

INGEGNERIA ARCHITETTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Paolo Favalli
Carlo Carletti
Luigi Gentili

ingegnere
ingegnere
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 210/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA E STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE PIGNORATO:

- **appartamento** di civile abitazione in via Circonvallazione Conero n. 58 a **Numana (AN)**, censita al Catasto Fabbricati foglio **2** particella **1154** subalterno **6** cat. **A/2**

per **1/1 di piena proprietà** di

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIGNORAMENTO a carico di:

-, nato in il codice fiscale,
residente in, n. a (AN),

in persona dei, Sigg.ri e

Fabriano, 04.02.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Favalli – Carletti – Gentili viale G. Zobicco n. 5/A 60044 Fabriano (AN)
P. IVA 01425970421 - Tel. 0732-21336 Fax 0732-233595 e-mail: studiofcg@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Maria Letizia Mantovani - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 25.10.2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 210/2024 promossa da Cerved Credit Management S.p.a. contro relativamente all'immobile indicato al punto 3, sottoposto a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 05.12.2024, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Daniela Giampieri che si era precedentemente accordata con hanno da subito collaborato attivamente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (e si allega qui in copia con il n. 1).

3) IMMOBILI PIGNORATI: DIVISIONE IN LOTTI

Con atto di pignoramento datato 24.07.2024, la PURPLE SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Fioretti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito a Roma, ha pignorato il seguente immobile:

- appartamento di civile abitazione sito in via Circonvallazione Conero n. 58 a Numana (AN), censito al Catasto Fabbricati foglio 2 particella 1154 subalterno 6 cat. A/2.

Trattandosi di unico immobile, peraltro di non grande estensione, l'eventuale possibilità di divisione in lotti viene esclusa.

4) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETÀ'

Il presente **lotto unico** riguarda il seguente immobile pignorato:

- **appartamento** di civile abitazione sito in via Circonvallazione Conero n. 58 a **Numana** (AN), censito al Catasto Fabbricati foglio **2** particella **1154** subalterno **6** cat. **A/2**, piani 2-3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita 553,90 €,

l'immobile è in piena proprietà, per la quota di 1/1, di

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 2, la planimetria catastale con il n. 3 e l'estratto di mappa catastale con il n. 4. Non sono presenti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni.

In alcuni documenti, invece di via Circonvallazione Conero (o del Conero) si legge via Monte Albano (visura catastale) oppure via Montalbano (planimetria catastale). Così come il numero civico, che invece di 58 è riportato come 56 (pignoramento) oppure interno 18 (visura catastale) o palazzina C (planimetria catastale).

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è posizionato al secondo piano, con soffitta e terrazzo esclusivo ubicati al terzo piano, in un edificio abitativo di complessivi tre piani.

L'appartamento è costituito da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e due camere. Ogni locale (escluso il bagno e ovviamente il corridoio) ha il proprio balcone; quello con accesso dal soggiorno è a contatto con analogo balcone di proprietà altrui.

La superficie lorda dell'abitazione (così come considerata nelle valutazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate) è di circa 65 mq, a cui vanno aggiunti circa 20 mq di balconi oltre a circa 42 mq di terrazzo esclusivo e 25 mq di soffitta al piano terzo. L'altezza netta dell'appartamento è di 2,69 metri. Gli infissi esterni sono in pvc e vetro "camera", le persiane sono di legno in cattiva condizione, i pavimenti di cucina e bagno sono in ceramica, in laminato gli altri (a punti si staccano dal massetto), il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa, presente la climatizzazione estiva in soggiorno e in cucina.

L'appartamento non dispone di garage. Non vi è ascensore condominiale.

Al piano terzo, la soffitta ha altezza variabile da 2,14 a 2,31 m, con un'impennata ad altezza maggiore negli ultimi centimetri di spazio; è intonacata e pavimentata in materiale ceramico; è dotata di una finestra a parete e di un'altra finestra a tetto; la presenza di un arredo da cucina con lavello testimonia l'esistenza di impianto idrico e di scarico, oltre che di quello elettrico. La porta della soffitta accede sul terrazzo esclusivo, pavimentato in ceramica, recintato da muretto con soprastante ringhiera e, nella parte prospettante verso edifici vicini, con grigliato in legno. Il terrazzo è parzialmente coperto da un pergolato/tettoia con illuminazione all'intradosso. E' presente un pilozzo tipo lavatoio.

6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Trattasi di zona residenziale di Numana definita dall'O.M.I. come *"adiacenze centro storico e periferia"*.

Buona è la varietà di servizi fruibile nelle vicinanze.

Limitata la disponibilità di parcheggi nei pressi della proprietà.

7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è abitato dal debitore e dalla mamma, dei quali costituisce la residenza.

8) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

L'immobile è pervenuto a come segue (informazioni desunte da certificazione notarile depositata nel fascicolo):

- oltre il ventennio la proprietà era di Grassi Antonio e Zenobi Alma, essendo loro pervenuta dalla Calcestruzzi Adriatica di Pasini & Righi s.n.c. con sede in Ancona codice fiscale 00129390423, per atto di compravendita del 29.08.1986 rep. n. 34350 trascritto il 10.09.1986 ai nn. 13321/8751;
- con atto di compravendita per Dott. Bortoluzzi Vittorio, Notaio in Ancona, in data 19.11.2007 rep. n. 178054/18091 trascritto il 21.11.2007 nn. 31049/17579, acquistava l'intera piena proprietà dell'immobile da Grassi Antonio e Zenobi Alma (Allegato n. 5);
- con atto di donazione per Dott. Bortoluzzi Vittorio, Notaio in Ancona, in data 30.11.2011 rep. n. 188471/23485 trascritto il 29.12.2011 nn. 27318/17864, riceveva l'intera piena proprietà dell'immobile da (Allegato n. 6).

9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria del 21.11.2007** nn. 31050/7625 **a favore:** Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa Sede Arezzo, **contro:** Talevi Fabio; capitale € 150.000,00, totale € 300.000,00, durata 30 anni, a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Bortoluzzi Vittorio, Notaio in Ancona, del 19.11.2007 rep. n. 178055/18092, grava l'immobile della presente perizia.
- **Ipoteca giudiziale del 16.03.2012** nn. 4921/653 **a favore:** Condominio Colli Albani Via Monte Albano Sede Numana codice fiscale 93016300423, **contro:**; capitale € 2.027,41, totale € 4.050,00, nascente da Decreto Ingiuntivo del 27.02.2012 rep. n. 990 emesso da Giudice di Pace Sede Ancona, grava l'immobile della presente perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare del 23.09.2024** nn. 20202/14473, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona del 26.08.2024 rep. 3484 **a favore:** PURPLE SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) codice fiscale 04846340265, **contro:**, grava l'immobile della presente perizia.

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL FABBRICATO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Numana, effettuato il 05.12.2024, sono stati forniti al sottoscritto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 10.1) concessione edilizia pratica n. 70/a/77 protocollo n. 1150 rilasciata il 25.02.1981 per "Costruzione di n. 4 palazzine ad uso civile abitazione" rilasciata a Calcestruzzi Adriatica S.n.c. (ved. allegato 7);
- 10.2) variante pratica n. 70/b/77 protocollo n. 3990 rilasciata il 13.07.1982 (ved. allegato 8);
- 10.3) variante pratica n. 70/C/77 protocollo n. 3112 rilasciata il 29.06.1983 (ved. allegato 9);
- 10.4) tavole grafiche pianta legittimata (ved. allegato 10);
- 10.5) abitabilità del Comune di Numana del 31.08.1983, pratica n. 70/77 protocollo n. 3764 (ved. allegato 11);
- 10.6) concessione edilizia in sanatoria n. 23/2007 del 19.11.2007 rilasciata a Calcestruzzi Adriatica S.n.c. per realizzazione soffitta (ved. allegato 12);
- 10.7) S.C.I.A. prot. 10450 del 06.08.2012 a nome di per realizzazione pergolato in legno su terrazza di proprietà (ved. allegato 13);
- 10.8) autorizzazione paesaggistica del 26.07.2012 relativa a detta S.C.I.A. (ved. allegato 14).

La situazione odierna dell'immobile differisce dalle autorizzazioni comunali per quanto segue:

- al secondo piano, dov'è l'abitazione:
 - o il balcone della cucina si estende con maggiore lunghezza rispetto a quella autorizzata; parte di tale balcone è stato chiuso con pannelli di tamponatura e di copertura (non classificabili come VEPA in quanto non totalmente trasparenti) ricavandovi un ripostiglio.
Entrambi questi due interventi non risultano autorizzati;
 - o le tavole grafiche del progetto approvato riportano un ripostiglio non presente nella realtà e inoltre indicano posizioni diverse di alcune aperture esterne. Diciamo subito che queste difformità urbanistiche non si riscontrano nella planimetria catastale di primo impianto presentata il 16.09.1983 (planimetria storica in allegato 15). L'orientamento odierno delle pubbliche amministrazioni è di non considerare abuso ciò che, pur non presente nelle autorizzazioni, è comunque riportato correttamente nella planimetria catastale di primo impianto presentata al Catasto appena dopo il rilascio dell'abitabilità. Pertanto le difformità descritte in questo punto non necessitano di sanatoria;
- al terzo piano le difformità sono così articolate:
 - o dov'è la terrazza esclusiva il pergolato in legno, autorizzato con autorizzazione paesaggistica del 26.07.2012 e S.C.I.A. del 06.08.2012, fu inizialmente realizzato in conformità a tali titoli edilizi, come dimostra la foto allegata alla comunicazione del 09.08.2012 di ultimazione dei lavori (in allegato 13) e confermato dalla vista aerea mutuata da Google Earth (G.E.) - fruibile gratuitamente da tutti tramite Internet - nell'immagine acquisita il 4 agosto 2013 (ved. allegato 16). Ma oggi il pergolato è più lungo e ha pendenza opposta; inoltre sono presenti un altro pergolato non chiuso e un grigliato al di sopra del parapetto murario: queste variazioni sono testimoniate dalle immagini G.E. acquisite rispettivamente il 18 maggio 2016 (ved. allegato 17, allungamento pergolato) e il 31.08.2017 (ved. allegato 18, pergolato non chiuso). Entrambi questi due interventi non risultano autorizzati.

Vero è che recenti modifiche al Testo Unico dell'Edilizia hanno consentito l'esecuzione *senza alcun titolo abilitativo* di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici tipo tende a pergola addossate o annesse agli immobili anche con strutture fisse (D.P.R. 380/2001 art. 6 comma b.ter), ma altrettanto vera è la non automatica applicabilità del concetto di edilizia libera in contesti vincolati, in questo caso di tipo paesaggistico. A questo proposito si cita la sentenza del Consiglio di Stato n. 501/2025 che ha riconosciuto illegittima la costruzione di una recinzione - tipologia considerabile nell'ambito dell'edilizia libera - essendo relativa a un edificio sottoposto a vincolo, in quel caso di tipo storico. Non è quindi scontato che l'abuso sia considerabile regolare anche dal punto di vista del vincolo Parco del Conero: va comunque chiesta autorizzazione paesaggistica;

- la soffitta è stata condonata come da documentazione dell'allegato 12, ma la non corrispondenza dell'altezza minima indicata in planimetria catastale come 0,50 m, mentre in realtà è di 2,14 m, ha sollevato perplessità. Inoltre né la pianta schematica facente parte della documentazione della sanatoria, né la planimetria catastale redatta nel medesimo periodo, riportano la presenza della finestra nella parete opposta alla porta d'ingresso e neanche l'esistenza della finestra a tetto. Confrontiamo la foto allegata alla comunicazione del 09.08.2012 di ultimazione dei lavori (ripetuta in allegato 19 con l'aggiunta di un cerchio rosso per evidenziare una particolare zona) con la foto presa dal sottoscritto (in allegato 20, con evidenziata in rosso la stessa zona). Il dubbio è risolto: il condono fu fatto per un sottotetto insistente sotto una copertura a falda di altezza variabile da un massimo di m 2,40 a un minimo di 0,50 sprovvisto di qualsiasi apertura; successivamente buona parte di quel tetto è stata demolita e ricostruita alterando la pendenza originale, così da avere, su un lunghezza inferiore (5,44 m) rispetto a quella totale (circa 7,35 m, presa su planimetria catastale) altezze variabili da 2,14 a 2,31 m, con la detta impennata ad altezza maggiore negli ultimi centimetri di spazio.

E' possibile avere anche un'indicazione di massima dell'epoca della modifica: tra il 09.08.2012 e il 04.08.2013, cioè tra data certa della foto depositata in Comune di fine lavori S.C.I.A. (allegato 19) e l'immagine G.E. acquisita il 04.08.2013 (allegato 16) in cui è chiaramente visibile la finestra a tetto e il salto di quota nella parte quasi terminale della copertura, vicino alla grondaia. Salto di quota non presente in alcun documento autorizzativo e neanche nell'immagine G.E. acquisita il 13.03.2012 (allegato 21, con immagine meno nitida a quell'epoca ma comunque leggibile).

Questo è l'abuso più rilevante.

Gli abusi urbanistici appena descritti, eseguiti peraltro in zona vincolata paesaggisticamente (Parco del Conero), andranno rimossi ripristinando lo stato dei luoghi coerentemente ai titoli urbanistico-edilizi citati, cioè con demolizione delle opere irregolari e ricostruzione fedele come da autorizzazioni.

Non viene presa in considerazione un'eventuale sanatoria in quanto alcune difformità sono anche di tipo strutturale e l'aver realizzato opere strutturali senza averle preventivamente denunciate agli organi competenti (Ufficio Sismica della Regione), comporterebbe l'apertura di un fascicolo presso la Procura della Repubblica, con responsabilità penali. Ciò è stato chiarito dalla sentenza TAR Lazio n. 14/2016 e successiva sentenza Consiglio di Stato n. 9355/2024: *l'istituto dell'autorizzazione sismica in sanatoria non è riconosciuto nell'ordinamento italiano*, nonché dalla sentenza penale n. 17190/2022 della Corte di Cassazione che distingue tra abusi edilizi che violano il regolamento urbanistico/edilizio e quelli che invece interessano le norme antisismiche e la sicurezza degli edifici. Né sembra che la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (decreto salva casa), allo stato attuale, elimini le responsabilità in campo strutturale, in quanto trattandosi nel nostro caso anche di interventi che non sono privi di rilevanza, viene richiesta comunque una dichiarazione di conformità sismica che dovrebbe basarsi necessariamente su una

indagine dettagliata a dimostrazione che le opere effettuate rispettino le norme antisismiche. Cosa tutt'altro che banale, in quanto si tratterebbe di calcolazioni che dovrebbero interessare la struttura portante dell'intero edificio, con impegnative e costose operazioni di rilievo (tali da poter desumere diametri e posizioni delle armature metalliche nonché caratteristiche dimensionali di tutti i pilastri, travi, solai, fondazioni!) e di caratterizzazione dei materiali strutturali (resistenza, modulo elastico). E dopo tutte le spese per indagini e calcoli statici e dinamici, non è poi certo che l'esito sia favorevole, che cioè l'organismo edilizio risultante a seguito degli abusi rispetti la normativa sismica.

Poco importa se la maggior estensione del balcone possa essere considerata come intervento strutturale *privo di rilevanza* ai sensi della L.R. n. 1 del 04.01.2018.

b) Conformità con le planimetrie catastali

Le difformità catastali sono la copia di quelle urbanistiche.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

La citata autorizzazione di abitabilità del 31.08.1983 attesta l'epoca di ultimazione dei lavori.

12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 22 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che dal 1935 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Numana hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nell'atto notarile di donazione del Dott. Bortoluzzi Vittorio del 30.11.2011 rep. n. 188471/23485, all'art. 1 si menziona il diritto di comproprietà del sig. *sulle parti condominiali e comuni del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto pari ad 1/31 (un trentunesimo) dell'area destinata a parcheggi autovetture a servizio dei quattro fabbricati costituenti l'intero complesso ... come "parte dei mappali 580, 581, 808, 811 e 812 del Foglio 2", con la precisazione che a tale quota di 1/31 (un trentunesimo) corrisponde il posto macchina convenzionalmente distinto con il numero 30* (Allegato n. 6, pagine 1-2).

L'unica dotazione condominiale interna all'edificio è il vano scala.

14) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Il condominio è così denominato:

CONDOMINIO COLLI ALBANI (costituito da 4 palazzine)

VIA MONTE ALBANO N. 37

60026 NUMANA (AN) C.F. 93016300423

(il Sig. ha l'ingresso della propria abitazione su Via Circonvallazione).

Amministratore del condominio è "A&C Amministrazioni Condominiali di Alice e Chiara Giulicetti S.n.c." con sede a Numana in via del Porto n. 44, che in data 30.01.2025 ha cortesemente fornito le seguenti informazioni (in corsivo):

- millesimi condominiali: Generali di proprietà mm 43,00, Generali della palazzina C (dove è ubicato l'appartamento) mm 235,97;
- importo annuo delle spese condominiali ordinarie: € 1.416,00 (Preventivo ordinario di spesa esercizio 01/07/2024- 30/06/2025 approvato nell'ultima assemblea di condominio), oltre ad € 505,52 relative ad un saldo passivo consuntivo esercizio 2023/2024);
- spese straordinarie deliberate: nessuna a parte l'incarico ad un Tecnico per le verifiche sulla situazione dei parcheggi privati;
- importi non pagati negli ultimi due anni: la proprietà, nell'esercizio 2024/2025, ha versato un importo di € 1.088,42, rispetto all'importo globale di € 1.921,52. Provvederemo, nel frattempo, ad inviare un sollecito per la quota residua di € 833,00;
- eventuali cause in corso: non sono presenti attualmente delle liti/cause nel condominio.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Per l'appartamento di cui al presente lotto l'attestato di prestazione energetica non è stato fornito e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 2l del verbale di giuramento, ha provveduto a redigere l'a.p.e. stesso, e ne ha inviato copia alla Regione.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è: **classe F**.

A beneficio del futuro acquirente, si fornisce un'informazione aggiuntiva: qualora dalle verifiche termiche si escludessero le pompe di calore presenti nell'appartamento (in quanto apparecchiature che ha comunicato intenderebbe trasferire nella futura loro dimora), l'immobile scenderebbe alla **classe** energetica **G**.

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 23).

16) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (1° semestre 2024) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Numana, fascia/zona Periferica/ADIACENZE CENTRO STORICO E PERIFERIA, codice zona D2, microzona catastale 1, forniscono valori compresi tra 1.600 e 2.300 euro/mq di superficie lorda per abitazioni civili (A/2 come nel nostro caso) in stato conservativo normale (allegato n. 24).

17) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà dell'immobile in esame, del livello di qualità edilizio-urbanistica, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona, e tenuto conto anche delle problematiche dovute alle irregolarità urbanistico-edilizia e catastale (descritte al punto 10) delle quali dovrà farsi carico il futuro acquirente,

per i diritti di **piena e intera proprietà** relativi al seguente immobile:

- **appartamento** di civile abitazione sito in via Circonvallazione Conero n. 58 a **Numana (AN)**, censito al Catasto Fabbricati foglio **2** particella **1154** subalterno **6** cat. **A/2**;

ritiene di attribuire il valore di stima di:

euro **152.000,00**.

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Così come l'eventuale rinvenimento nei beni periziati di materiali contenenti amianto o altri prodotti ritenuti tossici non potrà essere lamentato quale mancata segnalazione del c.t.u."

Fabriano, 04.02.2025

ALLEGATI :

1. Copia del verbale di accesso agli immobili, redatto dal Custode giudiziario Avv. Daniela Giampieri
2. Visura catastale storica
3. Planimetria catastale
4. Estratto di mappa catastale
5. Atto di compravendita per Dott. Bortoluzzi Vittorio, Notaio in Ancona, in data 19.11.2007 rep. n. 178054/18091
6. Atto di donazione per Dott. Bortoluzzi Vittorio, Notaio in Ancona, in data 30.11.2011 rep. n. 188471/23485
7. Concessione edilizia pratica n. 70/a/77 protocollo n. 1150 rilasciata il 25.02.1981 per "Costruzione di n. 4 palazzine ad uso civile abitazione" rilasciata a Calcestruzzi Adriatica S.n.c.
8. Variante pratica n. 70/b/77 protocollo n. 3990 rilasciata il 13.07.1982
9. Variante pratica n. 70/C/77 protocollo n. 3112 rilasciata il 29.06.1983
10. Tavole grafiche pianta legittimata
11. Abitabilità del Comune di Numana del 31.08.1983, pratica n. 70/77 protocollo n. 3764
12. Concessione edilizia in sanatoria n. 23/2007 del 19.11.2007 rilasciata a Calcestruzzi Adriatica S.n.c. per realizzazione soffitta
13. S.C.I.A. prot. 10450 del 06.08.2012 a nome diper realizzazione pergolato in legno su terrazza di proprietà
14. Autorizzazione paesaggistica del 26.07.2012 relativa a detta S.C.I.A.
15. Planimetria catastale storica di primo impianto presentata il 16.09.1983
16. Immagine di Google Earth acquisita il 4 agosto 2013
17. Immagine di Google Earth acquisita il 18 maggio 2016
18. Immagine di Google Earth acquisita il 31 agosto 2017
19. Foto allegata alla comunicazione del 09.08.2012 di ultimazione dei lavori con l'aggiunta di un cerchio rosso per evidenziare la zona dell'abuso edilizio
20. Foto scattata il 05.12.2024 dal sottoscritto c.t.u. con evidenziata in rosso la medesima zona
21. Immagine di Google Earth acquisita il 13 marzo 2012
22. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
23. Attestato di prestazione energetica (a.p.e.) e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche
24. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze riferite alla zona d'interesse
25. Documentazione fotografica
26. Ricevuta delle raccomandate di invio di copia della perizia priva di allegati ai genitori del debitore, esercenti la potestà.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative all'esecutato.

