

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Esecuzione immobiliare n° 197/2024

G.E. Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

Promossa da

INTRUM ITALY SPA

contro

***** E *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(NOMINA 22.10.2024 – UD 02.04.2025)

RELAZIONE TECNICA

A) PREMESSA E SOPRALLUOGHI.

Lo scrivente Dott. Ing. Stefano Capannelli, residente a Falconara M.ma Via Milano n° 10, è stato nominato C.T.U. dal G.E. del Tribunale di Ancona - Dott.ssa Maria Letizia Mantovani in data 22/10/2024. (All.1)

L'immobile in oggetto di stima è:

Cespite 1) Abitazione di tipo civile in fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di Castelplanio (An) Via Sabatucci n° 2 e censito al NCEU di detto comune al FGL. 15, Mappale 43 sub 8, cat A/2, classe 2, , vani n° 3, piano secondo di proprietà quanto ad ½ di ***** ***** ed ½ di ***** *****.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato pertanto inizio alle operazioni peritali acquisendo tutta la certificazione catastale non presente in atti o scaduta, e



aggiornando la relazione notarile mediante le visure ipotecarie;

Il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo in data 10 gennaio 2025 alle ore 15,00 in presenza del custode giudiziario nominato Dott.sa Gennaretti Giuseppa. Al sopralluogo non era presente nessuna delle parti esegutate.

Il sopralluogo è stato più volte rimandato dal Custode Giudiziario per la oggettiva difficoltà di reperire i debitori esegutati e pertanto vi è stata una notevole difficoltà per l'accesso.

Del sopralluogo veniva redatto verbale. (All.2)

Sono stati eseguiti pertanto i seguenti accessi:

- 1) Primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva a Castelplanio (An) in data 10.01.2025;
- 2) Accesso agli atti in via informatica presso gli uffici comunale di Castelplanio per il recupero degli atti edilizi;
- 3) Sopralluoghi presso gli uffici catastali di Ancona;
- 4) Sopralluoghi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona;
- 5) La consegna degli elaborati peritali finali presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona è avvenuto in via telematica.

B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Ai sensi dell'art. 1.a e 2 del verbale di giuramento dell'esperto si provvede *“all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita”*.

Esaminata la situazione dei luoghi e la consistenza degli immobili oggetto



di stima, è stato identificato un solo lotto di vendita consistente in:

LOTTO UNICO) La piena proprietà Abitazione di tipo civile in fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di Castelplanio (An)
Via Sabatucci n° 2



C.1) DESCRIZIONE CATASTALE DI DETTAGLIO(All. 3, 4)

• **Porzione di fabbricato**

CATASTO FABBRICATI DI CASTELPLANIO

CIVILE ABITAZIONE



Foglio 15 – Particella 43, Sub. 8, (APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL P2)

Viale Sabatucci n° 2, Cat. A/2 cl.2 Cons. 3 vani , sup. catastale 80 mq. escluse aree scoperte,

Rendita € 162,68.

INTESTAZIONE CATASTALE

***** nato a JESI (AN) il 27/05/1978

***** (1) Proprieta' 1/2

***** nata a JESI (AN) il 22/02/1987

***** (1) Proprieta' 1/2

D) DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è un monolocale con soppalco ubicato nel pieno centro storico di Castelplanio (An).

Come si può vedere dalla relazione fotografica nelle foto nn° 1 e 2 (All. 5)

l'appartamento è inserito in un immobile in muratura in pietrame portante di recente ristrutturazione, dopo il terremoto del 1997 di Marche ed

Umbria ai sensi della Legge n° 61/98.

I servizi presenti sono tutti quelli ubicati nel centro storico di Castelplanio





ed a breve distanza vi è la SS 76 che collega Castelplanio da un lato con la costa adriatica, con il casello autostradale di Ancona Nord e l'aeroporto di Ancona Falconara, e dall'altro con Fabriano e l'Umbria.

L'appartamento, per la sua ubicazione all'interno del centro storico e per la sua piccola metratura, è discretamente appetibile per un/a single o per una giovane coppia.





E) DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE (Art.5)

L'appartamento di civile abitazione si trova al piano secondo di un fabbricato in muratura portante in pietra con la facciata ristrutturata da non molto tempo ed in ottime condizioni.

All'appartamento al piano secondo si accede tramite una sola scala centrale che conduce anche ad un altro appartamento. Non vi è l'ascensore.



Le condizioni degli spazi comuni sono discrete ma tenute con un po' di confusione e vi sono attrezzature nei pianerottoli. vedi foto nn° 3,4,5.

L'appartamento è un monolocale di 50 mq. circa. Al piano secondo per una modesta porzione, vi è un soppalco di mq. 19,82, inquadrato catastalmente come soffitta, ma in effetti risulta adibito a camera da letto, benchè i mobili allo stato attuale risultino smontati.

Il soppalco quindi copre poco più di 1/3 della superficie del monolocale.

Come si può vedere dalla planimetria catastale l'altezza del monolocale quando è scoperto è di ml. 5,30. Sotto il soppalco dove vi sono il bagno e lo sgabuzzino l'altezza è di ml. 2.40. La soffitta è alta 2,35 ml.

Il monolocale è luminoso perché ha 3 finestre che danno su via Sabatucci





che illuminano il monolocale, oltre a quella posta nell'ingresso. Nella parte in fondo a destra del monolocale vi è un angolo cucina sotto il soppalco.

Sul lato sinistro per chi entra vi è la scala che porta al soppalco. Vedi foto nn° 6, 7.

La pavimentazione del monolocale è in cotto, mentre quella del soppalco è in legno.

Il riscaldamento è con caldaia a gas metano e termosifoni in acciaio nei sottofinestra.

Le finestre sono in legno color bianco con doppi vetri.

Le condizioni dell'immobile sono in normale stato manutentivo, essendo però disabitato e non accesi i termosifoni, sono visibili tracce di umidità in alcuni punti.

E' sicuramente necessaria la revisione e probabile sostituzione della caldaia murale a gas metano in quanto della stessa non sono riscontrabili alcun documento, verifiche, collaudi ecc.

A vista non sembra comunque nuova.

L'immobile per essere di nuovo abitato ha bisogno di una leggera manutenzione ordinaria fatta di tinteggiatura, pulizia tracce di umidità e revisione/ sostituzione dei sanitari del bagno.

La superficie lorda vendibile comprensiva pertanto delle mezzerie dei muri è di 75 mq., in parte soppalcata.

**F) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE –
APPARTAMENTO IN MONOLOCALE DI CIVILE ABITAZIONE.**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 10.01.2025 si è potuto





riscontrare che l'immobile non è attualmente utilizzato. L'assenza quasi totale mobili arredi ed altro evidenzia che lo stesso è disabitato.

Del sopralluogo eseguito con la il Custode Giudiziario Dott.ssa Giuseppa Gennaretti è stato redatto relativo verbale. (All. 2).



**G) ISCRIZIONI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE-
IMMOBILE- AUTORIMESSA IN SASSOFERRATO.**



Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario catastale, ai sensi della legge n° 302/1998, ventennale redatta dal notaio Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, aggiornata alla data del 18 settembre maggio 2024. (All. 6)



Sono state aggiornate in data 27.03.2025 dal sottoscritto le visure ipotecarie e da tale attività non è emerso alcun aggiornamento per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (All. 7, 8 e 9)



**H) INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA'
EDILIZIA. APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE IN
CASTELPLANIO.**

In data 17 FEBBRAIO 2025 il sottoscritto in qualità di C.T.U. ha inviato nota via P.e.c. (All. 10) all'ufficio tecnico del Comune di Castelplanio quale istanza di accesso agli atti edilizi dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.



In data 26 MARZO 2025, dopo aver pagato i diritti di segreteria per Euro





70,00 l'ufficio tecnico ha trasmesso la documentazione atta a descrivere l'iter autorizzativo dell'immobile in oggetto di perizia tecnico estimativa.

(All. 11)

Sono stati reperiti pertanto i documenti tecnici presso i predetti uffici comunali che hanno fornito le seguenti indicazioni rispetto la regolarità edilizia dell'immobile.

L'immobile è stato ristrutturato internamente in forza del Permesso di Costruire prot. 5130 del 07.08.2023 per “ *Frazionamento di unità immobiliare con ristrutturazione* ”. (All. 12)

Successivamente è stata presentata la DIA Dichiarazione di Inizio Attività prot. 8116 del 12 dicembre 2003 per variante in corso d'opera del permesso di costruire di cui sopra. (All. 13)

In data 22.09.2004 è stata rilasciata autorizzazione di Agibilità per l'uso. (All. 14).

Da quanto emerso l'immobile deve ritenersi regolare dal punto di vista edilizio a patto che il soppalco, destinato a soffitta, non venga utilizzato quale camera da letto. Devono pertanto essere rimossi alcuni piccoli tramezzi in cartongesso non presenti nella planimetria autorizzata da Comune di Castelplanio.

I.1.) VALUTAZIONE.

Verrà eseguita in questo paragrafo la stima degli immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare.

Per l'immobile in oggetto si procederà alla stima secondo il metodo sintetico-comparativo.



Tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame, con riferimento alla data attuale.

La superficie vendibile non è quella netta, calcolata all'interno del paragrafo E "descrizione dell'immobile", ma quella lorda comprensiva dei muri perimetrali esterni.

Si riepilogano di seguito le superfici vendibili dei vari locali descritti.

Esaminati i valori di mercato degli immobili di Castelplanio, consultati anche i valori pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate specializzati per il suddetto Comune in zona CENTRALE – CAPOLUOGO (All.15), per destinazioni quali abitazioni civili in condizioni normali si ottiene la seguente tabella riepilogativa.

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>min</u>	<u>max</u>	<u>medio</u>
Abitazioni civili	650,00	900,00	775,00
Valore medio arr.		€/mq	775,00

Valore complessivo:

$$V.1 = \text{€/mq } 775,00 \times \text{mq } 75,00 \text{ mq} = \text{€}58.000,00$$

Questo valore deve essere ridotto del 30% in quanto parte della superficie è soppalcata.

$$V.1 = \text{€}58.000,00 \times 0,70 = \text{€}40.600,00$$

Valore complessivo immobile €40.000,00 (Quarantamila/00)
arrotondato per difetto.

Valore finale immobile della piena proprietà di abitazione di tipo civile in fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di Castelplanio (An)



Via Sabatucci n° 2 e censito al NCEU di detto comune al FGL. 15, Mappale 43 sub 8, cat A/2, classe 2, vani n° 3, piano secondo di proprietà quanto ad ½ di ***** ***** ed ½ di ***** *****.



Valore finale immobile = Valore complessivo immobile €40.000,00 (quarantamila/00).





L) Certificazione Energetica

L'immobile in oggetto come detto è dotato di impianto di riscaldamento. Per gli immobili è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.



E' stato redatto dal sottoscritto l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ed **E' STATO DEPOSITATO TELEMATICAMENTE PRESSO LA REGIONE MARCHE.** E' necessario segnalare che manca il libretto ai sensi del DPR 74/2013 e DPR 412/93, essendo di fatto un esercizio di impianto *contra legem*. Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la **classe energetica E.** (All. 16).



La classe energetica individuata, potrebbe essere migliorata con interventi di sostituzione infissi con altri aventi migliori caratteristiche ed installazione di un nuovo generatore di calore a condensazione e valvole termostatiche su ogni corpo scaldante.





M) SPESE CONDOMINIALI

Non si hanno notizie di amministratori condominiali né sono esposti cartellini. Di fatto dalla scala condominiale si accede a solo due appartamenti e in questi casi non ne sussiste l'obbligo di nomina di amministratore. Non essendoci nessuno negli appartamenti non si sono potute acquisire altre informazioni. Comunque le spese condominiali ordinarie sono solamente la luce e la pulizia delle scale comuni.

N) CONCLUSIONI

piena proprietà di abitazione di tipo civile in fabbricato di più ampia consistenza sito nel Comune di Castelplano (An) Via Sabatucci n° 2 e censito al NCEU di detto comune al FGL. 15, Mappale 43 sub 8, cat A/2, classe 2, vani n° 3, piano secondo di proprietà quanto ad 1/2 di *****
***** ed 1/2 di ***** *****.

Valore finale immobile = €40.000,00 (quarantamila).

Il sottoscritto C.T.U. chiude la propria relazione.

Allegati

- 1) Incarico - Nomina C.T.U.;
- 2) Verbale di accesso e sopralluogo;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visure catastali;
- 5) Relazione fotografica;
- 6) Relazione notarile;



- 7) Aggiornamento relazione notarile per F L;
- 8) Aggiornamento relazione notarile per B P;
- 9) Aggiornamento relazione notarile;
- 10) Richiesta informazioni edilizie al comune di Castelplanio;
- 11) Trasmissione informazioni edilizie dal comune di Castelplanio;
- 12) Permesso di Costruire prot. 5130 del 07.08.2023,
- 13) Dichiarazione di Inizio Attività prot. 8116 del 12 dicembre 2003;
- 14) Autorizzazione di Agibilità per l'uso del 22.09.2004;
- 15) Valori di riferimento agenzia delle Entrate;
- 16) APE. Attestato di Prestazione energetica.
- 17) APE Modulo dichiarazione impianto.

Io sottoscritto C.T.U. dichiaro inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Falconara M.ma, 28 MARZO 2025

ASTE GIUDIZIARIE®
il CTU

Dott. Ing. Stefano Capannelli

