

STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 232/2024

alla quale è stata riunita la proc. es. n. 45/2025

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO UNICO

IMMOBILE PIGNORATO:

APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al **Fg. 69 part. 374 sub. 3**,
categoria catastale **A/4**.

PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE:

....., nato a (.....) il

cod. fisc.,

in **piena proprietà** per la quota di **1/1**.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune di **Jesi (AN)**

Vicolo Fiorenzuola n. 2

Fabriano, 31/03/2025

IL C.T.U.

Geom. Zepponi Filippo

1) PREMESSA

Il sottoscritto geom. Zepponi Filippo, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ancona con il n. 2393, con studio tecnico in Fabriano (AN) in Via Cortina San Venanzo 45/A, è stato nominato C.T.U. dalla Dott.ssa Giuliana Filippello, G.E. del Tribunale Civile di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - ed ha depositato telematicamente il verbale di giuramento il giorno 18/10/2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 232/2024 promossa da "CONDOMINIO DI VICOLO FIORENUOLA N. 2 E N. 4 IN JESI (AN)" contro ".....", e relativa al solo diritto di nuda proprietà dell'immobile indicato al punto 3 sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Jesi, con udienza fissata per la data del 25/03/2025.

In data 22/11/2024 l'Avv. Gessica Mattei del creditore procedente, essendo venuta a conoscenza che la titolare del diritto di usufrutto era deceduta, ha depositato "Istanza di sospensione ex. art. 624 bis c.p.c." al fine di consentire al creditore medesimo di estendere il pignoramento al diritto di piena proprietà del debitore.

In data 05/12/2024 il G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello, sospendeva la procedura esecutiva per mesi 3.

Con atto notificato in data 20/02/2025 il Condominio procedente pignorava il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sull'unità immobiliare oggetto della presente stima. Il verbale di pignoramento immobiliare veniva consegnato il 25/02/2025 e trascritto in data 03/03/2025. In data 12/03/2025 veniva iscritta al n. di ruolo 45/2025 R.G. la nuova procedura esecutiva immobiliare, con successiva istanza di riunione all'originaria procedura n. 232/2024.

Il G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello infine disponeva in data 21/03/2025 che la procedura n. 45/2025 fosse riunita alla n. 232/2024, estendendo gli incarichi dei già nominati ausiliari, custode e ctu, a detta procedura.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Previo interessamento del Custode giudiziario - Avv. Davide Mengarelli - è stato possibile effettuare congiuntamente il sopralluogo presso l'immobile il giorno 13/12/2024, con verbale redatto dal medesimo Custode (allegato n° 1). Non vi è stata, pertanto, necessità di accesso forzoso.

3) INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento di cui alla presente perizia riguarda il seguente immobile:

- **appartamento** sito nel Comune di Jesi (AN) in Vicolo Fiorenzuola n° 2, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 69 part. 374 sub. 3, categoria A/4, piano 2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita 198,84€.

L'immobile descritto è intestato a in piena proprietà per la quota di 1/1. Si osserva che la visura catastale non riporta ancora la piena proprietà del debitore, essendo presente il diritto di usufrutto della defunta sig.ra

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

4) DIVISIBILITA' IN LOTTI

Essendo un'unica unità immobiliare, peraltro di limitata estensione, viene ovviamente creato un lotto unico.

5) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento è situato al piano secondo di un edificio posto in linea nel centro storico di Jesi. E' composto da: corridoio d'ingresso, soggiorno-cucina, tre camere ed un bagno/ripostiglio. Si fa notare che zona notte e zona giorno sono ribaltate rispetto alla consuetudine, cioè sono due delle camere ad essere più vicine all'accesso, anziché la zona giorno.

L'altezza interna è di 2,30m nelle zone controsoffittate, di 2,50m sotto travetto e 2,60m sotto pianella nelle parti senza controsoffitto.

La superficie dell'appartamento, calcolata al lordo dei muri esterni e interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.), è di circa 100 mq.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le persiane anch'esse in legno.

Le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono molto eterogenei: marmette, piastrelle in laterizio, ceramica, ecc.

L'impianto di riscaldamento è assente, salvo la presenza di una stufa nella zona giorno.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldacqua elettrico nel retro-bagno.

L'impianto elettrico presenta vari cavi volanti.

La situazione delle finiture è fatiscente e, complessivamente, si può senz'altro affermare che lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare è pessimo. In aggiunta, si segnalano problemi di infiltrazioni e condensa, nonché lesioni della pavimentazione.

Esternamente il fabbricato si presenta in mattone pieno a vista.

6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in questione è costituito da quattro piani fuori terra. E' ubicato in zona residenziale del centro storico di Jesi, in cui è possibile reperire un'ampia varietà di servizi.

L'appartamento non dispone di garage né di posto auto privato.

7) STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Si riportano qui di seguito degli stralci delle relazioni periodiche del custode.

"All'interno del compendio pignorato ... si è rinvenuta la presenza del, nato in il, del quale si acquisiva la scansione del documento di identità che si allega, il quale riferiva di trovarsi all'interno dell'appartamento pignorato, ospite del al quale corrisponde, a titolo di ospitalità, la somma di € 200,00/mese, senza alcun contratto e di avere la residenza nell'appartamento pignorato" (dalla Relazione Iniziale del Custode del 05/11/2024).

"Il debitore risulta residente all'interno del cespite pignorato, come da allegato certificato di residenza. Nello stato di famiglia dell'esecutato ... risulta iscritto anche il Sig., nato in il, il quale risulta anagraficamente residente all'interno del bene pignorato, come da allegata copia del certificato di residenza. Come emergente dall'accluso verbale, un vano dell'appartamento non è risultato ispezionabile dall'esperto in quanto l'attuale temporaneo occupante, a titolo di cortesia, tale, come indicato dal, non era presente, l'uscio risultava chiuso a chiave ed il telefono del detto occupante risultava spento" (dalla Relazione Periodica del Custode del 16/12/2024).

8) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE NEL VENTENNIO

- Il bene in oggetto della presente stima era pervenuto al signor in virtù di atto di compravendita in data a rogito della dottoressa, Notaio in, Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona/Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai n.ri R.P. e R.G.

- Da, deceduto il, con dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di il giorno al n., Val., trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona/ Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai n.ri R.P. e R.G., l'immobile è pervenuto a per la quota di 1/3 un terzo ciascuno. In data è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona ai n.ri R.P. e R.G. la relativa accettazione tacita di eredità.

- Con atto di compravendita in data a rogito della dottoressa, Notaio in, Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona/ Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai n.ri R.P. e R.G. il bene è pervenuto dai signori: per il diritto di usufrutto alla signora nata a il giorno (c.f.), per la nuda proprietà al signor nato a il giorno (c.f.).

9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta per l'importo di Euro 120.000,00 (centoventimila e zero centesimi) presso l'Agenzia del Territorio di Ancona/Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ai n.ri R.P. e R.G., a favore dell'allora "Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A.", (codice fiscale 02626170407) a garanzia di un mutuo fondiario dell'originario importo di Euro 60.000,00 (sessantamila e zero centesimi), della durata di anni 15 (quindici), stipulato con atto a rogito del Notaio in data, Repertorio

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona/Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 dicembre 2014 al n. 13537 R.P. e 18608 R. G., a favore della

suddetta "Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A. ". Di questa trascrizione ne è stata ordinata la cancellazione dal G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello all'udienza del 27/01/2020 nell'ambito della proc. es. 452/2014, estinta per antieconomicità (allegato n° 5).

- verbale di pignoramento immobiliare a favore del "Condominio di Vicolo Fiorenzuola n. 2 e n. 4 in Jesi" contro il sig. relativo alla sola nuda proprietà dell'unità immobiliare di cui alla presente stima, notificato in data 08/07/2024.

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona/Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/03/2025 al n. 2852 R.P. e 4210 R. G., a favore del "Condominio di Vicolo Fiorenzuola n. 2 e n. 4 in Jesi" contro il sig. relativo al diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, grava l'immobile di cui alla presente stima (allegato n° 6).

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

a) Regolarità sotto il profilo urbanistico

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Jesi con prot. 79136 del 27/11/2024, fornendo tutti i dati a sua disposizione per l'esatta individuazione dell'immobile. Il competente Ufficio di tale Comune ha reperito solamente i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- autorizzazione prot. 10876/81 del 20/01/1982 alla sostituzione di un tubo di scarico nell'edificio in Vicolo Fiorenzuola n° 2 (allegato n° 7);

- autorizzazione edilizia n. 92030/9 del 08/07/1992 per lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio (allegato n° 8).

In Comune non è stata reperita alcuna tavola grafica, né planimetrica né prospettiva che interessino l'unità immobiliare oggetto di stima.

Si ritiene che la situazione possa ricondursi al disposto del D.P.R. 380/2001, che all'art. 9-bis, comma 1-bis testualmente recita: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali..."*

*... Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali..."*

Lo scrivente ha ricercato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio sia la planimetria attuale che quella storica, con il risultato che vi è una sola planimetria. Si può pertanto evincere che la planimetria allegata alla presente perizia (allegato n° 3) corrisponda alla planimetria di primo impianto, con data di presentazione 22/03/1958.

Pertanto, la conformità urbanistica dell'immobile viene effettuata confrontando la situazione attuale dei luoghi con la descritta planimetria di primo impianto.

Si rilevano le seguenti difformità:

- è stato chiuso il passaggio di comunicazione tra le due camere adiacenti. Qualora venga eliminata la tamponatura dell'apertura, magari sostituendola con una porta, la difformità verrebbe meno;
- le altezze interne, indicate in planimetria in 2,40m, non ovunque corrispondono a quelle rilevate sul posto, ma bisogna tener conto della presenza di un controsoffitto non strutturale che potrebbe essere comunque eliminato. Per cui questa non può essere considerata una difformità.

Si conclude che le difformità urbanistico-edilizie potranno essere eliminate o con un ripristino dello stato dei luoghi conformemente alla planimetria catastale o con una pratica di sanatoria per opere interne. Il valore di stima della presente unità immobiliare verrà valutato anche tenendo conto di ciò.

b) Conformità con la planimetria catastale

Per il motivo illustrato al precedente punto a) le difformità catastali sono esattamente le stesse indicate in tale punto. Anche in questo caso la situazione è regolarizzabile con la presentazione di variazione catastale o con la messa in pristino. Pure questo incide nel valore finale di stima assegnato al bene in questione.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE

Il sottoscritto non ha la possibilità di risalire a data certa, ma prendendo a riferimento la planimetria catastale di primo impianto si può affermare che l'immobile esisteva già nel 1958.

12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n° 9 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insiste il fabbricato 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 1983 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Jesi hanno dovuto rispettare la normativa sismica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Catastralmente non vi sono beni comuni, oltre alla scala condominiale.

14) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

L'amministratore del condominio è l'Avv. Francesca Cesari con sede in via Delle Terme n. 8-Jesi, che ha cortesemente fornito le seguenti informazioni:

- denominazione del condominio: Condominio Vicolo Fiorenzuola n. 2-4, Jesi (AN), C.F. 92054020422;
- millesimi generali del sig.: 206,222;
- millesimi scala del sig.: 225,940;
- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie del sig., con preventivo 2025, ammonta a € 1.301,18 (spese generali);
- l'importo annuo delle spese condominiali straordinarie già deliberate con preventivo 2025, a carico del sig., ammonta a € 802,09 (messa a norma impianto elettrico del vano scala);
- l'importo ancora non saldato relativo agli ultimi due anni dal sig. alla data del 26.03.2025 è pari a € 15.651,63 (escluso l'importo di circa € 2.103 da versare per il 2025);
- non risultano deliberate ulteriori spese straordinarie;
- non ci sono cause in corso ad eccezione della presente procedura.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (a.p.e.) d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06

Per l'appartamento in questione l'attestazione di prestazione energetica non era disponibile. Non essendo dotato di un impianto termico, per la redazione dell'A.P.E. il sottoscritto ha seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente e, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 2m 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 G**. L'attestato di prestazione energetica, comprendente la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, viene allegato alla documentazione per il Giudice, pronto per l'atto notarile di vendita (allegato n° 10).

16) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2024 (le ultime ad oggi disponibili) nel Comune di Jesi, fascia centrale/centro storico di impianto medioevale, codice zona B2, microzona catastale n. 1, danno i seguenti valori:

- abitazioni di tipo economico (A/3, mentre nel nostro caso si tratta di A/4 abitazioni di tipo popolare) : da 520 a 710 €/mq di superficie lorda in stato conservativo scadente (mentre nel nostro caso è pessimo).

17) STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Geom. Filippo Zepponi, tenuto conto: delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca costruttiva in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I. relative alla zona, e di tutte le problematiche più sopra menzionate in particolare per le irregolarità urbanistiche e catastali che comportano per l'acquirente conseguenti spese da affrontare per la messa in pristino o per la regolarizzazione urbanistico-catastale (oneri e diritti di segreteria comunali e catastali per le regolarizzazioni, spese tecniche, IVA e ogni altra spesa necessaria),

per l'unità immobiliare individuata catastalmente come segue:

- **appartamento** sito nel Comune di Jesi (AN) in Vicolo Fiorenzuola n° 2, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 69 part. 374 sub. 3, categoria A/4, piano 2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita 198,84€.

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

euro 30.000,00

(trentamila/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, 31/03/2025

IL C.T.U.

Geom. Zepponi Filippo

ALLEGATI:

1. Verbale di accesso presso l'immobile, redatto dal Custode giudiziario Avv. Davide Mengarelli e controfirmato dal sottoscritto.
2. Visura catastale storica dell'immobile.
3. Planimetria catastale.
4. Estratto di mappa catastale.
5. Cancellazione della trascrizione del pignoramento del 02/12/2014 ordinata dal G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello all'udienza del 27/01/2020 nell'ambito della proc. es. 452/2014, estinta per antieconomicità.
6. Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Ancona/Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/03/2025 al n. 2852 R.P. e 4210 R. G.
7. Autorizzazione prot. 10876/81 del 20/01/1982 alla sostituzione di un tubo di scarico nell'edificio in Vicolo Fiorenzuola n° 2.
8. Autorizzazione edilizia n. 92030/9 del 08/07/1992 per lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.
9. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune.
10. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'abitazione comprendente la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche.
11. Documentazione fotografica.
12. Ricevuta della raccomandata inviata al debitore.

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