



TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
SEZIONE UNICA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 19/2025 R.G. Es.



Promossa da [REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
LOTTO B



Elisa Pirani ingegnere

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



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



PREMESSA



La sottoscritta, dott. Ing. Elisa Pirani, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n. 19/2025, dott. Maria Letizia Mantovani, il 26/02/2025, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] con sede in Verona, al Viale dell'Agricoltura n. 7, P.I. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di procura di procura generale alle liti per atto autenticato dal notaio [REDACTED] il 12/12/2023 rep. N. 79365/29943, contro [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

2 a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2 b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;

- l'ubicazione economica;

- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

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

Elisa Pirani ingegnere

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

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

2 d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio -se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

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

2 g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

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

2 g2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3. Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

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

2 h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- i millesimi condominiali del lotto perizzato;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso.

Elisa Pirani ingegnere

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

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

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2 i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

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

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

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

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

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

2 m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa

Elisa Pirani ingegnere

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

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

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

2 n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 o. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.



RELAZIONE PERITALE

QUESITO 1

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, previo accordo con il Custode nominato, fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto della CTU per la data dell'20/03/2025, e ne dava comunicazione alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, successivamente il sopralluogo veniva spostato al giorno successivo per espressa richiesta del signor [REDACTED], occupante l'immobile e non disponibile alla data prevista per esigenze di lavoro.

QUESITO 1.a

Il bene oggetto di pignoramento è un locale ad uso commerciale sito in Staffolo (AN), in via San Michele n. 7, identificato al Catasto Fabbricati del comune di Staffolo (AN) con i seguenti dati catastali, come risulta da documentazione catastale allegata:

foglio	n° 17
mappale	n° 123
sub.	n° 5
Categoria	C/1
Classe	7
Consistenza	40 mq
Rendita catastale	€ 570,17

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

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2;

Elisa Pirani ingegnere

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

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

QUESITO 2**QUESITO 2.a**

Il bene oggetto di pignoramento è un loca ad uso commerciale posto nel nucleo storico del comune di Staffolo, in particolare in via San Michele n. 7. L'immobile in cui si colloca l'immobile è posto in aderenza ai limitrofi fabbricati a formare un piccolo aggregato. Nel medesimo immobile si colloca anche l'altro bene oggetto di pignoramento.

Il locale presenta accesso indipendente direttamente da via San Michele al civico 7. Il bene è censito al catasto fabbricati al Foglio 17, particella 123, subalterno 5, con sviluppo al solo piano terra.

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

Al piano terra il bene confina a sud ovest in parte con la medesima proprietà (subalterno 6), in parte con la particella 122, a sud-est e nord-est con pubblica via.

QUESITO 2.b

Il bene si trova in zona A1 del Piano Regolatore Generale, Zona degli insediamenti storici.

Trattasi di zona posta all'interno del nucleo storico che comprende la parte più antica dell'insediamento di origine medievale e le aree circostanti in diretta relazione con essa.

La zona comprende quindi la parte più antica dell'insediamento del comune di Staffolo.

Il locale commerciale oggetto di stima presenta accesso pedonale direttamente da pubblica via (via San Michele). Sullo stesso fabbricato ai piani superiori si trova l'altro bene oggetto di pignoramento, anche quest'ultimo con accesso al piano terra, accanto a quello del locale commerciale.

Il locale presenta un unico ambiente indiviso, ad eccezione del servizio igienico sanitario, separato con divisorio e porta in legno, che occupa lo spazio posto sotto la rampa di scala, che conduce al piano primo dell'altra unità immobiliare pignorata (Lotto A). Oltre all'infisso, che consente l'accesso al locale, sono presenti altri due infissi sul prospetto Nord Est, di cui una finestra ed un'altra porta finestra. Tutti gli infissi presentano telaio in metallo senza taglio termico e vetro singolo. Entrambe le porte finestre sono dotate di serranda metallica esterna, mentre la finestra presenta una grata metallica posta anch'essa all'esterno. La pavimentazione interna, i rivestimenti, laddove presenti, ed i battiscopa sono in ceramica.

L'altezza interna del locale è di 2,53 m, al netto di una trave ribassata che attraversa l'ambiente, con altezza sottostante pari a 2,20 m. Le pareti si presentano intonacate e tinteggiate.

Le dotazioni impiantistiche sono in parte autonome, in parte in comune con l'altro bene oggetto di pignoramento. È presente infatti un unico contatore per l'acqua a servizio di entrambi i beni. Sono presenti invece due contatori per la fornitura elettrica, quello del locale commerciale è posto all'interno del locale accanto all'infisso dal quale si accede, al momento tale contatore è dismesso e i consumi

Elisa Pirani ingegnere

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

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

per la fornitura elettrica del locale sono attaccati al contatore dell'appartamento (Lotto A). Non è presente utenza del gas. All'interno del locale non è presente alcun impianto per la climatizzazione estiva e/o invernale.

L'immobile in cui si colloca l'unità oggetto di pignoramento è di remota costruzione, le finiture delle murature esterne sono intonacate e tinteggiate, ma lo stato conservativo della finitura è ammalorato al punto da aver perso ogni definizione cromatica, e con parecchi punti in cui lo strato di pittura si presenta distaccato, è presente una zoccolatura per la porzione perimetrale, che in corrispondenza dell'attacco a terra delle murature.

Lo stato di manutenzione dell'immobile si presenta assolutamente ammalorato, sia internamente che esternamente, sono presenti problemi di infiltrazioni in particolare sulla parete posta verso il confine Nord-Ovest, le finiture sono molto datate e non ben conservate, anche lo stato degli impianti si presenta assolutamente non rispondente alle attuali norme, in particolare quello elettrico.

L'immobile pignorato risulta così composto:

SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE	Superficie Lorda mq	39,00
SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO	Superficie Lorda mq	1,70
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie Lorda mq	40,70
	Superficie commerciale	40,70

QUESITO 2.c

Non sono presenti dotazioni condominiali. L'accesso al locale è autonomo e gli spazi esterni danno direttamente su aree pubbliche.

QUESITO 2.d

Ai fini della regolarità catastale si precisa che l'immobile presenta allo stato di fatto la consistenza individuata dalla planimetria catastale. La distribuzione degli spazi interni, la consistenza dei vani presenti, la presenza degli spazi esterni, la destinazione d'uso dei locali, e tutto quanto incide in modo rilevante dal punto di vista catastale è conforme alla planimetria depositata. Le uniche differenze rilevate riguardano la mancata indicazione di una trave ribassata.

Si precisa che secondo quanto riportato nella Circolare 2/2010 protocollo n. 36607 del 09 Luglio2010, all'articolo 3 lettera e, dell'Agenzia del Territorio, in merito alla conformità delle planimetrie depositate in catasto sono identificate le variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione di conformità, e quindi l'obbligo dell'aggiornamento della planimetria catastale stessa. In particolare tale obbligo non sussiste nel caso in cui le lievi modifiche interne non hanno rilevanza catastale, ovvero non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità, non modificano l'uso di superfici scoperte, non incidono sulla consistenza o sulla classe dei beni o sulla destinazione dei singoli ambienti. Pertanto, tale differenza si configura come variazione per la quale non sussiste l'obbligo di denuncia di variazione catastale.

Elisa Pirani ingegnere

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

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



QUESITO 2.e

L'immobile oggetto di perizia risulta attualmente utilizzato come magazzino/deposito dall'esecutato, signor [REDACTED].



QUESITO 2.f

Al momento del sopralluogo non risulta una situazione di occupazione anomala.



QUESITO 2.g

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

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate in data 12/09/2025 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.



ISCRIZIONE CONTRO

_IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Caimmi Serena, repertorio 41011/6748 del 17/08/2005, iscritta al n. 5537 di formalità del 27/08/2005, presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN), a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in Milano (MI) per un importo di € 220.000,00 (duecentoventimila) - capitale € 110.000,00 (centodiecimila) durata anni 25.

_IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta al numero 3016 di formalità del 08/08/2025 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN). Formalità di riferimento Iscrizione n. 5537 del 2005.

TRASCRIZIONE CONTRO

_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 20/11/2014 al n. 12985 di formalità, relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED]

_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 13/02/2025 al n. 1855 di formalità, relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

Elisa Pirani ingegnere

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



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

Per quanto riguarda i vincoli, non vi saranno vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.g2

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

_IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, atto Notaio Caimmi Serena, repertorio 41011/6748 del 17/08/2005, iscritta al n. 5537 di formalità del 27/08/2005, per un costo pari ad euro 35,00 (per l'imposta di bollo);

_IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta al numero 3016 di formalità del 08/08/2025 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN), formalità di riferimento Iscrizione n. 5537 del 2005, per un costo pari ad euro 35,00 (per l'imposta di bollo);

_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 20/11/2014 al n. 12985 di formalità, per un costo complessivo pari alla somma di: euro 35,00 (per l'imposta di bollo), euro 59,00 (per la tassa ipotecaria) e euro 200,00 (per l'imposta ipotecaria).

QUESITO 2.g3

Non si rilevano difformità urbanistiche o catastali.

QUESITO 2.h

Si precisa che in relazione all'unità oggetto di pignoramento, per le parti comuni del fabbricato su cui insiste non sono state formalizzate le quote millesimali, al momento la proprietà dei due beni che insistono sulla medesima unità con sviluppo cielo terra è la stessa ed entrambi i beni sono oggetto di pignoramento. Non vi sono ad ogni modo spese relative alle parti comuni, in quanto entrambi i locali hanno accesso diretto dall'esterno.

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

_ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA, rogito atto Dott. Caimmi Serena, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 27/08/2005 al n. 11517 di formalità, relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED]

_ ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA EREDITA', trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 27/08/2005 al n. 11518 di formalità, relativamente alle unità

Elisa Pirani ingegnere

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

immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

QUESITO 2.i

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

- LICENZA EDILIZIA n. 57 del 11/03/1969, per la demolizione e ricostruzione di una porzione di fabbricato urbano sito in Staffolo, in via san Michele n. 5, la licenza veniva rilasciata per le sole modifiche interne e per l'eventuale risanamento dei muri staticamente pericolanti, senza però consentire la completa demolizione;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 3 prot. n. 837 del 07/02/1995, per trasformazione d'uso del piano terra in negozio.

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

Analizzando le dimensioni planimetriche di massima e le quote interne si nota che le stesse risultano rispondenti allo stato dei luoghi, salvo lievi difformità ammissibili per tolleranze costruttive inferiori al 6%, così come ammesso all'articolo 34 Bis, comma 1 Bis, lettera d bis, del D.P.R. 380/2001, che si riporta:

"Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

....

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

... d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati....

QUESITO 2.i

In relazione al certificato di abitabilità, per l'immobile oggetto di pignoramento, la stessa risulta attestata per silenzio assenso, in quanto al termine delle opere oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria, in data 04/08/1995, il tecnico geom. Leggeri Oriana, trasmetteva all'ufficio tecnico del comune di Staffolo, la dichiarazione per l'ottenimento dell'abitabilità dell'intero immobile, così come previsto all'articolo 4 del DPR n. 425 del 22/04/1994, che stabiliva:

...Art. 4

Rilascio del certificato di abitabilità

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore

Elisa Pirani ingegnere

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

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

ASTE GIUDIZIARIE *dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.*

2. *Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*
3. *In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*
4. *Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.*
5. *Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.*

Dato il silenzio dell'amministrazione comunale, come indicato al comma 3 del succitato articolo, l'abitabilità del bene si intende attestata. Non risultano infatti agli atti richieste da parte dell'autorità di ispezioni o di integrazioni a completamento della documentazione presentata.

QUESITO 2.m

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

La classificazione energetica del bene è G.

QUESITO 2.n

Ai fini della stima, i valori di riferimento vengono desunti sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulla base della categoria "residenziale", che con il metodo del confronto diretto. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via San Michele n. 7
Foglio:	17
Mappale:	123
Subalterno:	5
Categoria:	C/1
Classe:	7
Consistenza:	40 mq
Rendita catastale:	570,17 €
Valore catastale:	25.647,38 €

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

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

Elisa Pirani ingegnere

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

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

SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE	Superficie Lorda mq	39,00
SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO	Superficie Lorda mq	1,70
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie Lorda mq	40,70
	Superficie commerciale	40,70

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO – senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	EFFICIENZA ENERGETICA – Classe G	0,94
4	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
5	FINESTRATURA – Con vetri ordinari	0,98
6	LUMINOSITÀ – Nella norma	1,00
7	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
9	QUALITÀ EDIFICIO - Civile	1,00
10	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
11	FINITURA - Mediocre	0,90
12	VETUSTÀ – Oltre i 55 anni	0,65
COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE		0,53

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	380,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	640,00 €
Valore medio unitario (€./m ²)	510,00 €
Valore normale unitario (€./m ²)	458 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

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

per il valore medio unitario OMI:

$$\text{Valore medio di mercato OMI} = (\text{Val OMI minimo} + \text{valore OMI max}) / 2 = 510,00 \text{ €/mq}$$

Trattandosi di un locale ad uso commerciale vi sono specifici coefficienti di merito per tale tipologia di attività, pertanto la stima del valore del bene può essere così calcolata:

superficie commerciale dell'immobile x quotazione al metro quadro x coefficienti di merito

i principali coefficienti di merito per locali ad uso commerciale riguardano lo stato locativo e la posizione.

Trattandosi di locale commerciale privo di contratto di locazione il coefficiente di merito è del -30%

Trattandosi di locale commerciale posto in una posizione poco favorevole al commerciale coefficiente di merito prevede una riduzione del -30%.

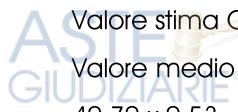
Nel caso in esame si avrà il coefficiente di merito pari a C = 0,30

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * C) = 458 \text{ €/mq}$$

Elisa Pirani ingegnere

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

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



Valore stima OMI (Valore normale unitario x Sup. Commerciale) = $458 \times 40,70 = € 18.640,60$

Valore medio di mercato (Valore medio unitario x Sup. Commerciale x Coeff. Differenziazione) = $€ 510 \times 40,70 \times 0,53 = € 11.001,21$

Valore per confronto diretto = (Valore normale unitario x Sup. Commerciale x Coeff. Differenziazione) = $€ 458 \times 40,70 \times 0,53 = € 9.879,52$

Valore stimato = $(€ 18.640,60 + 11.001,21 + 9.879,52) / 3 = € 13.173,77$

Valore stimato arrotondato = $€ 13.000,00$ (tredicimila/00).



QUESITO 2.0

Nel caso in esame non si tratta di quota indivisa.



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



Jesi, 14/09/2025

Il CTU

Ing. Elisa Pirani



Elisa Pirani ingegnere

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



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





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



Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu

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

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

pag. 14

