode, avv. **** Omissis ****. Avendo l'esecutato dimenticato le chiavi della soffitta in altro luogo, è stato effettuato un terzo sopralluogo in data 11/10/2020, ore 10.00, in presenza del signor **** Omissis ****. L'identità dei presenti è stata confermata mediante Carta d'Identità. Alla data dei sopralluoghi il signor **** Omissis **** non si era ancora costituita con l'avvocato **** Omissis ****, costituzione avvenuta in data 30/12/2024. Non esistono contratti di locazione.

La parte eseguita ha offerto grande collaborazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1990 al 21/02/2013	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.re Ugo Salvatore	24/10/1990	139728	11382

		notaio di Ancona			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ancona	11/12/1990		12603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.re Roberto Stacco notaio di Ancona	21/02/2013	203168	47345
Dal 21/02/2013 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ancona	26/02/2013		2104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale: box note

Lo scrivente, esaminati gli atti registrati presso la Conservatoria del Comune di Ancona e la relazione notarile depositata, segnala quanto segue. Ante ventennio, l'immobile pignorato è pervenuto alla signora **** Omissis **** in forza dei seguenti titoli:

- successione legittima al signor **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il 26/01/1909, apertasi in data 14 aprile 1988 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ancona il 07/10/1989 al **** Omissis ****, per la quota di 3/6 (tre/sesti) della piena proprietà;
- successione legittima al signor **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il 03/05/1951, apertasi in data 14 novembre 1989 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Ancona il 26/09/1991 al **** Omissis ****, per la quota di 1/6 (un/sesto) della piena proprietà.

NON SONO STATE TROVATE TRASCRIZIONI DI ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' di cui alle successioni in morte dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Ai fini della CONTINUITA' VENTENNALE delle trascrizioni ex. art.2650c.c., LE ACCETTAZIONI TACITE DI

EREDITA' DOVRANNO ESSERE TRASCritte prima della vendita all'asta giudiziaria CON LA SPESA DI € 294 per OGNI SUCCESSIONE IN MORTE.

Si segnala un errore nell'atto di compravendita a rogito del notaio di Ancona **** Omissis **** in data 21 febbraio 2013 rep. n. **** Omissis ****, trascritto in data 26 febbraio 2013 al n. **** Omissis **** registro particolare: la trascrizione della successione legittima al signor **** Omissis **** è stata riportata con il **** Omissis **** reg. part. anzichè il **** Omissis **** reg. part., come risulta dall'ispezione ipotecaria telematica della nota di trascrizione di suddetta successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 26/02/2013
Reg. gen. 3679 - Reg. part. 511
Quota: € 195.924,00
Importo: € 195.924,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Roberto Stacco di Ancona
Data: 21/02/2013
N° repertorio: 203169
N° raccolta: 47346
Note: Mutuo fondiario contro **** Omissis ****, per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Atto esecutivo o cautelare gravante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Ancona al foglio 20, particella 96, subalterno 33.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 31/10/2018
Reg. gen. 20721 - Reg. part. 3205
Quota: € 9.905,65
Importo: € 9.905,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Civile di Ancona
Data: 18/03/2016
N° repertorio: 1221
N° raccolta: 2016
Note: Atto giudiziario contro il signor **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****, per l'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Ancona al foglio 20, particella 96, subalterno 33.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/10/2020
Reg. gen. 18151 - Reg. part. 2496
Quota: € 20.000,00

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Giudice del Tribunale civile di Ancona

Data: 17/09/2020

N° repertorio: 3038

N° raccolta: 2020

Note: Atto giudiziario contro il signor **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****, per l'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Ancona al foglio 20, particella 96, subalterno 33.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 17/04/2024

Reg. gen. 7941 - Reg. part. 1016

Quota: € 20.000,00

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Civile di Ancona

Data: 20/03/2023

N° repertorio: 1644

N° raccolta: 2023

Note: Atto giudiziario contro il signor **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****, per l'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Ancona al foglio 20, particella 96, subalterno 33.

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 29/07/2024

Reg. gen. 16518 - Reg. part. 11974

Quota: € 34.946,16+ACCESSORI

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto esecutivo o cautelare contro **** Omissis ****, per la quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Atto esecutivo o cautelare gravante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Ancona al foglio 20, particella 96, subalterno 33.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, le spese di cancellazione sono le seguenti:

1) CANCELLAZIONE IPOTECHE VOLONTARIE PER MUTUO BANCARIO: con l'emanazione della legge Bersani (legge n.40/2007), la cancellazione di queste ipoteche possono essere gestite con rapporto diretto tra banca e Uffici Registri Immobiliari, senza intervento del notaio, e con un versamento di € 35,00 come tassa ipotecaria;

2) CANCELLAZIONE IPOTECHE GIUDIZIALI: con atto notarile, con cui il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione, trasmesso all'Agenzia del Territorio e pagamento di un'imposta ipotecaria pari al 0,5% dell'importo, con un minimo di € 294,00 di un'imposta di bollo pari a €

59,00 e di una tassa ipotecaria pari a € 35,00 ;

3) CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI: pagamento di € 200,00 di imposta ipotecaria, pagamento di € 35,00 per tassa ipotecaria, pagamento di € 59,00 per imposta di bollo.

Formalità pregiudizievoli: vedi box note

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore vigente del Comune di Ancona, approvato con D.G.R n. 5841 del 28/12/1993 ed aggiornato a marzo 2022 di cui le attuali Norme Tecniche di Attuazione (N.T.C.), l'immobile in cui si trova il bene pignorato sorge in zona territoriale omogenea ZT10 (art.48), classificata Zona B ad uso prevalentemente residenziale (art.32), definita "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto viario esistente". La categoria principale di intervento prevista è la CPI5 (art.34), ossia ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime. Gli usi consentiti sono (art.48 lettera a): U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1.

I parametri urbanistici sono (art.48 lettera c):

1) in caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$

- Altezza massima H = pari all'esistente

2) in caso di nuova costruzione su lotto libero:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

- Altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$.

Ai sensi dell'art.48, per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7, "Uffici e studi professionali", con esclusione dei piani terra e fino al massimo di un 25% della SUL complessiva dell'intera unità abitativa (USI REGOLATI, art. 32)

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 risulta agibile.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione sono state reperite le seguenti pratiche:

- Licenza di Costruzione n.135/71/M del 20/08/1962, prot. gen. 26499, rilasciata dal Comune di Ancona al signor **** Omissis **** per "costruire un fabbricato in via Martiri della Resistenza limitatamente al lotto 1";

- Nota del Comune di Ancona, prot. n. 21718 del 07/05/1963, con cui viene trasmesso al signor **** Omissis **** il parere favorevole della Commissione Edilizia, rilasciato con la riunione del 28 maggio 1963, alla domanda di Variante della licenza n.135/71/M del 1962 con cui veniva chiesto di costruire il 5° piano su tutta la superficie del 1° lotto, anziché limitatamente al solo corpo fronteggiante la via Martiri della Resistenza come prevedeva il progetto originario;

- Istruttoria della Concessione Edilizia n. 135/71/M in cui vengono riportate, in data 18/05/1963, le osservazioni del tecnico d'Ufficio in merito alla domanda di variante del 22/04/1963;

- Progetto n. 380/62 relativo al "lotto 1" e approvato dall'ex Genio Civile con nota n.13091 del 3 luglio 1962;
- Certificato di ABITABILITA' per il "lotto 1" del 1° giugno 1964;

- Nota del Comune di Ancona, protocollo gen. n. 22230 e part. n. 4889 del 06/05/1964, con cui viene restituita all'ing. **** Omissis **** la tavola della sistemazione degli accessi al lotto 1, controfirmata dallo stesso Comune per accettazione;

- Concessione edilizia in sanatoria n.2797/1998 del 20/01/1998, protocolli gen. n. 13157 e part. n.1345/M datati 26/06/1986, rilasciata dal Comune di Ancona alla signora **** Omissis ****, in qualità di erede del signor **** Omissis **** che aveva presentato la domanda di condono, per opere realizzate nell'anno 1964 consistenti nella realizzazione al piano ammezzato di un soppalco a servizio del magazzino sottostante in via Martiri della Resistenza n.36;

- Concessione edilizia in sanatoria n.9470/2002 del 22/11/2002, rilasciata dal Comune di Ancona alla signora **** Omissis ****, in qualità di erede del signor **** Omissis **** che in data 26/06/1986 aveva presentato la domanda di condono n.615445205, per opere realizzate nell'anno 1964 in via martiri della Resistenza n.36 e consistenti in: ristrutturazione di un locale ad uso magazzino situato al piano seminterrato, ampliamento di un locale ad uso ufficio sito al piano terra, aumento di superficie utile ad uso ufficio realizzato tramite soppalco al piano ammezzato e ristrutturazione di un locale ad uso autorimessa condominiale al piano seminterrato;

- S.C.I.A. del 09/12/2010, protocollo n. 110684, con cui il Condominio via Martiri della Resistenza n.36 (AN), nella persona dell'Amministratore pro tempore sig.ra **** Omissis ****, certifica la segnalazione al Comune di Ancona dell'inizio lavori per il "Ripristino delle zone ammalorate (travi e solette dei balconi in calcestruzzo)".

In seguito allo studio del materiale cartaceo di cui all'elenco sopra riportato, è emerso quanto segue.

La Licenza di costruzione n.135/71/M del 1962 era stata rilasciata in seguito alla domanda presentata al Comune di Ancona, archiviata con protocollo n. 8196 del 22/09/1961, con cui veniva chiesto il permesso di costruire, in via Martiri della Resistenza, un fabbricato in calcestruzzo armato con pianta a "T". Nel progetto presentato, il fabbricato aveva 5 piani lungo la via Martiri della Resistenza e 4 piani sulla nuova piazza, creata sulla struttura interrata dello stesso edificio. Nella porzione di fabbricato a 4 piani era previsto un giunto di dilatazione utile anche per la suddivisione del manufatto in due lotti da costruire in tempi successivi: il "lotto 1", la cui costruzione è terminata nel 1964, e il "lotto 2", autorizzato con Licenza di Costruzione n.62/67 del 19/04/1967. Nel progetto è riportata la pianta del piano tipo, la pianta del piano primo ma manca la pianta delle soffitte indicate nella sezione.

Con nota n.13091 del 3 luglio 1962, l'Ufficio Genio Civile approvava il progetto strutturale n.380/62, depositato per il lotto 1, in cui veniva presentato, in conformità alla normativa vigente, il calcolo strutturale relativo al telaio maggiormente sollecitato, corrispondente alla parete della porzione a 5 piani del "lotto 1" posta a confine con il manufatto attualmente censito al C.U. al fg20/particella 95.

Con nota del 7 giugno 1963, il Comune di Ancona trasmetteva al signor **** Omissis **** il parere favorevole al progetto di variante del "lotto 1", espresso dalla Commissione Edilizia in adunanza 28/05/1964, con la condizione, ai fini del rilascio del relativo permesso di costruire, di presentare il nulla osta dell'Ufficio Genio Civile ai sensi della Legge 25/11/1962 n.1684. Agli atti non è stato trovato il permesso di costruire per la variante alla licenza n. 135/71/M. Tuttavia, nel certificato di Abitabilità del 01/06/1964 e nella richiesta che la signora **** Omissis **** aveva presentato per l'Istanza di Sanatoria con Prot. Gen. 13157, richiesta archiviata dall'ufficio protocollo del Comune di Ancona con Prot. Gen. n.72370 del 07/11/1997, veniva fatto riferimento ad una variante con Prot.Part. 40/M del 08/05/1964.

Con nota di protocollo n. 1919 del 14/09/1963, archiviata con il progetto strutturale n.380/62, l'Ufficio Genio Civile comunicava al comune di Ancona che il "lotto 1" era stato ultimato nelle sue strutture e nella copertura prima del 22/12/1962, data dell'entrata in vigore della Legge 25/11/1962 n.1684, rispettando in "linea di massima" il progetto strutturale n.380/62. Ai sensi dell'art.39 della citata Legge n.1684 non era necessaria la certificazione di conformità. Non venivano segnalate violazioni.

In data 20/05/1964 veniva eseguita la visita tecnico sanitaria per l'Abitabilità durante la quale venivano riportate alcune modifiche a matita su piante e prospetti del progetto autorizzato del "lotto 1". In particolare: veniva disegnato un w.c. all'interno della cucina del bene pignorato con conseguente inserimento di una nuova finestra per il w.c.; sotto il portico veniva disegnata una seconda rampa di scale, a fianco di quella esistente che porta all'ingresso condominiale al piano ammezzato; veniva modificata la distribuzione interna al piano seminterrato ed evidenziato il locale attualmente destinato come Centrale Termica condominiale. Per quanto riguarda l'INGRESSO CONDOMINIALE al "lotto 1", è possibile affermare che all'epoca del sopralluogo per l'Abitabilità questo si trovava al piano terra, e non al piano interrato come da progetto autorizzato, in quanto: nella Concessione in sanatoria n.9470/2002 del 22/11/2002, relativa ad opere abusive realizzate nel 1964, veniva condonato un soppalco realizzato al piano ammezzato dove il progetto autorizzato prevedeva l'ingresso condominiale; con nota del Comune di Ancona, prot. n. 21718 del 07/05/1963, veniva rilasciata la tavola approvata delle modifiche degli accessi al lotto 1 consistenti sia nell'arretramento della scala sotto al portico, con conseguente realizzazione di due rampe distinte che poi si uniscono, sia nella realizzazione dell'ingresso condominiale al piano terra; da consultazione cartacea presso l'Ufficio Provinciale del Territorio-Servizi Catastali è emerso che nella planimetria catastale del subalterno 14, da cui è derivato il subalterno 24 di cui alla Concessione in sanatoria n.2797/1998, compilata in data 04/07/1964 dal progettista del "lotto 1", ing. **** Omissis ****, l'ingresso condominiale al "lotto 1" era riportato al piano terra; le strutture in calcestruzzo armato del "lotto 1" erano state completate nel 1962, ossia 2 anni prima della visita tecnico sanitaria per l'Abitabilità. Per quanto riguarda la REALIZZAZIONE DI 5 PIANI SU TUTTA LA SUPERFICIE DEL LOTTO 1, questa può essere fatta risalire ai tempi del sopralluogo per l'Abitabilità in quanto: le strutture in calcestruzzo armato del "lotto 1" erano state completate nel 1962, ossia 2 anni prima della visita tecnico sanitaria per l'Abitabilità; circa un mese dopo il rilascio del certificato di Abitabilità, al Catasto veniva depositata la planimetria catastale dell'attuale subalterno 28 (bene di proprietà estranea al pignoramento), compilata dall'ing. **** Omissis **** e assunta al protocollo n.3476 del 09/07/64, in cui si evince la presenza di soffitte al piano quinto, lato via Valle Miano. L'Amministrazione Comunale aveva rilasciato il titolo abilitativo per il "lotto 1" senza considerare le parziali difformità come "abuso edilizio" o "rilevanti", rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, ai fini dell'agibilità stessa del lotto.

Allo stato attuale l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al fg.20/part.96/sub.33 è difforme dallo stato autorizzato.

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 idrico.

Il progetto autorizzato con Licenza di costruzione n.135/71/M del 20/08/1962 riporta solamente la pianta del piano tipo e la pianta del piano primo. Le soffitte sono riportate solo nella sezione A-B sia del permesso n.135/71/M sia della variante di cui alla domanda con protocollo n.3617 del 22 aprile 1963. Pertanto, lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto del bene pignorato con lo stato legittimo facendo riferimento:

- alla pianta del piano primo autorizzata e segnata a matita durante la visita tecnico sanitaria per il rilascio dell'Abitabilità, ai sensi dell'art. 34ter-comma 4 del DPR 380/01, modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024;

- alla planimetria catastale, derivante dai subb.29 (appartamento limitrofo a quello pignorato) e 32 (vecchio subalterno del bene pignorato) in forza della pratica catastale di frazionamento e fusione del 3 maggio 2011 prat. n. AN0117695, in atti dal 3 maggio 2011 (n.45815.1/2011), per le dimensioni in pianta della soffitta;

- alla sezione A-B, riportata sia nel progetto autorizzato sia nella sua variante, per le altezze della soffitta.

Dal confronto con lo stato legittimo del bene pignorato emerge la mancata corrispondenza dello stato di fatto. In particolare, rispetto allo stato autorizzato: è stata ampliata la cucina eliminando il w.c. e l'attiguo disimpegno; il corridoio ha lunghezza maggiore, non presenta nicchie ed aumenta la sua larghezza in prossimità del ripostiglio; è stato eliminato l'armadio a muro nell'ingresso inglobando la superficie di questo nell'unità immobiliare limitrofa, con conseguente modifica della superficie utile del bene pignorato. Dalle finiture dei pavimenti e del bagno appare evidente che suddette difformità sono state eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, ad eccezione: dell'ampliamento della cucina eseguito nell'anno 2016, come si evince dall'"Ordine IKEA" per la nuova cucina; la fusione con l'unità immobiliare confinante della nicchia all'ingresso, vicino al salone, avvenuta nell'anno 2011.

Altre differenze tra stato di fatto e lo stato legittimo riguardano: dimensioni e posizione di alcuni infissi di porte e finestre/portefinestre; dimensioni in pianta e in altezza dei vani; dimensione in pianta del balcone. Si sottolinea che nel rilievo della soffitta al quinto piano non è stato possibile verificare le misure di alcune pareti in quanto il locale è privo di illuminazione naturale e artificiale (corrente staccata) ed è pieno di oggetti, diversi di essi voluminosi e pesanti (lavatoi in ceramica, tavoli smontati, sedie); le misure non rilevate sono state ricavate per costruzione geometrica.

In particolare, le differenze riscontrate tra stato di fatto e stato legittimo del bene pignorato sono le seguenti:

- la nicchia all'ingresso che contiene l'armadio a muro è inglobata nell'unità immobiliare limitrofa a quella pignorata contrariamente a quanto riportato sullo stato legittimo;
- dimensione in pianta del salone pari a circa mt.4,69 x mt.5,492, anziché mt.5,00 x mt.5,42 come da stato legittimo;
- dimensione in pianta della camera matrimoniale tra ripostiglio e balcone pari a circa mt.4,89 x mt.4,338, anziché mt.4,50 x mt.4,50 come da stato legittimo;
- dimensione in pianta della camera matrimoniale vicino al salone pari a circa mt.4,857 x mt.4,542, anziché mt.4,90 x mt.4,50 come da stato legittimo;
- dimensione in pianta della camera da letto tra ripostiglio e bagno pari a circa mt.3,534 x mt. 3,69, anziché mt.4,50 x mt.3,75 come da stato legittimo;
- dimensione in pianta del ripostiglio pari a circa mt.2,37 x mt.1,56, anziché mt.2,65 x mt.1,35 come da stato legittimo;
- dimensione in pianta dell'ingresso pari a circa mt.2,46 x mt.3,672, anziché mt.2,39 x mt.3,70 e mt.1,80x mt.1,35 come da stato legittimo;
- dimensione in pianta del balcone pari a mt.9,54 x mt.1,015, anziché mt.9,50 x mt.1,00 come da stato legittimo;
- larghezza della porta di ingresso pari a mt.1,10, anziché mt.0,95 come da stato legittimo;
- la camera da letto vicina al ripostiglio ha gli infissi di finestre e porta finestra posizionati in modo speculare rispetto a quelli dello stato legittimo;
- le due camere da letto matrimoniali che affacciano sul balcone hanno, allo stato di fatto, gli infissi delle finestre di larghezza pari a circa mt. 2,18, anziché mt.2,20 come da stato legittimo;
- le due camere da letto matrimoniali che affacciano sul balcone hanno, allo stato di fatto, gli infissi delle portefinestre di dimensioni pari a circa mt.0,70 x mt.2,33, anziché mt.0,90 x mt.2,30 come da stato legittimo;
- la porta del bagno è allineata con la finestra ed apre a sinistra, anziché disallineata e con apertura a destra come da stato legittimo;
- la porta del ripostiglio è di dimensioni pari a mt.0,70 x mt. 2,10 la parete, anziché mt.0,50 x mt.2,10 come da stato legittimo;
- il corridoio è lungo circa mt. 8,657, anziché mt.6,75 come da stato legittimo;
- il corridoio varia la sua larghezza da mt.1,358, per un tratto lungo mt.6,273, a mt.1,56, per un tratto lungo mt.2,384, anziché avere una larghezza costante di mt.1,35 come da stato legittimo;
- nel corridoio non vi sono nicchie per armadi a muro come da stato legittimo;
- la finestra del bagno è larga mt.0,75, anziché mt.0,90 come da stato legittimo;
- altezza dell'appartamento (esclusa la cucina con nuovo pavimento riportato sopra l'esistente) è pari a circa

mt.3,026, anziché mt.3,00 come da stato legittimo;

- altezze di imposta della soffitta pari a mt.0,375 e mt.2,11, anziché mt. 0,40 e mt.2,20 come da stato legittimo;
- altezza di colmo della soffitta pari a circa mt. 2,57, anziché mt.2,70 come da stato legittimo;
- le pareti della soffitta che la scrivente è riuscita a misurare sono larghe mt. 3,23, lato via Martiri della Resistenza, e mt. 3,20, lato "altra proprietà", anziché rispettivamente mt.3,40 e mt.3,30 come da stato legittimo;
- la superficie utile dell'appartamento pignorato è circa pari a mq.148,18 anziché mq.149,50 come da stato legittimo, ossia differisce dalla superficie utile dello stato legittimo per uno 0,88% in difetto.

In ogni caso, sono rispettati i REQUISITI IGIENICO SANITARI.

Le difformità di altezze e dimensioni in pianta dei vani, le irregolarità esecutive dei muri interni, la difforme ubicazione e/o dimensione delle aperture interne e delle finestre/portefinestre, la minore superficie utile non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'art. 34bis-comm.1/1bis/1ter/2/2bis/3 e art. 34ter-comma4 modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024. Lo scrivente sottolinea che LE DIFFORMITÀ RILEVATE CHE RIENTRANO NELLE TOLLERANZE PREVISTE DAL SUDETTO DPR DEVONO ESSERE DICHIARATE NELLA MODULISTICA RELATIVA A NUOVE ISTANZE-COMUNICAZIONI-SEGNALAZIONI EDILIZIE O CON ASSEVERAMENTO ALLEGATO AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO-COSTITUZIONE-SCIoglimento DI COMUNIONE, TUTTO A FIRMA DI UN TECNICO ABILITATO(art.34bis-comma3 del DPR 380/01 aggiornato al 2024).

Costituiscono, invece, VIOLAZIONI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA: ampliamento della cucina, realizzato nell'anno 2016 demolendo i tramezzi che delimitavano il w.c. e l'attiguo disimpegno; la modifica della superficie utile dell'appartamento per fusione della superficie dell'armadio a muro nell'ingresso, vicino al salone, con quella dell'appartamento limitrofo.

Tali violazioni possono essere sanate ai sensi dell'art.6 bis-comma5 del DPR380/01, aggiornato al 2024, presentando una C.I.L.A PER OPERE TARDIVE (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)e pagando, se dovuta ai sensi dell'art.28 della legge 689/81, un'oblazione di € 1000,00. Le difformità che risultano "tolleranze" possono essere inserite nella C.I.L.A. ed essere così regolarizzate definitivamente, senza dover essere dichiarate ogni qualvolta si debba presentare una pratica o si debba trasferire la proprietà dell'immobile. Tra la documentazione da presentare con la C.I.L.A vi è anche la variazione catastale in conformità con lo stato attuale.

I costi di una C.I.L.A per OPERE TARDIVE, al netto degli oneri di legge e delle oblazioni, sono i seguenti:

- a) pratica edilizia consistente nella compilazione della C.I.L.A., redazione degli elaborati grafici, fine lavori: € 900;
- b) pagamento dei diritti di segreteria pari a € 100;
- c) preparazione e presentazione del DOCFA, in cui viene ridisegnata la nuova planimetria catastale, compresi i bolli: € 550;
- d) oblazione sanatoria : € 1.000 (se dovuta ai sensi dell'art.28 della legge 689/81)

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento centralizzato. Mancano i certificati di conformità degli IMPIANTI IDRICO ed ELETTRICO. L'impianto idrico e quello elettrico risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, anni 1962-1964; sono stati modificati solo i frutti del salone e della cucina, probabilmente durante i lavori di ampliamento di quest'ultima. Pertanto, si ritiene opportuno adeguare suddetti impianti alla normativa vigente. Sulla base dell'esperienza professionale, i costi di adeguamento alla normativa degli impianti di un appartamento, riferiti alla superficie netta, possono essere stimati come segue:

- 10€/mq per la verifica dell'impianto attuale ed il rilascio della dichiarazione di conformità/rispondenza;
- 20€/mq per interventi sull'impianto elettrico;
- 20€/mq per interventi sull'impianto idrico.

I costi non prevedono si riferiscono alla superficie netta dell'abitazione pari a 131,84 mq, arrotondata a 132,00 mq.

TOTALE COSTI ADEGUAMENTO IMPIANTI: (50€/mq x 132,00mq)= € 6.600,00 al netto degli oneri di legge

Non esiste il certificato APE che verrà redatto dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della presente procedura esecutiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.726,72

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.785,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.284,61

Vincoli ed oneri condominiali; box note.

Il bilancio del condominio va dal 1° agosto dell'anno in corso al 31 maggio dell'anno successivo. Le quote millesimali del bene pignorato sono:

- proprietà: 80,00
- scale : 70,00
- ascensore: 43,00
- riscaldamento spese generali: 79,00
- riscaldamento consumi: rilievo con termocontabilizzatori

Le spese condominiali includono anche un "fondo cassa morosi".

L'"importo medio" è stato ricavato dalla media delle spese condominiale dei consuntivi approvati per le gestioni degli anni 2020/2021-2021/2022-2022/2023. Nelle spese condominiali dei consuntivi sono comprese spese ordinarie e straordinarie.

Al momento della stesura della relazione peritale non sono stati ancora approvati il consuntivo della gestione 2023/2024 ed il preventivo della gestione 2024/2025. Pertanto il "Totale spese" si riferisce al preventivo della gestione 2023/2024 approvato con delibera del 14/03/2024. Al termine della gestione 2022/2023 il signor **** Omissis ****, proprietario del bene pignorato, deve ancora versare € 29.444,47. Tale somma andrà ad aggiungersi alle spese totali del consuntivo dell'anno 2023/2024. Per quanto riguarda le spese straordinarie, queste sono state deliberate per un importo complessivo di € 15.559,19 e realizzate. Quest'importo comprende:

- 1) fornitura e posa del nuovo sistema di contabilizzazione e lettura dei consumi per il riscaldamento da parte della ditta **** Omissis **** per un importo complessivo € 1.730,30;
- 2) linea alimentazione elettrica per ripartitori messa in opera dalla ditta **** Omissis **** per un importo complessivo di € 248,60;
- 3) onorario comprensivo degli oneri di legge dell'ing. **** Omissis **** per pratica regolarità edilizia di € 532,36;
- 4) onorario comprensivo degli oneri di legge dell'ing. **** Omissis **** per rilievo di potenze termiche, programmazione nuovi contabilizzatori e redazione tabelle millesimali UNI 10200 e succ. per un totale di € 2.533,60;
- 5) distacco scaldabagno da parte della ditta PBM per un importo complessivo di € 1.980,00;
- 6) spese per contabilizzatori forniti e posti in opera dalla ditta **** Omissis **** per un importo complessivo di

€ 7.042,20;

7) spese personali per contabilizzatori pari a € 68,51;

8) % competenze amministratore complessivamente pari a € 535,46 (€ 192,03 per voci 1+2+3+4, € 268,06 per voce 6 ed € 75,37 per voce 5);

9) pratica e sgravi fiscali complessivamente pari a € 761,28;

10) adempimento e invio telematico di cui al D.M. 01/12/2016 pari a € 126,88.

La quota delle spese straordinarie è suddivisa come segue:

- spese parti comuni (punti 1-2-3-4-9-10 e relativa % compenso amministratore) da ripartire con i millesimi di proprietà = € 6.125,05;

- spese contabilizzatori (punto 6 e relativa % compenso amministratore) da ripartire per 8 millesimi = € 7.310,26

- spese distacco scaldabagno (punto 5e relativa % compenso amministratore) da ripartire in parti uguali = € 2.055,37;

- spese personali per contabilizzatori (punto da contabilizzare per due condòmini diversi dall'esecutato) = € 68,51

Sempre per i lavori di manutenzione straordinaria i millesimi relativi al signor **** Omissis **** sono:

- Spese parti comuni: 80 su 960

- Spese contabilizzatori: 8 su 97

- spese distacco scaldabagno: 1 su 12

La spesa straordinaria per il bene espropriato è, quindi, pari a:

$[(€ 6.125,05 \times 80,00) : 960] + [(€ 7.310,26 \times 8,00) : 97] + [(€ 2.055,37 : 12)] = € 1.284,609$ arrotondato a € 1.284,61

ANNOTAZIONI:

a) il signor **** Omissis **** non ha consentito di installare i nuovi termocontabilizzatori per cui, con delibera del 14/03/2024-art.004.0, il condominio **** Omissis **** ha approvato all'unanimità di contabilizzare i suoi consumi o per differenza fra i consumi totali e quelli registrati da tutti gli altri contabilizzatori montati o, qualora tale modalità fosse tecnicamente impossibile, applicando il maggior consumo;

b) con delibera del 14/03/2024-art.008.0, il condominio **** Omissis **** ha rinviato all'assemblea successiva la discussione sulla sostituzione del portone di ingresso ma provvederà a levigare il pavimento per togliere le rigature del portone, di cui non è allegato alcun preventivo al verbale;

c) contro il signor **** Omissis **** pende il procedimento ex.art.700, incardinato presso il tribunale di Ancona al numero **** Omissis ****, per ottenere autorizzazione al distacco del suo appartamento dal servizio di riscaldamento centralizzato, come da delibera condominiale del 14/03/2024-art.005.0;

d) con delibera condominiale del 14/03/2024-art.005.0, il condominio **** Omissis **** ha approvato la costituzione di un fondo cassa di € 10.000,00 per le spese processuali relative al pignoramento ed al distacco del servizio di riscaldamento del bene oggetto di questa relazione, censito al Catasto Fabbricati di Ancona al Fg.20/mapp.96/sub.33;

e) in merito alle spese per il nuovo impianto Video Citofonico (allo stato attuale installato) approvate con delibera condominiale del 14/03/2024-art.009.0, il futuro aggiudicatario all'Asta Giudiziale dovrà versare la spesa per l'apparecchio interno citofono pari a € 66,00 IVA compresa, se sceglie l'apparecchio con cornetta, oppure pari a € 264 IVA compresa, se sceglie il video citofono vivavoce a colori;

f) in data 09/01/2025 è stata convocata l'assemblea ordinaria per confermare il "consuntivo 2024" ed il "preventivo 2025" ma non è stato approvato alcun punto riportato all'ordine del giorno, come riferito con P.E.C. dall'avvocato **** Omissis **** allo scrivente: "...mi riferisce l'amministratore del condominio che i condòmini dell'edificio di Martiri della Resistenza 36, all'apertura della assemblea del 9 u.s., hanno deliberato di rinviare la discussione su tutti i punti all'O.d.G. ad una prossima convocanda assemblea.";

g) in data 20/01/2025 il Custode ha informato lo scrivente, mediante e-mail inviata per copia conoscenza e foto su WhatsApp, che nel bagno del bene pignorato il Condominio, previo autorizzazione dello stesso Custode, ha eseguito dei lavori di riparazione di un tubo dell'impianto di riscaldamento centralizzato senza aver ancora

ripristinato, a sue spese, lo stato dei luoghi. Attualmente, nel pavimento sotto il termosifone del bagno vi è una traccia aperta di circa cm 30 x cm 15, che prosegue per circa cm 15 sulla parete; con la relazione del Custode depositata agli atti in data 22/01/2025, lo scrivente è stato messo al corrente che l'amministratore del condominio ha assicurato che la ditta da lui incaricata ultimerà il lavoro al più presto, compatibilmente con gli impegni lavorativi dell'esecutato. La riparazione è coperta dalla polizza assicurativa del Condominio.

Il procedimento ex. art.700 si è concluso con l'ordinanza del 14/10/2024 con cui il Giudice "...autorizza il Condominio ricorrente a sospendere il servizio di riscaldamento nei confronti della proprietà del sig. **** Omissis ****, mediante distacco dell'utenza individuale e con l'autorizzazione ad accedere all'immobile di proprietà del resistente ove è ubicato il contatore individuale;..".

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 esperita 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 Ancona (AN) - Via Martiri della Resistenza, 36, piano 1-5

Trattasi di un appartamento di civile abitazione con soffitta sito ad Ancona, Via Martiri della Resistenza n.36, e censito al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 20/mappale 96/subalterno 33. L'unità immobiliare oggetto della procedura è di proprietà del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 ed in regime di separazione dei beni. L'unità espropriata si trova al piano primo di un fabbricato con ascensore costituito da: cinque piani fuori terra, compreso il piano terra; un piano ammezzato; un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano un magazzino, l'autorimessa condominiale e il locale della centrale termica condominiale. Al piano terra si trovano l'ingresso condominiale e uffici. Al piano ammezzato vi sono un ufficio ed un laboratorio. Dal piano primo al piano quarto vi sono appartamenti mentre al quinto piano vi sono le soffitte ed il locale ascensore condominiale. L'edificio corrisponde al "lotto 1" di un complesso edilizio suddiviso da un giunto tecnico in due corpi, costruiti in epoche differenti: il "lotto 1", di cinque piani con pianta a T, la cui costruzione su via Martiri della Resistenza è terminata nel 1964; il "lotto 2", che affaccia sulla piazza ricavata sui tetti dei piani interrati lato via Valle Miano, autorizzato con Licenza di Costruzione n.62/67 del 19/04/1967. Tutto il complesso è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato a telaio travi-pilastri, fondazioni a plinti collegati con cordoli in calcestruzzo armato, solai di tipo misto latero-cemento, copertura a doppia falda di tipo misto latero cemento. Le facciate del "lotto 1" sono finite con intonaco tinteggiato di beige molto chiaro. Gli infissi sono oscurati con persiane avvolgibili e il manto di copertura è realizzato con tegole piane. Su via Martiri della resistenza la facciata presenta balconi in aggetto e a loggia (come quello del bene pignorato) con parapetti realizzati con l'uso di pannelli color rosso mattone alternati a ringhiere in ferro, ad elementi verticali. L'accesso al civico n.36 avviene attraverso un portico che

collega via Martiri della Resistenza alla piazza carrabile che affaccia su via Valle Miano. Sul portico grava una servitù perpetua di passaggio pedonale a favore del Comune di Ancona. L'accesso carrabile alla piazza avviene da via Martiri della Resistenza, attraverso il portico del palazzo censito come particella 95. Il condominio è dotato di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Nel 2010 il palazzo è stato oggetto di ripristino di calcestruzzo ammalorato delle travi di facciata e delle solette dei balconi. Ad oggi il livello manutentivo dello stabile è scadente; esso richiede interventi di tinteggiatura delle facciate esterne, in particolare del portico, e delle pareti della scala condominiale. Il "lotto 1", in cui si trova il bene pignorato, sorge in una zona di Ancona ad uso prevalentemente residenziale. La zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi entro il raggio di 300 mt. In particolare, la zona dispone di servizi come negozi, bar, ristoranti (Sapore di Stelle bistrò), Chiesa (parrocchia di San Paolo Apostolo), poste (Adriapost), supermercati (COOP, EUROSPIN), università (Poliarte Accademia di Belle Arti e Design), parrucchieri, banche (banco marchigiano), palestre (Millennium, Corpus Ancona). Si possono raggiungere a piedi i licei Artistico, Rinaldini e Savoia-Benincasa impiegando tra i 15 ei 20 minuti. Il bene pignorato consiste in un appartamento, con soffitta, situato al primo piano di un fabbricato con ascensore. Esso è costituito da: un ingresso, openspace con la cucina abitabile a doppia finestra e affaccio lato via Valle Miano; un soggiorno con due portefinestre su via Martiri della Resistenza e con split per l'aria condizionata; un lungo corridoio che termina con un ripostiglio; due camere matrimoniali, di cui una con split per l'aria condizionata, con affaccio su un balcone a loggia lato via Martiri della Resistenza; una cameretta con finestra lato via Valle Miano; un bagno finestrato con vasca e senza bidet, sostituito da doccetta accanto alla tazza per far posto a lavatrice e asciugatrice, che affaccia su lato via Valle Miano. Circa otto anni fa, la cucina è stata ampliata eliminando un w.c. e un disimpegno che separava l'ingresso dal w.c. e dalla vecchia cucina. Le sue finiture sono recenti: pavimento in piastrelle monocottura di dimensioni cm60xcm60, color grigio cemento, incollate sopra il pavimento esistente; rivestimento della parete sopra il piano lavoro della cucina realizzato con piastrelle in monocottura di dimensioni cm40xcm25 e disegno stampato a listoncini orizzontali nei toni bianco-beige-marrone. Tutte le finiture del resto dell'appartamento risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione del "lotto 1". I pavimenti dei vani, escluso il bagno, sono in piastrelle marmette sulle tonalità del rosso terracotta (ingresso, soggiorno, corridoio), del beige chiaro (camere) e a matrice beige chiara con elementi lapidei nei colori rosso terracotta-marrone chiaro-beige (ripostiglio). Nel bagno, pavimento e rivestimento sono in piastrelle monocottura di dimensioni cm.5xcm.15, di colore rosso sul pavimento e color celeste chiaro sulle pareti e attorno alla vasca da bagno murata. Tra vasca da bagno e tazza è evidente una fascia di piastrelle di dimensioni cm.20xcm.20 color bianco e celeste chiaro, segno di una vecchia riparazione dell'impianto idrico. I sanitari sono in ceramica bianca, compresa la vaschetta esterna alta per lo scarico della tazza. La rubinetteria è in acciaio cromato con miscelatore. Sopra la vasca si trova un accumulatore per l'acqua calda sanitaria (boiler elettrico). In generale, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Una parete del salone, la parete della camera matrimoniale con split e quelle dell'ingresso sono rivestite da carta da parati con motivi floreali: sui toni del beige nell'ingresso e camera, nero su fondo bianco nel salone. Le pareti che separano la cucina dal vano ascensore sono rivestite con pannelli lavorati color bianco e bianco-grigio. Gli elementi strutturali a vista nel salone sono tinteggiati color rosso. Su alcune pareti della camera matrimoniale vicino al salone è stata applicata, ad altezza poco superiore della testata di un letto, una fascia decoro disney; sotto la fascia decoro le pareti sono tinteggiate di color celeste. I soffitti della camera matrimoniale vicino al salone e della cameretta sono tinteggiati nei colori bianco-rosso-giallo-ciano-celeste a formare disegni geometrici: quadrati concentrici nella camera matrimoniale; spicchi triangolari, con vertice nel punto luce, nella cameretta. Le pareti finestrate della cameretta, del bagno e della cucina presentano importanti concentrazioni di muffa, soprattutto in corrispondenza di ponti termici (sottofinestra, travi e pilastri). Nel bagno, la muffa è presente anche sul soffitto e si concentra particolarmente dietro la vasca esterna alta della tazza. Gli infissi di finestre e portefinestre risalgono agli anni di costruzione del "lotto 1". Essi sono in legno smaltato color bianco perla ed oscurati da serrande avvolgibili in PVC color bianco perla. Solamente gli infissi lato via Martiri della Resistenza hanno il vetro con camera d'aria. Tutti gli infissi non sono a tenuta stagna ed hanno maniglie modello "cremonese" in acciaio lucido. Il loro stato di conservazione e quello della ferramenta è: sufficientemente buono su lato via Martiri della

Resistenza; non buono su lato via Valle Miano. Nella finestra del bagno manca il vetro. Le porte sono tutte in legno naturale tamburato color marrone scuro; solo la porta del salone ha ante asimmetriche con vetro satinato, che manca sull'anta con la maniglia. Le maniglie sono in ottone e a placca lunga, eccetto la maniglia della porta del bagno che è a pulsante. Il telaio della porta del bagno è danneggiato vicino alla serratura. In generale le porte con la rispettiva ferramenta si trovano in buono stato di conservazione, ad eccezione di quelle del salone e del bagno. Il portoncino di ingresso è blindato; si tratta di una porta a doppia anta asimmetrica tamburata di legno color marrone scuro e con serratura a spranghe a vista verso l'interno dell'appartamento. Lo stato di conservazione del portoncino è sufficientemente buono. Gli impianti elettrico, termico e idrico risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione dell'edificio, e sono tutti sotto traccia. Fa eccezione la cameretta. Qui sono state montate prese esterne che raccolgono i cavi elettrici fatti passare in canalette messe in opera sopra il battiscopa. In una di queste prese vengono collegate le spine della lavatrice e dell'asciugatrice, i cui cavi elettrici sono fatti passare attraverso un piccolo foro praticato nel tramezzo che separa dal bagno. Non esistono interruttori per disattivare gli elettrodomestici della cucina. Prese e interruttori sono della linea base Ticino degli anni sessanta. Nella cucina e nel salone sono state montate nuovi frutti e placche elettrici ed è stato sostituito il quadro elettrico vicino al portoncino di ingresso, probabilmente durante i lavori di ampliamento della cucina risalenti all'anno 2016. Allo stato attuale, l'impianto elettrico non è a norma. L'appartamento oggetto dell'esecuzione è dotato di presa telefonica USB e di prese per l'antenna TV, una in cucina e l'altra in salone. Citofono e quadro elettrico si trovano vicino alla porta d'ingresso. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è CENTRALIZZATO ed è dotato di contabilizzatori per i consumi termici; i radiatori sono in ghisa. Al quinto piano si trova la soffitta di pertinenza del bene pignorato. Le pareti sono intonacate a grezzo con pilastri e trave calata di colmo in calcestruzzo armato faccia a vista. Il pavimento è in cemento battuto mentre la porta è in legno, a doghe orizzontali, smaltato bianco perla. Sulla copertura a falda inclinata della soffitta è ricavato un foro di areazione. La cantina è dotata di impianto elettrico, anche se attualmente manca la luce, ed è piena di oggetti come: tavoli, lavandini in ceramica, valigie, sedie, sdraio ed altri oggetti abbastanza voluminosi. Complessivamente, lo stato di conservazione del bene può essere giudicato non buono. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto riguarda le finiture, risalenti agli anni sessanta e non di pregio, sia per quanto riguarda gli impianti idrico ed elettrico. La planimetria catastale del subalterno 33 deriva da frazionamento e fusione dei subb.29 e 32, prat. n. AN0117695 del 3 maggio 2011. Lo scrivente si è riferito a suddetta planimetria catastale per confrontare lo stato di fatto della planimetria della soffitta con lo stato autorizzato; infatti, il piano quinto del "lotto 1", dove sono le soffitte, è riportato negli atti abilitativi solo nella sezione A-B del fabbricato mentre le tavole delle piante si riferiscono solo agli appartamenti. La planimetria catastale dell'appartamento differisce dallo stato autorizzato. Si vuole mettere in evidenza quanto segue. Con il frazionamento/fusione dell'anno 2011, da cui è derivato il subalterno 33, una porzione di superficie del bene pignorato, ossia una nicchia nell'ingresso posta vicino al salone, è stata chiusa e inglobata nell'appartamento limitrofo senza presentare alcuna comunicazione al Comune di Ancona. Confrontando lo stato attuale con lo stato autorizzato, sono emerse diverse differenze. Alcune di esse non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'art. 34bis-omm.1/1bis/1ter/2/2bis/3 e art. 34 ter-comma4 modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024. Lo scrivente sottolinea che LE DIFFORMITA' RILEVATE CHE RIENTRANO NELLE TOLLERANZE PREVISTE DAL SUDETTO DPR DEVONO ESSERE DICHIARATE NELLA MODULISTICA RELATIVA A NUOVE ISTANZE-COMUNICAZIONI-SEGNALAZIONI EDILIZIE O CON ASSEVERAMENTO ALLEGATO AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO-COSTITUZIONE-SCIoglimento DI COMUNIONE, TUTTO A FIRMA DI UN TECNICO ABILITATO(art.34 bis-comma3 del DPR 380/01 aggiornato al 2024). Costituiscono, invece, VIOLAZIONI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA: ampliamento della cucina, realizzato nell'anno 2016 demolendo i tramezzi che delimitavano il w.c. e l'attiguo disimpegno; la modifica della superficie utile dell'appartamento per fusione della superficie dell'armadio a muro nell'ingresso, vicino al salone, con quella dell'appartamento limitrofo. Nonostante le violazioni, sono RISPETTATE LE NORME IGIENICO SANITARIE sia per quanto riguarda l'altezza interna dei vani sia per il rapporto illuminotecnico. Suddette violazioni possono essere sanate ai sensi dell'art.6 bis-comma5 del DPR380/01, aggiornato al

2024, presentando una C.I.L.A PER OPERE TARDIVE (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e pagando, se dovuta ai sensi dell'art.28 della legge 689/81, un'oblazione di € 1000,00. Le difformità che risultano "tolleranze" possono essere inserite nella C.I.L.A. ed essere così regolarizzate definitivamente, senza dover essere dichiarate ogni qualvolta si debba presentare una pratica o si debba trasferire la proprietà dell'immobile. Tra la documentazione da presentare con la C.I.L.A vi è anche la variazione catastale in conformità con lo stato attuale. Con la presente relazione si vuole segnalare che, con nota del 7 giugno 1963, il Comune di Ancona trasmetteva il parere favorevole al progetto di variante del "lotto 1" per portare a cinque piani anche la porzione del lotto lato via Valle Miano, autorizzata con 4 piani. Agli atti non è stato trovato il permesso di costruire per la variante alla licenza n. 135/71/M, licenza che legittimava il "lotto 1". Tuttavia, nel certificato di Abitabilità del 01/06/1964, autorizzata previo sopralluogo del tecnico comunale, e nella richiesta che la signora **** Omissis **** aveva presentato per l'Istanza di Sanatoria, con Prot. Gen. 13157 del 1997, veniva fatto riferimento ad una variante con Prot.Part. 40/M del 08/05/1964. In seguito all'esame di tutta la documentazione visionata, la REALIZZAZIONE DI 5 PIANI SU TUTTA LA SUPERFICIE DEL "LOTTO 1" può essere fatta risalire ai tempi del sopralluogo per l'Abitabilità in quanto: le strutture in calcestruzzo armato del "lotto 1" erano state completate 2 anni prima della visita tecnico sanitaria per l'Abitabilità, come da nota di protocollo n. 1919 del 14/09/1963 (archiviata con il progetto delle strutture n.380/62) con cui l'Ufficio Ex Genio Civile comunicava al Comune di Ancona l'ultimazione delle strutture senza segnalare violazioni; circa un mese dopo il rilascio del certificato di Abitabilità, al Catasto veniva depositata la planimetria catastale dell'attuale sub.28 (bene estraneo al pignoramento), compilata dall'ing. **** Omissis **** e assunta al protocollo n.3476 del 09/07/64, in cui era rappresentata una soffitta al quinto piano del "lotto 1" lato via Valle Miano. L'Amministrazione Comunale aveva rilasciato il titolo abilitativo per il "lotto 1" senza considerare le parziali difformità come "abuso edilizio" o "rilevanti", rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, ai fini dell'Agibilità stessa del lotto. LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO AD UNA VARIAZIONE CATASTALE DEL BENE in quanto in esso sono presenti VIOLAZIONI EDILIZIE sanabili, da parte dell'aggiudicatario all'Asta giudiziaria, con la presentazione di una C.I.L.A. per opere tardive, che include anche il deposito della planimetria catastale dello stato attuale. Pertanto, una variazione catastale prima della vendita all'asta comporterebbe un INUTILE AGGRAVIO ECONOMICO PER LA PROCEDURA IN OGGETTO. L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico. Poichè la loro realizzazione risale all'epoca di costruzione dello stabile, suddette certificazioni potranno essere prodotte con l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in fase di ristrutturazione dell'appartamento. La certificazione APE non esiste e viene redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura. Esistono parti comuni con altre proprietà ed esiste un amministratore condominiale. In data 20/01/2025 il Custode ha informato lo scrivente, mediante e-mail inviata per copia conoscenza e foto su WhatsApp, che nel bagno del bene pignorato il Condominio, previo autorizzazione dello stesso Custode, ha eseguito dei lavori di riparazione di un tubo dell'impianto di riscaldamento centralizzato senza aver ancora ripristinato, a sue spese, lo stato dei luoghi. Attualmente, nel pavimento sotto il termosifone del bagno vi è una traccia aperta di circa cm 30 x cm 15, che prosegue per circa cm 15 sulla parete. Con la relazione del Custode depositata agli atti in data 22/01/2025, lo scrivente è stato messo al corrente che l'amministratore del condominio ha assicurato che la ditta da lui incaricata ultimerà il lavoro al più presto, compatibilmente con gli impegni lavorativi dell'esecutato. La riparazione è coperta dalla polizza assicurativa del Condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 96, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 156.062,68

Per la valutazione del bene pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, descritto in tutti i suoi passaggi nella perizia immobiliare. Questo metodo presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato in tempi piuttosto recenti e che abbiano, possibilmente, caratteristiche simili. La valutazione con il metodo Comparativo si effettua tenendo conto della superficie convenzionale complessiva del bene da stimare che va moltiplicata per il valore unitario, espresso al metro quadrato di superficie, dedotto da un'attenta

ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi. Il valore unitario va corretto con coefficienti, detti "di merito" o di "demerito", che tengono conto dell'incidenza delle caratteristiche del bene stimato sul valore unitario determinato con la ricerca di mercato.

La formula matematica che sintetizza tale procedimento è il seguente:

Valore di mercato = [Valore unitario dell'immobile (€/mq) x Coeff. Di merito/demerito (%)] x Sup. convenzionale (mq)

Tale metodo consente la stima oggettiva del valore unitario di mercato di un'unità immobiliare.

Per determinare il valore unitario di stima sono state consultate le "Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ovvero i valori OMI riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio, e le quotazioni di mercato del borsino nazionale il "Borsino Immobiliare.it". Queste quotazioni sono quelle che meglio rappresentano il reale andamento del mercato immobiliare.

I valori immobiliari OMI sono il risultato di un confronto tra valori di compravendita tratti da rogiti stipulati da notai e regolarmente registrati. Queste quotazioni sono semestrali e individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun Comune, per tipologia immobiliare (residenziale-commerciale-terziario) e per stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Le quotazioni OMI del 1° semestre vengono pubblicate on-line a metà ottobre, quelle del 2° semestre a metà marzo.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare derivano, invece, da un'elaborazione dei risultati delle rilevazioni effettuate da agenti immobiliari di zona. Esse individuano valori minimi/medi/massimi, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione per ogni zona omogenea OMI, per tipologia immobiliare e per qualità del fabbricato rispetto alla media dei fabbricati presenti in quella zona.

I coefficienti di merito/demerito sono parametri correttivi, espressi in percentuale, che modificano in aumento o diminuzione il valore unitario di mercato per renderlo più corrispondente alle caratteristiche dell'immobile analizzato. Essi cambiano in base alla tipologia d'uso (abitazione, magazzini, negozi, terreni, uffici) e non si applicano nella stima dei box auto; per magazzini/depositi dipende dalla posizione all'interno dell'immobile in cui si trovano; lo scrivente utilizza la tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 (Morbiato) che, per le abitazioni, consente di capitalizzare in modo oggettivo e dettagliato le reali caratteristiche del bene stimato, della zona circostante e dell'immobile in cui si trova. Il valore unitario di mercato così trovato può essere confrontato con la media dei valori unitari di altri "campioni" (valori di vendita e/o valori proposti da pubblicità immobiliari) riferiti ad unità immobiliari che abbiano caratteristiche simili a quella stimata: stessa via, anno di vendita o di pubblicità corrispondente a quello di stima, caratteristiche architettoniche dell'unità immobiliare e del suo stabile molto simili; più la posizione dell'unità immobiliare "campione" è vicina a quella del bene stimato più attendibile è la correzione del valore unitario ottenuta dal confronto con il "campione".

I valori OMI, aggiornati al 1° semestre 2024 e riferiti alla zona D1 del Comune di Ancona definita come "zona centrale/MONTIROZZO/MONTEMARINO", riportano le seguenti quotazioni per la tipologia "Abitazioni civili"- Categoria A/2:

- valore max in condizioni di manutenzione normale (OMI): 1050 €/mq;
- valore min in condizioni di manutenzione normale (OMI): 850 €/mq.

Il Borsino Immobiliare riporta i valori di mercato della tipologia "Abitazione", per l'anno 2024, riferiti a tre fasce individuate in relazione alla localizzazione dell'unità immobiliare rispetto alla zona e alla qualità del fabbricato rispetto alla media dei fabbricati presenti in quella zona. L'unità immobiliare espropriata si trova nella zona centrale di Ancona e in un fabbricato la cui qualità rientra nella fascia media di quella dei fabbricati presenti in quella zona. Le quotazioni del Borsino prese in considerazione sono:

- valore max in fascia media :1111 €/mq;

- valore medio in fascia media : 930 €/mq;
- valore min. in fascia media: 748 €/mq.

Considerando le caratteristiche tipologiche della zona e dell'appartamento pignorato, si ritiene congruo impostare la stima partendo dai valori massimi delle quotazioni prese in esame:

- valore max in condizioni di manutenzione normale secondo le tabelle OMI : 1050 €/mq;
- valore max in fascia media secondo le quotazioni del borsino immobiliare: 1111 €/mq.

Il valore unitario (Vu) sarà dato dalla media di questi due valori massimi:

$$Vu = (1050\text{€/mq} + 1111\text{ €/mq}) : 2 = 1080,50 \text{ €/mq}$$

La quotazione unitaria va corretta considerando le finiture ed il loro stato di conservazione sia del bene pignorato che del fabbricato che lo contiene. Quest'ultimo ha struttura portante in calcestruzzo armato e, quindi, una vita media di 50 anni. Considerando che l'Abitabilità del manufatto è stata rilasciata il 1° giugno 1964, si può considerare lo stato conservativo di un edificio realizzato tra i 10-15 anni. Fatta questa premessa, si corregge il valore unitario Vu con i seguenti coefficienti di merito calcolati prendendo come riferimento la tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008:

- servizi pubblici vicini (C1): 0,3%
- trasporti pubblici vicini (C2): 0,5%
- servizi commerciali vicini (C3): 0,1%
- stato conservativo dell'immobile (C4): -5%
- livello manutentivo dello stabile scadente (C5): -3%
- unità nello stabile da 9 a 18 (C6): -1%
- piani fuori terra stabile, escluso piano terra destinato al terziario e soffitte al quinto piano (C7): -0,2%
- livello manutentivo unità pignorata, scadente (C8): -3%
- finiture nel complesso economiche (C9): -1%
- unità che si sviluppa in un unico piano (C10): 1%
- servizi giorno, un bagno senza bidet nella zona notte (C11): 0,5%
- luminosità buona (C12): 0,5%
- impianti appartamento, da adeguare (C13): -0,9%
- spazi interni del bene pignorato molto ampi (C14): 1%
- accurata divisione degli spazi interni del bene pignorato (C15): 1%

$$C = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8 + C9 + C10 + C11 + C12 + C13 + C14 + C15 = -9,2\%$$

Pertanto il valore unitario corretto "V'unitario" è pari a:

$$V'\text{unitario} = Vu \times (1 - 0,092) = 1080,50 \text{ €/mq} \times 0,908 = 981,10 \text{ €/mq}$$

L'Agenzia immobiliare **** Omissis **** pubblicizza la vendita di un appartamento da ristrutturare, posto al piano terzo con ascensore che si trova nella palazzina a confine con la soffitta del bene pignorato. Si tratta di un'unità immobiliare di 110 mq composta da ingresso, sala con balcone, cucina abitabile, due ripostigli, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un posto auto esterno assegnato e riscaldamento autonomo. L'appartamento ha stesse finiture di quelle dell'appartamento pignorato e, come quest'ultimo, necessita di interventi di manutenzione straordinaria. L'agenzia mette in vendita l'immobile a 110.000 €, ossia a 1.000,00 €/mq.

Facendo una media tra il valore trovato V'unitario ed il valore riportato dalla pubblicità immobiliare si ottiene il valore unitario di mercato finale:

$$Vum = (981,10 \text{ €/mq} + 1.000,00 \text{ €/mq}) : 2 = 990,55 \text{ €/mq arrotondato a } 991,00 \text{ €}$$

A carico dell'acquirente vi sono le seguenti spese per la regolarizzazione edilizia, al lordo degli oneri accessori:

- 1) totale prestazione professionale per C.I.L.A in sanatoria al lordo degli oneri di legge (4% Cassa + IVA al 22%): € 1141,92
- 2) diritti di segreteria per C.I.L.A: €100,00
- 3) totale prestazione per DOCFA (€ 500) al lordo degli oneri di legge e bolli (€ 50): €684.40
- 4)oblazione sanatoria: € 1.000,00 (se dovuta ai sensi dell'art.28 della legge 689/81)

Sempre a carico dell'acquirente sono i costi di adeguamento impianti che, al lordo degli oneri accessori, ammontano a:

(50€/mq x 132mq)+10% di IVA= € 7.260,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Martiri della Resistenza,36, piano 1-5	157,48 mq	991,00 €/mq	€ 156.062,68	100,00%	€ 156.062,68
Valore di stima:					€ 156.062,68

Valore di stima: € 156.062,68

Valore finale di stima: € 156.062,68

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NON SONO STATE TROVATE TRASCRIZIONI DI ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' di cui alle successioni in morte dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Esiste una servitù perpetua di passaggio costituita a favore del **** Omissis **** con una convenzione tra il **** Omissis **** stesso ed il signor **** Omissis ****, allora proprietario di tutto lo stabile, trascritta ad Ancona in data 02 marzo 1972 al **** Omissis **** reg. particolare.

Si segnala un errore nell'atto di compravendita a rogito del notaio di Ancona **** Omissis **** in data 21 febbraio 2013 rep. n.**** Omissis ****, trascritto in data 26 febbraio 2013 al n.**** Omissis **** registro particolare: la trascrizione della successione legittima al signor **** Omissis **** è stata riportata con il **** Omissis **** reg. part. anziché il **** Omissis **** reg. part., come risulta dall'ispezione ipotecaria telematica della nota di trascrizione di suddetta successione.

Si segnala un errore riscontrato nelle visure storiche in merito alla successione in morte del signor **** Omissis ****: la data di morte è il 14 aprile 1988 e non il 10 aprile 1988 come riportato nelle visure. L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione dell'errore riscontrato utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andrà allegato il certificato di morte del de cuius. La domanda di correzione è a titolo gratuito trattandosi di un errore dell'Ufficio Catasto.

In data 20/01/2025 il Custode ha informato lo scrivente, mediante e-mail inviata per copia conoscenza e foto su WhatsApp, che nel bagno del bene pignorato il Condominio, previo autorizzazione dello stesso Custode, ha

eseguito dei lavori di riparazione di un tubo dell'impianto di riscaldamento centralizzato senza aver ancora ripristinato, a sue spese, lo stato dei luoghi. Attualmente, nel pavimento sotto il termosifone del bagno vi è una traccia aperta di circa cm 30 x cm 15, che prosegue per circa cm 15 sulla parete. Con la relazione del Custode depositata agli atti in data 22/01/2025, lo scrivente è stato messo al corrente che l'amministratore del condominio ha assicurato che la ditta da lui incaricata ultimerà il lavoro al più presto, compatibilmente con gli impegni lavorativi dell'esecutato. La riparazione è coperta dalla polizza assicurativa del Condominio.

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 eventuali chiarimenti.

Ancona, li 24/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Roscioni Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istruzioni per correzione dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Catasto Fabbricati Ancona-Consultazione atti cartacei
- ✓ N° 1 Altri allegati - Catasto Fabbricati Ancona- Elenco fabbricati
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Subalterno 33 e subalterno 32 con rilievo per frazionamento/fusione
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica sub.33 e visure storiche dei subb. soppressi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici esecutato-Stato di famiglia ed estratto di matrimonio
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di morte, nota di trascrizione di successione per morte proprietari antecedenti l'anno 2013
- ✓ N° 2 Altri allegati - Corrispondenza per inizio operazioni peritali e sopralluoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria- Ricevuta titolo visionato

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato autorizzato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ordinanza giudiziaria distacco riscaldamento per subalterno 33
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbalizzazioni operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Corrispondenza con Amministratore Condominiale e avvocato di parte procedente
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ex Genio Civile, Progetto 380-62, nota 13091 del 3 luglio 1962
- ✓ N° 1 Altri allegati - Gestione condominio. Verbalizzazioni, preventivi, consuntivi
- ✓ N° 1 Altri allegati - IKEA- Ordine cucina dell'anno 2016
- ✓ N° 1 Altri allegati - N.T.A.- PRG Comune di Ancona
- ✓ N° 2 Altri allegati - Tavole PRG del Comune di Ancona
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pubblicità immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - Licenza di costruzione
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istruttoria Licenza di Costruire 135/71/M del 20 agosto 1962
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Comune Ancona per Variante-prot 21718 del 07-05-1963
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCIA prot n.110684 del 9-12-2010
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Comune di Ancona per accettazione sistemazione esterni "lotto 1", prot gen 2230-part 4889 del 05-06-1964

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Martiri della Resistenza, 36, piano 1-5
Trattasi di un appartamento di civile abitazione con soffitta sito ad Ancona, Via Martiri della Resistenza n.36, e censito al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 20/mappale 96/subalterno 33. L'unità immobiliare oggetto della procedura è di proprietà del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 ed in regime di separazione dei beni. L'unità espropriata si trova al piano primo di un fabbricato con ascensore costituito da: cinque piani fuori terra, compreso il piano terra; un piano ammezzato; un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano un magazzino, l'autorimessa condominiale e il locale della centrale termica condominiale. Al piano terra si trovano l'ingresso condominiale e uffici. Al piano ammezzato vi sono un ufficio ed un laboratorio. Dal piano primo al piano quarto vi sono appartamenti mentre al quinto piano vi sono le soffitte ed il locale ascensore condominiale. L'edificio corrisponde al "lotto 1" di un complesso edilizio suddiviso da un giunto tecnico in due corpi, costruiti in epoche differenti: il "lotto 1", di cinque piani con pianta a T, la cui costruzione su via Martiri della Resistenza è terminata nel 1964; il "lotto 2", che affaccia sulla piazza ricavata sui tetti dei piani interrati lato via Valle Miano, autorizzato con Licenza di Costruzione n.62/67 del 19/04/1967. Tutto il complesso è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato a telaio travi-pilastri, fondazioni a plinti collegati con cordoli in calcestruzzo armato, solai di tipo misto latero-cemento, copertura a doppia falda di tipo misto latero cemento. Le facciate del "lotto 1" sono finite con intonaco tinteggiato di beige molto chiaro. Gli infissi sono oscurati con persiane avvolgibili e il manto di copertura è realizzato con tegole piane. Su via Martiri della Resistenza la facciata presenta balconi in aggetto e a loggia (come quello del bene pignorato) con parapetti realizzati con l'uso di pannelli color rosso mattone alternati a ringhiere in ferro, ad elementi verticali. L'accesso al civico n.36 avviene attraverso un portico che collega via Martiri della Resistenza alla piazza carrabile che affaccia su via Valle Miano. Sul portico grava una servitù perpetua di passaggio pedonale a favore del Comune di Ancona. L'accesso carrabile alla piazza avviene da via Martiri della Resistenza, attraverso il portico del palazzo censito come particella 95. Il condominio è dotato di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Nel 2010 il palazzo è stato oggetto di ripristino di calcestruzzo ammalorato delle travi di facciata e delle solette dei balconi. Ad oggi il livello manutentivo dello stabile è scadente; esso richiede interventi di tinteggiatura delle facciate esterne, in particolare del portico, e delle pareti della scala condominiale. Il "lotto 1", in cui si trova il bene pignorato, sorge in una zona di Ancona ad uso prevalentemente residenziale. La zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi entro il raggio di 300 mt. In particolare, la zona dispone di servizi come negozi, bar, ristoranti (Sapore di Stelle bistrò), Chiesa (parrocchia di San Paolo Apostolo), poste (Adriapost), supermercati (COOP, EUROSPIN), università (Poliarte Accademia di Belle Arti e Design), parrucchieri, banche (banco marchigiano), palestre (Millennium, Corpus Ancona). Si possono raggiungere a piedi i licei Artistico, Rinaldini e Savoia-Benincasa impiegando tra i 15 ei 20 minuti. Il bene pignorato consiste in un appartamento, con soffitta, situato al primo piano di un fabbricato con ascensore. Esso è costituito da: un ingresso, openspace con la cucina abitabile a doppia finestra e affaccio lato via Valle Miano; un soggiorno con due portefinestre su via Martiri della Resistenza e con split per l'aria condizionata; un lungo corridoio che termina con un ripostiglio; due camere matrimoniali, di cui una con split per l'aria condizionata, con affaccio su un balcone a loggia lato via Martiri della Resistenza; una cameretta con finestra lato via Valle Miano; un bagno finestrato con vasca e senza bidet, sostituito da doccetta accanto alla tazza per far posto a lavatrice e asciugatrice, che affaccia su lato via Valle Miano. Circa otto anni fa, la cucina è stata ampliata eliminando un w.c. e un disimpegno che separava l'ingresso dal w.c. e dalla vecchia cucina. Le sue finiture sono recenti: pavimento in piastrelle monocottura di dimensioni cm60xcm60, color grigio cemento, incollate sopra il pavimento esistente; rivestimento della parete sopra il piano lavoro della cucina realizzato con piastrelle in monocottura di dimensioni cm40xcm25 e disegno stampato a listoncini orizzontali nei toni

bianco-beige-marrone. Tutte le finiture del resto dell'appartamento risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione del "lotto 1". I pavimenti dei vani, escluso il bagno, sono in piastrelle marmette sulle tonalità del rosso terracotta (ingresso, soggiorno, corridoio), del beige chiaro (camere) e a matrice beige chiara con elementi lapidei nei colori rosso terracotta-marrone chiaro-beige (ripostiglio). Nel bagno, pavimento e rivestimento sono in piastrelle monocottura di dimensioni cm.5xcm.15, di colore rosso sul pavimento e color celeste chiaro sulle pareti e attorno alla vasca da bagno murata. Tra vasca da bagno e tazza è evidente una fascia di piastrelle di dimensioni cm.20xcm.20 color bianco e celeste chiaro, segno di una vecchia riparazione dell'impianto idrico. I sanitari sono in ceramica bianca, compresa la vaschetta esterna alta per lo scarico della tazza. La rubinetteria è in acciaio cromato con miscelatore. Sopra la vasca si trova un accumulatore per l'acqua calda sanitaria (boiler elettrico). In generale, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Una parete del salone, la parete della camera matrimoniale con split e quelle dell'ingresso sono rivestite da carta da parati con motivi floreali: sui toni del beige nell'ingresso e camera, nero su fondo bianco nel salone. Le pareti che separano la cucina dal vano ascensore sono rivestite con pannelli lavorati color bianco e bianco-grigio. Gli elementi strutturali a vista nel salone sono tinteggiati color rosso. Su alcune pareti della camera matrimoniale vicino al salone è stata applicata, ad altezza poco superiore della testata di un letto, una fascia decoro disney; sotto la fascia decoro le pareti sono tinteggiate di color celeste. I soffitti della camera matrimoniale vicino al salone e della cameretta sono tinteggiati nei colori bianco-rosso-giallo-ciano-celeste a formare disegni geometrici: quadrati concentrici nella camera matrimoniale; spicchi triangolari, con vertice nel punto luce, nella cameretta. Le pareti finestrate della cameretta, del bagno e della cucina presentano importanti concentrazioni di muffa, soprattutto in corrispondenza di ponti termici (sottofinestra, travi e pilastri). Nel bagno, la muffa è presente anche sul soffitto e si concentra particolarmente dietro la vasca esterna alta della tazza. Gli infissi di finestre e portefinestre risalgono agli anni di costruzione del "lotto 1". Essi sono in legno smaltato color bianco perla ed oscurati da serrande avvolgibili in PVC color bianco perla. Solamente gli infissi lato via Martiri della Resistenza hanno il vetro con camera d'aria. Tutti gli infissi non sono a tenuta stagna ed hanno maniglie modello "cremonese" in acciaio lucido. Il loro stato di conservazione e quello della ferramenta è: sufficientemente buono su lato via Martiri della Resistenza; non buono su lato via Valle Miano. Nella finestra del bagno manca il vetro. Le porte sono tutte in legno naturale tamburato color marrone scuro; solo la porta del salone ha ante asimmetriche con vetro satinato, che manca sull'anta con la maniglia. Le maniglie sono in ottone e a placca lunga, eccetto la maniglia della porta del bagno che è a pulsante. Il telaio della porta del bagno è danneggiato vicino alla serratura. In generale le porte con la rispettiva ferramenta si trovano in buono stato di conservazione, ad eccezione di quelle del salone e del bagno. Il portoncino di ingresso è blindato; si tratta di una porta a doppia anta asimmetrica tamburata di legno color marrone scuro e con serratura a spranghe a vista verso l'interno dell'appartamento. Lo stato di conservazione del portoncino è sufficientemente buono. Gli impianti elettrico, termico e idrico risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione dell'edificio, e sono tutti sotto traccia. Fa eccezione la cameretta. Qui sono state montate prese esterne che raccolgono i cavi elettrici fatti passare in canalette messe in opera sopra il battiscopa. In una di queste prese vengono collegate le spine della lavatrice e dell'asciugatrice, i cui cavi elettrici sono fatti passare attraverso un piccolo foro praticato nel tramezzo che separa dal bagno. Non esistono interruttori per disattivare gli elettrodomestici della cucina. Prese e interruttori sono della linea base Ticino degli anni sessanta. Nella cucina e nel salone sono state montate nuovi frutti e placche elettrici ed è stato sostituito il quadro elettrico vicino al portoncino di ingresso, probabilmente durante i lavori di ampliamento della cucina risalenti all'anno 2016. Allo stato attuale, l'impianto elettrico non è a norma. L'appartamento oggetto dell'esecuzione è dotato di presa telefonica USB e di prese per l'antenna TV, una in cucina e l'altra in salone. Citofono e quadro elettrico si trovano vicino alla porta d'ingresso. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è CENTRALIZZATO ed è dotato di contabilizzatori per i consumi termici; i radiatori sono in ghisa. Al quinto piano si trova la soffitta di pertinenza del bene pignorato. Le pareti sono intonacate a grezzo con pilastri e trave calata di colmo in calcestruzzo armato faccia a vista. Il pavimento è in cemento battuto mentre la porta è in legno, a doghe orizzontali, smaltato bianco perla. Sulla copertura a falda inclinata della soffitta è ricavato un foro di areazione. La cantina è dotata di impianto elettrico, anche se

attualmente manca la luce, ed è piena di oggetti come: tavoli, lavandini in ceramica, valigie, sedie, sdraio ed altri oggetti abbastanza voluminosi. Complessivamente, lo stato di conservazione del bene può essere giudicato non buono. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto riguarda le finiture, risalenti agli anni sessanta e non di pregio, sia per quanto riguarda gli impianti idrico ed elettrico. La planimetria catastale del subalterno 33 deriva da frazionamento e fusione dei subb.29 e 32, prat. n. AN0117695 del 3 maggio 2011. Lo scrivente si è riferito a suddetta planimetria catastale per confrontare lo stato di fatto della planimetria della soffitta con lo stato autorizzato; infatti, il piano quinto del "lotto 1", dove sono le soffitte, è riportato negli atti abilitativi solo nella sezione A-B del fabbricato mentre le tavole delle piante si riferiscono solo agli appartamenti. La planimetria catastale dell'appartamento differisce dallo stato autorizzato. Si vuole mettere in evidenza quanto segue. Con il frazionamento/fusione dell'anno 2011, da cui è derivato il subalterno 33, una porzione di superficie del bene pignorato, ossia una nicchia nell'ingresso posta vicino al salone, è stata chiusa e inglobata nell'appartamento limitrofo senza presentare alcuna comunicazione al Comune di Ancona. Confrontando lo stato attuale con lo stato autorizzato, sono emerse diverse differenze. Alcune di esse non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'art. 34bis-omm.1/1bis/1ter/2/2bis/3 e art. 34 ter-comma4 modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024. Lo scrivente sottolinea che LE DIFFORMITÀ RILEVATE CHE RIENTRANO NELLE TOLLERANZE PREVISTE DAL SUDETTO DPR DEVONO ESSERE DICHIARATE NELLA MODULISTICA RELATIVA A NUOVE ISTANZE-COMUNICAZIONI-SEGNALAZIONI EDILIZIE O CON ASSEVERAMENTO ALLEGATO AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO-COSTITUZIONE-SCIOGLIMENTO DI COMUNIONE, TUTTO A FIRMA DI UN TECNICO ABILITATO(art.34 bis-comma3 del DPR 380/01 aggiornato al 2024). Costituiscono, invece, VIOLAZIONI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA: ampliamento della cucina, realizzato nell'anno 2016 demolendo i tramezzi che delimitavano il w.c. e l'attiguo disimpegno; la modifica della superficie utile dell'appartamento per fusione della superficie dell'armadio a muro nell'ingresso, vicino al salone, con quella dell'appartamento limitrofo. Nonostante le violazioni, sono RISPETTATE LE NORME IGIENICO SANITARIE sia per quanto riguarda l'altezza interna dei vani sia per il rapporto illuminotecnico. Suddette violazioni possono essere sanate ai sensi dell'art.6 bis-comma5 del DPR380/01, aggiornato al 2024, presentando una C.I.L.A PER OPERE TARDIVE (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e pagando, se dovuta ai sensi dell'art.28 della legge 689/81, un'oblazione di € 1000,00. Le difformità che risultano "tolleranze" possono essere inserite nella C.I.L.A. ed essere così regolarizzate definitivamente, senza dover essere dichiarate ogni qualvolta si debba presentare una pratica o si debba trasferire la proprietà dell'immobile. Tra la documentazione da presentare con la C.I.L.A vi è anche la variazione catastale in conformità con lo stato attuale. Con la presente relazione si vuole segnalare che, con nota del 7 giugno 1963, il Comune di Ancona trasmetteva il parere favorevole al progetto di variante del "lotto 1" per portare a cinque piani anche la porzione del lotto lato via Valle Miano, autorizzata con 4 piani. Agli atti non è stato trovato il permesso di costruire per la variante alla licenza n. 135/71/M, licenza che legittimava il "lotto 1". Tuttavia, nel certificato di Abitabilità del 01/06/1964, autorizzata previo sopralluogo del tecnico comunale, e nella richiesta che la signora **** Omissis **** aveva presentato per l'Istanza di Sanatoria, con Prot. Gen. 13157 del 1997, veniva fatto riferimento ad una variante con Prot.Part. 40/M del 08/05/1964. In seguito all'esame di tutta la documentazione visionata, la REALIZZAZIONE DI 5 PIANI SU TUTTA LA SUPERFICIE DEL "LOTTO 1" può essere fatta risalire ai tempi del sopralluogo per l'Abitabilità in quanto: le strutture in calcestruzzo armato del "lotto 1" erano state completate 2 anni prima della visita tecnico sanitaria per l'Abitabilità, come da nota di protocollo n. 1919 del 14/09/1963 (archiviata con il progetto delle strutture n.380/62) con cui l'Ufficio Ex Genio Civile comunicava al Comune di Ancona l'ultimazione delle strutture senza segnalare violazioni; circa un mese dopo il rilascio del certificato di Abitabilità, al Catasto veniva depositata la planimetria catastale dell'attuale sub.28 (bene estraneo al pignoramento), compilata dall'ing. **** Omissis **** e assunta al protocollo n.3476 del 09/07/64, in cui era rappresentata una soffitta al quinto piano del "lotto 1" lato via Valle Miano. L'Amministrazione Comunale aveva rilasciato il titolo abilitativo per il "lotto 1" senza considerare le parziali difformità come "abuso edilizio" o "rilevanti", rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, ai fini dell'Agibilità stessa del lotto. LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO AD UNA VARIAZIONE CATASTALE DEL BENE in quanto in esso sono presenti VIOLAZIONI

EDILIZIE sanabili, da parte dell'aggiudicatario all'Asta giudiziaria, con la presentazione di una C.I.L.A. per opere tardive, che include anche il deposito della planimetria catastale dello stato attuale. Pertanto, una variazione catastale prima della vendita all'asta comporterebbe un INUTILE AGGRAVIO ECONOMICO PER LA PROCEDURA IN OGGETTO. L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico. Poichè la loro realizzazione risale all'epoca di costruzione dello stabile, suddette certificazioni potranno essere prodotte con l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in fase di ristrutturazione dell'appartamento. La certificazione APE non esiste e viene redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura. Esistono parti comuni con altre proprietà ed esiste un amministratore condominiale. In data 20/01/2025 il Custode ha informato lo scrivente, mediante e-mail inviata per copia conoscenza e foto su WhatsApp, che nel bagno del bene pignorato il Condominio, previo autorizzazione dello stesso Custode, ha eseguito dei lavori di riparazione di un tubo dell'impianto di riscaldamento centralizzato senza aver ancora ripristinato, a sue spese, lo stato dei luoghi. Attualmente, nel pavimento sotto il termosifone del bagno vi è una traccia aperta di circa cm 30 x cm 15, che prosegue per circa cm 15 sulla parete. Con la relazione del Custode depositata agli atti in data 22/01/2025, lo scrivente è stato messo al corrente che l'amministratore del condominio ha assicurato che la ditta da lui incaricata ultimerà il lavoro al più presto, compatibilmente con gli impegni lavorativi dell'esecutato. La riparazione è coperta dalla polizza assicurativa del Condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 96, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore vigente del Comune di Ancona, approvato con D.G.R n. 5841 del 28/12/1993 ed aggiornato a marzo 2022 di cui le attuali Norme Tecniche di Attuazione (N.T.C.), l'immobile in cui si trova il bene pignorato sorge in zona territoriale omogenea ZT10 (art.48), classificata Zona B ad uso prevalentemente residenziale (art.32), definita "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto viario esistente". La categoria principale di intervento prevista è la CPI5 (art.34), ossia ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime. Gli usi consentiti sono (art.48 lettera a): U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, U5/1. I parametri urbanistici sono (art.48 lettera c): 1) in caso di demolizione e nuova costruzione: - Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ - Altezza massima $H =$ pari all'esistente 2) in caso di nuova costruzione su lotto libero: - Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$ - Altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$. Ai sensi dell'art.48, per le unità abitative con uso residenziale regolarmente autorizzate è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7, "Uffici e studi professionali", con esclusione dei piani terra e fino al massimo di un 25% della SUL complessiva dell'intera unità abitativa (USI REGOLATI, art. 32)

Prezzo base d'asta: € 156.062,68

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.062,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Martiri della Resistenza, 36, piano 1-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 96, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	157,48 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta ad oggi abitata dal proprietario con la moglie, i tre figli. La suocera dell'esecutato ha residenza presso l'immobile pignorato ma ad oggi si trova in Libano. Lo stato di conservazione del bene può essere giudicato non buono.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di civile abitazione con soffitta sito ad Ancona, Via Martiri della Resistenza n.36, e censito al catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 20/mappale 96/subalterno 33. L'unità immobiliare oggetto della procedura è di proprietà del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 ed in regime di separazione dei beni. L'unità espropriata si trova al piano primo di un fabbricato con ascensore costituito da: cinque piani fuori terra, compreso il piano terra; un piano ammezzato; un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano un magazzino, l'autorimessa condominiale e il locale della centrale termica condominiale. Al piano terra si trovano l'ingresso condominiale e uffici. Al piano ammezzato vi sono un ufficio ed un laboratorio. Dal piano primo al piano quarto vi sono appartamenti mentre al quinto piano vi sono le soffitte ed il locale ascensore condominiale. L'edificio corrisponde al "lotto 1" di un complesso edilizio suddiviso da un giunto tecnico in due corpi, costruiti in epoche differenti: il "lotto 1", di cinque piani con pianta a T, la cui costruzione su via Martiri della Resistenza è terminata nel 1964; il "lotto 2", che affaccia sulla piazza ricavata sui tetti dei piani interrati lato via Valle Miano, autorizzato con Licenza di Costruzione n.62/67 del 19/04/1967. Tutto il complesso è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato a telaio travi-pilastri, fondazioni a plinti collegati con cordoli in calcestruzzo armato, solai di tipo misto latero-cemento, copertura a doppia falda di tipo misto latero cemento. Le facciate del "lotto 1" sono finite con intonaco tinteggiato di beige molto chiaro. Gli infissi sono oscurati con persiane avvolgibili e il manto di copertura è realizzato con tegole piane. Su via Martiri della Resistenza la facciata presenta balconi in aggetto e a loggia (come quello del bene pignorato) con parapetti realizzati con l'uso di pannelli color rosso mattone alternati a ringhiere in ferro, ad elementi verticali. L'accesso al civico n.36 avviene attraverso un portico che collega via Martiri della Resistenza alla piazza carrabile che affaccia su via Valle Miano. Sul portico grava una servitù perpetua di passaggio pedonale a favore del Comune di Ancona. L'accesso carrabile alla piazza avviene da via Martiri della Resistenza, attraverso il portico del palazzo censito come particella 95. Il condominio è dotato di riscaldamento centralizzato e di ascensore. Nel 2010 il palazzo è stato oggetto di ripristino di calcestruzzo ammalorato delle travi di facciata e delle solette dei balconi. Ad oggi il livello manutentivo dello stabile è scadente; esso richiede interventi di tinteggiatura delle facciate esterne, in particolare del portico, e delle pareti della scala condominiale. Il "lotto 1", in cui si trova il bene pignorato, sorge in una zona di Ancona ad uso prevalentemente residenziale. La zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi entro il raggio di 300 mt. In particolare, la zona dispone di servizi come negozi, bar, ristoranti (Sapore di Stelle bistrò), Chiesa (parrocchia di San Paolo Apostolo), poste (Adriapost), supermercati (COOP, EUROSPIN), università (Poliarte Accademia di Belle Arti e Design), parrucchieri, banche (banco marchigiano), palestre (Millennium, Corpus Ancona). Si possono raggiungere a piedi i licei Artistico, Rinaldini e Savoia-Benincasa impiegando tra i 15 ei 20 minuti. Il bene pignorato consiste in un appartamento, con soffitta, situato al primo piano di un fabbricato con ascensore. Esso è costituito da: un ingresso, openspace con la cucina abitabile a doppia finestra e affaccio lato via Valle Miano; un soggiorno con due portefinestre su via Martiri della Resistenza e con split per l'aria condizionata; un lungo corridoio che termina con un ripostiglio; due camere matrimoniali, di cui una con split per l'aria condizionata, con affaccio su un balcone a loggia lato via Martiri della Resistenza; una cameretta con finestra lato via Valle Miano; un bagno finestrato con vasca e senza bidet, sostituito da doccia accanto alla tazza per far posto a lavatrice e asciugatrice, che affaccia su lato via Valle Miano. Circa otto anni fa, la cucina è stata ampliata eliminando un w.c. e un disimpegno che separava l'ingresso dal w.c. e dalla vecchia cucina. Le sue finiture sono recenti: pavimento in piastrelle monocottura di dimensioni cm60xcm60, color grigio cemento, incollate sopra il pavimento esistente; rivestimento della parete sopra il piano lavoro della cucina realizzato con piastrelle in monocottura di dimensioni cm40xcm25 e disegno stampato a listoncini orizzontali nei toni bianco-beige-marrone. Tutte le finiture del resto dell'appartamento risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione del "lotto 1". I		

pavimenti dei vani, escluso il bagno, sono in piastrelle marmette sulle tonalità del rosso terracotta (ingresso, soggiorno, corridoio), del beige chiaro (camere) e a matrice beige chiara con elementi lapidei nei colori rosso terracotta-marrone chiaro-beige (ripostiglio). Nel bagno, pavimento e rivestimento sono in piastrelle monocottura di dimensioni cm.5xcm.15, di colore rosso sul pavimento e color celeste chiaro sulle pareti e attorno alla vasca da bagno murata. Tra vasca da bagno e tazza è evidente una fascia di piastrelle di dimensioni cm.20xcm.20 color bianco e celeste chiaro, segno di una vecchia riparazione dell'impianto idrico. I sanitari sono in ceramica bianca, compresa la vaschetta esterna alta per lo scarico della tazza. La rubinetteria è in acciaio cromato con miscelatore. Sopra la vasca si trova un accumulatore per l'acqua calda sanitaria (boiler elettrico). In generale, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Una parete del salone, la parete della camera matrimoniale con split e quelle dell'ingresso sono rivestite da carta da parati con motivi floreali: sui toni del beige nell'ingresso e camera, nero su fondo bianco nel salone. Le pareti che separano la cucina dal vano ascensore sono rivestite con pannelli lavorati color bianco e bianco-grigio. Gli elementi strutturali a vista nel salone sono tinteggiati color rosso. Su alcune pareti della camera matrimoniale vicino al salone è stata applicata, ad altezza poco superiore della testata di un letto, una fascia decoro disney; sotto la fascia decoro le pareti sono tinteggiate di color celeste. I soffitti della camera matrimoniale vicino al salone e della cameretta sono tinteggiati nei colori bianco-rosso-giallo-ciano-celeste a formare disegni geometrici: quadrati concentrici nella camera matrimoniale; spicchi triangolari, con vertice nel punto luce, nella cameretta. Le pareti finestrate della cameretta, del bagno e della cucina presentano importanti concentrazioni di muffa, soprattutto in corrispondenza di ponti termici (soffocine, travi e pilastri). Nel bagno, la muffa è presente anche sul soffitto e si concentra particolarmente dietro la vasca esterna alta della tazza. Gli infissi di finestre e portefinestre risalgono agli anni di costruzione del "lotto 1". Essi sono in legno smaltato color bianco perla ed oscurati da serrande avvolgibili in PVC color bianco perla. Solamente gli infissi lato via Martiri della Resistenza hanno il vetro con camera d'aria. Tutti gli infissi non sono a tenuta stagna ed hanno maniglie modello "cremonese" in acciaio lucido. Il loro stato di conservazione e quello della ferramenta è: sufficientemente buono su lato via Martiri della Resistenza; non buono su lato via Valle Miano. Nella finestra del bagno manca il vetro. Le porte sono tutte in legno naturale tamburato color marrone scuro; solo la porta del salone ha ante asimmetriche con vetro satinato, che manca sull'anta con la maniglia. Le maniglie sono in ottone e a placca lunga, eccetto la maniglia della porta del bagno che è a pulsante. Il telaio della porta del bagno è danneggiato vicino alla serratura. In generale le porte con la rispettiva ferramenta si trovano in buono stato di conservazione, ad eccezione di quelle del salone e del bagno. Il portoncino di ingresso è blindato; si tratta di una porta a doppia anta asimmetrica tamburata di legno color marrone scuro e con serratura a spranghe a vista verso l'interno dell'appartamento. Lo stato di conservazione del portoncino è sufficientemente buono. Gli impianti elettrico, termico e idrico risalgono agli anni sessanta, epoca di costruzione dell'edificio, e sono tutti sotto traccia. Fa eccezione la cameretta. Qui sono state montate prese esterne che raccolgono i cavi elettrici fatti passare in canalette messe in opera sopra il battiscopa. In una di queste prese vengono collegate le spine della lavatrice e dell'asciugatrice, i cui cavi elettrici sono fatti passare attraverso un piccolo foro praticato nel tramezzo che separa dal bagno. Non esistono interruttori per disattivare gli elettrodomestici della cucina. Prese e interruttori sono della linea base Ticino degli anni sessanta. Nella cucina e nel salone sono state montate nuovi frutti e placche elettrici ed è stato sostituito il quadro elettrico vicino al portoncino di ingresso, probabilmente durante i lavori di ampliamento della cucina risalenti all'anno 2016. Allo stato attuale, l'impianto elettrico non è a norma. L'appartamento oggetto dell'esecuzione è dotato di presa telefonica USB e di prese per l'antenna TV, una in cucina e l'altra in salone. Citofono e quadro elettrico si trovano vicino alla porta d'ingresso. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO è CENTRALIZZATO ed è dotato di contabilizzatori per i consumi termici; i radiatori sono in ghisa.

Al quinto piano si trova la soffitta di pertinenza del bene pignorato. Le pareti sono intonacate a grezzo con pilastri e trave calata di colmo in calcestruzzo armato faccia a vista. Il pavimento è in cemento battuto mentre la porta è in legno, a doghe orizzontali, smaltato bianco perla. Sulla copertura a falda inclinata della soffitta è ricavato un foro di areazione. La cantina è dotata di impianto elettrico, anche se attualmente manca la luce, ed è piena di oggetti come: tavoli, lavandini in ceramica, valigie, sedie, sdraio ed altri oggetti abbastanza voluminosi. Complessivamente, lo stato di conservazione del bene può essere giudicato non buono. L'appartamento necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto riguarda le finiture, risalenti agli anni sessanta e non di pregio, sia per quanto riguarda gli impianti idrico ed elettrico. La planimetria catastale del subalterno 33 deriva da frazionamento e fusione dei subb.29 e 32, prat. n. AN0117695 del 3 maggio 2011. Lo scrivente si è riferito a suddetta planimetria catastale per confrontare lo stato di fatto della planimetria della soffitta con lo stato autorizzato; infatti, il piano quinto del "lotto 1", dove sono le soffitte, è riportato negli atti abilitativi solo nella sezione A-B del fabbricato mentre le tavole delle piante si riferiscono solo agli appartamenti. La planimetria catastale dell'appartamento differisce dallo stato autorizzato. Si vuole mettere in evidenza quanto segue. Con il frazionamento/fusione dell'anno 2011, da cui è derivato il subalterno 33, una porzione di superficie del bene pignorato, ossia una nicchia nell'ingresso posta vicino al salone, è stata chiusa e inglobata nell'appartamento limitrofo senza presentare alcuna comunicazione al Comune di Ancona. Confrontando lo stato attuale con lo stato autorizzato, sono emerse diverse differenze. Alcune di esse non costituiscono violazioni edilizie ai sensi dell'art. 34bis-omm.1/1bis/1ter/2/2bis/3 e art. 34 ter-comma4 modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024. Lo scrivente sottolinea che LE DIFFORMITÀ RILEVATE CHE RIENTRANO NELLE TOLLERANZE PREVISTE DAL SUDETTO DPR DEVONO ESSERE DICHIARATE NELLA MODULISTICA RELATIVA A NUOVE ISTANZE-COMUNICAZIONI-SEGNALAZIONI EDILIZIE O CON ASSEVERAMENTO ALLEGATO AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO-COSTITUZIONE-SCIoglimento DI COMUNIONE, TUTTO A FIRMA DI UN TECNICO ABILITATO(art.34 bis-comma3 del DPR 380/01 aggiornato al 2024). Costituiscono, invece, VIOLAZIONI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA: ampliamento della cucina, realizzato nell'anno 2016

demolendo i tramezzi che delimitavano il w.c. e l'attiguo disimpegno; la modifica della superficie utile dell'appartamento per fusione della superficie dell'armadio a muro nell'ingresso, vicino al salone, con quella dell'appartamento limitrofo. Nonostante le violazioni, sono RISPETTATE LE NORME IGIENICO SANITARIE sia per quanto riguarda l'altezza interna dei vani sia per il rapporto illuminotecnico. Suddette violazioni possono essere sanate ai sensi dell'art.6 bis-comma5 del DPR380/01, aggiornato al 2024, presentando una C.I.L.A PER OPERE TARDIVE (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e pagando, se dovuta ai sensi dell'art.28 della legge 689/81, un'oblazione di € 1000,00. Le difformità che risultano "tolleranze" possono essere inserite nella C.I.L.A. ed essere così regolarizzate definitivamente, senza dover essere dichiarate ogni qualvolta si debba presentare una pratica o si debba trasferire la proprietà dell'immobile. Tra la documentazione da presentare con la C.I.L.A vi è anche la variazione catastale in conformità con lo stato attuale. Con la presente relazione si vuole segnalare che, con nota del 7 giugno 1963, il Comune di Ancona trasmetteva il parere favorevole al progetto di variante del "lotto 1" per portare a cinque piani anche la porzione del lotto lato via Valle Miano, autorizzata con 4 piani. Agli atti non è stato trovato il permesso di costruire per la variante alla licenza n. 135/71/M, licenza che legittimava il "lotto 1". Tuttavia, nel certificato di Abitabilità del 01/06/1964, autorizzata previo sopralluogo del tecnico comunale, e nella richiesta che la signora **** Omissis **** aveva presentato per l'Istanza di Sanatoria, con Prot. Gen. 13157 del 1997, veniva fatto riferimento ad una variante con Prot.Part. 40/M del 08/05/1964. In seguito all'esame di tutta la documentazione visionata, la REALIZZAZIONE DI 5 PIANI SU TUTTA LA SUPERFICIE DEL "LOTTO 1" può essere fatta risalire ai tempi del sopralluogo per l'Abitabilità in quanto: le strutture in calcestruzzo armato del "lotto 1" erano state completate 2 anni prima della visita tecnico sanitaria per l'Abitabilità, come da nota di protocollo n. 1919 del 14/09/1963 (archiviata con il progetto delle strutture n.380/62) con cui l'Ufficio Ex Genio Civile comunicava al Comune di Ancona l'ultimazione delle strutture senza segnalare violazioni; circa un mese dopo il rilascio del certificato di Abitabilità, al Catasto veniva depositata la planimetria catastale dell'attuale sub.28 (bene estraneo al pignoramento), compilata dall'ing. **** Omissis **** e assunta al protocollo n.3476 del 09/07/64, in cui era rappresentata una soffitta al quinto piano del "lotto 1" lato via Valle Miano. L'Amministrazione Comunale aveva rilasciato il titolo abilitativo per il "lotto 1" senza considerare le parziali difformità come "abuso edilizio" o "rilevanti", rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, ai fini dell'Agibilità stessa del lotto. LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO AD UNA VARIAZIONE CATASTALE DEL BENE in quanto in esso sono presenti VIOLAZIONI EDILIZIE sanabili, da parte dell'aggiudicatario all'Asta giudiziaria, con la presentazione di una C.I.L.A. per opere tardive, che include anche il deposito della planimetria catastale dello stato attuale. Pertanto, una variazione catastale prima della vendita all'asta comporterebbe un INUTILE AGGRAVIO ECONOMICO PER LA PROCEDURA IN OGGETTO. L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti idrico ed elettrico. Poiché la loro realizzazione risale all'epoca di costruzione dello stabile, suddette certificazioni potranno essere prodotte con l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti in fase di ristrutturazione dell'appartamento. La certificazione APE non esiste e viene redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura. Esistono parti comuni con altre proprietà ed esiste un amministratore condominiale. In data 20/01/2025 il Custode ha informato lo scrivente, mediante e-mail inviata per copia conoscenza e foto su WhatsApp, che nel bagno del bene pignorato il Condominio, previo autorizzazione dello stesso Custode, ha eseguito dei lavori di riparazione di un tubo dell'impianto di riscaldamento centralizzato senza aver ancora ripristinato, a sue spese, lo stato dei luoghi. Attualmente, nel pavimento sotto il termosifone del bagno vi è una traccia aperta di circa cm 30 x cm 15, che prosegue per circa cm 15 sulla parete. Con la relazione del Custode depositata agli atti in data 22/01/2025, lo scrivente è stato messo al corrente che l'amministratore del condominio ha assicurato che la ditta da lui incaricata ultimerà il lavoro al più presto, compatibilmente con gli impegni lavorativi dell'esecutato. La riparazione è coperta dalla polizza assicurativa del Condominio.

Vendita soggetta a IVA:

NO

Stato di occupazione:

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata da: - **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 08/07/1981, c.f.**** Omissis ****, proprietario dell'immobile; - **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 14/01/1985, c.f.**** Omissis **** moglie di **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 21/05/2009, c.f.**** Omissis ****, figlia di **** Omissis **** e **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 05/05/2011, c.f.**** Omissis ****, figlio di **** Omissis **** e **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 01/02/2018, c.f.**** Omissis ****, figlia di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Sono formalmente presenti nello stato di famiglia ma in realtà non occupanti l'immobile pignorato i signori: - **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** il 20/01/1965, c.f. **** Omissis ****, suocera del signor **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 20/08/1957, c.f.**** Omissis ****, suocero del signor **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il 03/02/1990, c.f. **** Omissis ****, cognato del signor **** Omissis ****. Durante il primo sopralluogo, l'esecutato non ha menzionato **** Omissis **** e **** Omissis ****, dichiarando che vivono in Libano. Non esistono contratti di locazione in essere.