

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288

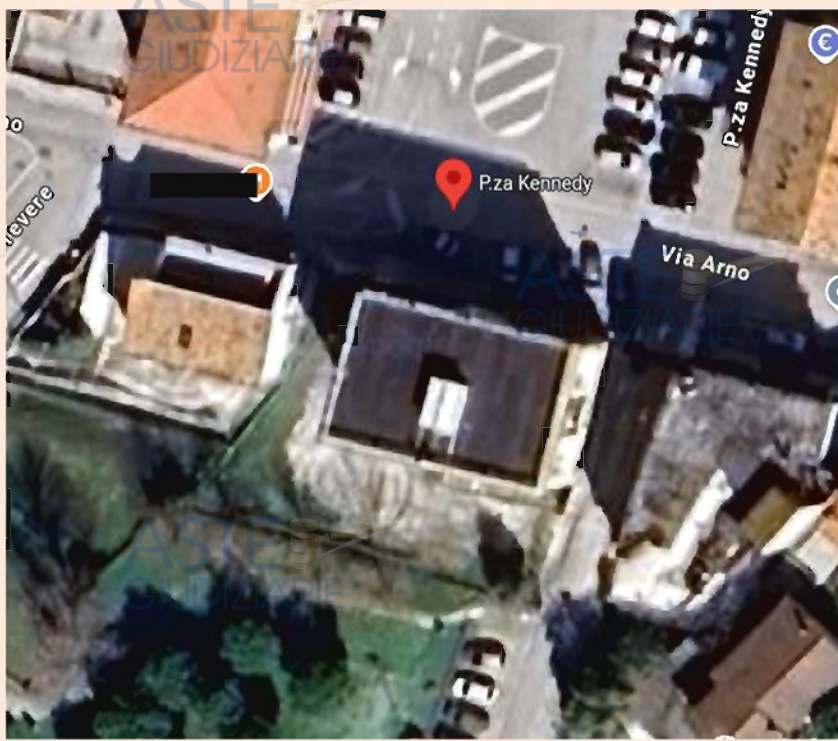


Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 261 / 2024



RELAZIONE GENERALE DI STIMA



Numero di ruolo generale: R.G. 261/2024
Giudice relatore: **Dott.ssa Giuliana Filippello**
Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Tra le parti

Parte Attrice principale:

- xxxxxxx S.p.a., con sede in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura n. 7,
codice fiscale e partita Iva 02659940239

C O N T R O

Parte convenuta principale:

- xxxxxxx di xxxxxxxx xxxxxxxx & C s.a.s., con sede in Potenza Picena, Frazione
Porto, Largo Toscana, n.12 p.iva . c.f. 01526900434

I.C.T.U.: **Geom. Giuliano Morettini**

- nato a Jesi (AN) il 20 maggio 1980;
- codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L;
- partita Iva 02428210427
- con studio in Cupramontana, Via Marianna Ferranti n. 15;
- iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000;
- iscritto all'albo Consulenti tecnici del tribunale di Ancona al n. 2241.

Cupramontana, lì 09 Giugno 2025.



TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

SOMMARIO

Sommario	Pag. 3
Elenco allegati	Pag. 4
Accettazione Incarico e quesito del giudice	Pag. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 11
Punto 1 Inizio operazioni peritali	Pag. 14
Punto 1a Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	Pag. 16
Punto 2 Individuazione numero lotti	Pag. 18
Punto 2a Elencazione dei beni costituenti il lotto	Pag. 19
Punto 2b Descrizione dei beni	Pag. 22
Punto 2c Dotazioni condominiali	Pag. 25
Punto 2d Rappresentazioni catastale	Pag. 26
Punto 2e Stato di possesso degli immobili	Pag. 29
Punto 2f Situazioni di occupazioni anomale	Pag. 30
Punto 2g Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 31
Punto 2g1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente	Pag. 33
Punto 2g2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o Regolarizzati al momento della vendita	Pag. 34
Punto 2g3 Difformità urbanistiche e catastali	Pag. 35
Punto 2h Altre informazioni per l'acquirente	Pag. 38
Punto 2i Elencazione pratiche edilizie e esistenza opere abusive	Pag. 41
Punto 2l Certificazione Abitabilità	Pag. 44
Punto 2m Certificazione Energetica	Pag. 45
Punto 2n Procedura di stima del bene	Pag. 46
Punto 2o Valutazione Quote indivise	Pag. 50
Punto 3 Conclusioni	Pag. 51



ELENCO ALLEGATI RELAZIONE GENERALE

- | | |
|---------------|---|
| Allegato "1" | Estratto di mappa, Visure Catastali, Planimetria Catastale, Elenco subalterni. |
| Allegato "2" | Verbale sopralluogo n. 1, Convocazione delle parti e ricevute di trasmissione e ricezione, Trasmissione del verbale e ricevute di trasmissione e ricezione. |
| Allegato "3" | Documentazione fotografica. |
| Allegato "3" | Documentazione fotografica privacy. |
| Allegato "4" | Atti di provenienza. |
| Allegato "5" | Rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile. |
| Allegato "6" | Estrapolazione presso il Comune di Loreto (AN) delle concessioni edilizie in essere. |
| Allegato "7" | Ispezioni ipotecarie. |
| Allegato "8" | Trasmissione relazione alle parti e ricevute di trasmissione e ricezione. |
| Allegato "9" | Certificato di Destinazione Urbanistica. |
| Allegato "10" | Variazione Catastale. |



TRIBUNALE di ANCONA

procedimento di Esecuzione Immobiliare

Numero di ruolo generale: R.G. 261/2024

Giudice relatore: Dott.ssa Giuliana Filippello

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Tra le parti

Parte Attrice principale:

- xxxxxxx S.p.a., con sede in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura n. 7,
codice fiscale e partita Iva 02659940239

CONTRO

Parte convenuta principale:

- xxxxxxx di xxxxxxxx xxxxxxxx & C s.a.s., con sede in Potenza Picena, Frazione
Porto, Largo Toscana, n.12 p.iva . c.f. 01526900434

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Giuliano Morettini, nato a Jesi il 20 maggio 1980, codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L, con studio in Cupramontana, Via Cesare Battisti n. 46, iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000, incaricato C.T.U. nella procedura giudiziaria in epigrafe nell'udienza del 27 Gennaio 2025.

Per tale procedimento veniva posto il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA I RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE;
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ad 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 procedimento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni;

- a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti del lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle 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;
- 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 la completezza della descrizione o della perizia.
- c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).
- 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).
- e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ove 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, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
- f. In caso di occupazione anomala (es. persona senza titolo e contratto di locazione registrato antecedentemente alla data di pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).
- g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi 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:
1. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa è 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. Per 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.
 3. Per eventuali difformità urbanistico - catastali:
 - Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i)
 - Difformità catastali
 - L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- I millesimi condominiali del lotto periziato,
 - 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.



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 che sulla scorta delle eventuale relazione notarile.

- 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 tre il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provveda a distinguere tra:

1. Fabbricati realizzati all'interno del 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 provvederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;
2. Fabbricati realizzati fuori del 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 una autonoma verifica delle legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica della sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della certificazione di doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001, 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 accertare l'eventuale 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In difetto di condono già presentato 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 procedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi.

Ove sia da escludere le possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragione di credito posteriore al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti da 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 da adibire ad usi diversi da quello residenziale.

- 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.
 - 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 documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.
 - n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come riportato sopra in perizia, in base al più esatti e 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.
 - o. Nel caso si tratti quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene comodamente divisibile.
3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala"). ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni Peritali).



4. Depositi la perizia esclusivamente in modalità telematica una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.
5. Inviì della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta ordinari o posta elettronica, ove gli interessati, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo. Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.
6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al conferimento dell'incarico e del contestuale giuramento per lo svolgimento delle operazioni peritali per l'incarico conferito il sottoscritto C.T.U. provvedeva nel dare inizio alla ricerca ed estrapolazione di tutta la documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima e verifica dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, accedendo agli uffici pubblici e privati.

In riferimento a quanto sopra citato sono state eseguite le seguenti operazioni:

- In data 27 Gennaio 2025, veniva conferito l'incarico per l'esecuzione delle attività peritali necessarie alla valutazione del bene oggetto di Esecuzione.
- In data 30 Gennaio 2025 prestavo giuramento trasmettendo telematicamente al Tribunale di Ancona l'accettazione del conferimento incarico della CTU in oggetto.

Congiuntamente al giuramento si è provveduto alla estrapolazione e visione del fascicolo depositato presso il Tribunale di Ancona per individuare gli immobili su cui eseguire le prestazioni professionali richieste.

In seguito si è iniziato ad esecuzione le visure catastali, le planimetrie degli immobili Esecutati, l'elaborato planimetrico per una migliore individuazione dell'oggetto di esecuzione e l'elenco degli immobili che costituisce il complesso residenziale all'interno del quale è situato l'oggetto della presente perizia.

Si è provveduto alla esecuzione e trasmissione della richiesta, al legale di parte attrice, dei dati per l'esecuzione della richiesta dell'anticipo spese come aggiudicato dal giudice esecutore.

Alla redazione fattura per anticipo spese e trasmissione della stessa;

Redazione e trasmissione della comunicazione di primo accesso al Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXXXX** di **XXXXXXXX XXXXXXXX** & C s.a.s., agli avvocati di parte Attrice Avv. **XXXXXXXX XXXXXXXX** e al Custode del bene nominato Avv. **XXXXXXXX XXXXXXXX**.

In collaborazione con il Custode, in seguito a diversi colloqui telefonici, si è stabilito una data congiunta per l'esecuzione del sopralluogo e per dare inizio alle operazioni peritali.



In data 14 Febbraio 2025 si provvedeva alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali, comunicando alla parte individuata nel Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXXXX** di **XXXXXXXX XXXXXXXX & C s.a.s.** mezzo raccomandata postale, mentre all'avvocato di parte Avv. **XXXXXXXX XXXXXXXX** e al custode Avv. **XXXXXXXX XXXXXXXX** mezzo posta certificata elettronica, che in data 27 Febbraio 2025 alle ore 09.30 sarebbero iniziate le operazioni di rilievo metrico, esecuzione documentazione fotografica e quanto altro necessario per dare seguito all'incarico ricevuto.

In data 27 Febbraio 2025 alle ore 09.30 si è eseguito il primo accesso presso i luoghi di causa, trovando ad attendere il sottoscritto CTU e Custode il Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXXXX** di **XXXXXXXX XXXXXXXX & C s.a.s.** provvedevano nel permettere l'accesso presso i luoghi oggetto di Esecuzione, permettere di svolgere le operazioni necessarie per la redazione della presente stima e valutazione.

Lo scrivente provvedeva in primo luogo alla presa visione di tutti i luoghi, consistenti in un locale posto al piano primo seminterrato, con accesso carrabile da corte comune con destinazione magazzino con accesso anche da vano scala comune a tutto il condominio

In secondo luogo si eseguiva una adeguata documentazione fotografica di tutti i luoghi, compreso le parti comuni esistenti perimetralmente e internamente.

In seguito si provvedeva alla esecuzione di rilievo metrico, con l'ausilio di Laser Scanner Dinamico, di tutti i vani componenti il magazzino, della corte esterna e dei locali comuni.

Al termine delle operazioni si provvedeva alla redazione di consono verbale delle operazioni eseguite, controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;

Si provvedeva alla esecuzione di una prima ricerca delle pratiche urbanistiche sullo sportello telematico del Comune di Loreto (AN) per cercare di individuare la concessione edilizia originaria, le eventuali varianti o altre pratiche eseguite sull'immobile oltre alle certificazioni di Abitabilità.

Dalle verifiche online, con la documentazione in possesso, non si riusciva ad individuare le pratiche necessarie, così si interrompeva la procedura per prima ritrovare gli atti di provenienza per individuare se su di essi erano riportate le date e i protocolli di redazioni delle pratiche edilizie.



Dalla esecuzione delle visure storiche per ogni singolo subalterno si sono individuati gli atti di provenienza dal costruttore all'attuale proprietà.

Individuati i notai esecutori dei passaggi di proprietà si è provveduto alla richiesta presso l'Archivio Notarile di Ancona e presso i notai ancora in esercizio della copia dell'atto necessaria.

In seguito alla presa visione delle pratiche edilizie riportate sull'atto si è provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Loreto (AN), dove le pratiche richieste non erano informatizzate, quindi si è dovuto provvedere alla ricerca delle stesse nel formato cartaceo.

Si evidenzia che il Comune di Loreto (AN) in seguito alla numerosa mole di lavoro per accesso agli atti, e quindi per l'espletamento degli stessi abbia richiesto notevole tempo.

Si è eseguito Andata e ritorno presso il Comune di Loreto (AN) per la presa visione di tutte le pratiche edilizie in essere per l'immobile in questione comprensivo di estrazione di copia di tutta la documentazione.

Che in seguito provvedeva alla redazione;

- Ispezione ipotecaria degli immobili oggetto di esecuzione;
- Estrapolazione di visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'immobile in questione;
- Redazione delle planimetrie dello stato di fatto, necessarie per valutare ed individuare l'esistenza di eventuali abusi edilizi o difformità a quanto autorizzato;
- Richiesta del certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Loreto
- Redazione di tutti gli allegati alla relazione peritale;
- Redazione della presente relazione.



Punto 1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 14 Febbraio 2025 si provvedeva alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali, comunicando alla parte individuata nel Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXXXX** di **XXXXXXXX XXXXXXXX** & C s.a.s. mezzo raccomandata postale, mentre all'avvocato di parte Avv. **XXXXXXXX XXXXXXXX** e al custode Avv. **XXXXXXXX XXXXXXXX** mezzo posta certificata elettronica, che in data 27 Febbraio 2025 alle ore 09.30 sarebbero iniziate le operazioni di rilievo metrico, esecuzione documentazione fotografica e quanto altro necessario per dare seguito all'incarico ricevuto.

In data 27 Febbraio 2025 alle ore 09.30 si è eseguito il primo accesso presso i luoghi di causa, trovando ad attendere il sottoscritto CTU e Custode il Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** in qualità di titolare della ditta **XXXXXXXX** di **XXXXXXXX XXXXXXXX** & C s.a.s. provvedevano nel permettere l'accesso presso i luoghi oggetto di Esecuzione, permettere di svolgere le operazioni necessarie per la redazione della presente stima e valutazione.

Prima di iniziare le operazioni il CTU spiegava ai proprietari che avrebbe dovuto provvedere ad eseguire delle operazioni necessarie allo svolgimento del proprio incarico e che al termine delle stesse avrebbe provveduto alla redazione di opportuno verbale dove avrebbe descritto le operazioni svolte.

Lo scrivente provvedeva in primo luogo alla presa visione di tutti i luoghi per una prima visione necessaria per una verifica della planimetria catastale, attualmente agli atti, sia corrispondente o meno alla situazione dei luoghi.

In secondo luogo si eseguiva una adeguata documentazione fotografica di tutti i luoghi, compreso le parti comuni esistenti sia perimetrali che interne.

In seguito si provvedeva alla esecuzione di rilievo metrico, con l'ausilio di Laser Scanner Dinamico, di tutti i vani componenti il magazzino, della corte esterna e dei locali comuni.

Si evidenziava che durante il sopralluogo l'immobile censito al mappale 353 subalterno 17 del foglio 4 del Comune di Loreto di proprietà della ditta **XXXXXXXX** di **XXXXXXXX XXXXXXXX** & C s.a.s. era utilizzato come magazzino.



Durante il sopralluogo è emerso che all'interno dell'immobile era presente una infiltrazione di acqua proveniente dalle condotte delle unità immobiliari sovrastanti.

Si accertava che l'immobile non è gestito da un amministratore interno individuato nella persona del Sig. **xxxxxxxx xxxxxxxx**, il quale durante il sopralluogo veniva contattato e comunicava che il Sig. **xxxxxxxx** era in regola con i pagamenti del condominio.

Si evidenzia che all'interno dell'immobile è presente un ingente quantitativo di materiale che veniva utilizzato per l'attività dell'impresa eseguita, materiale in parte in legno e ferro, che il Sig. **xxxxxxxx** poneva a verbale la dichiarazione che il medesimo si impegnavano a rimuovere quanto presente, in mancanza di ciò autorizzava il custode della procedura al loro smaltimento o distruzione.

Al termine delle operazioni si provvedeva alla redazione di consono verbale delle operazioni eseguite, controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;

Alle ore 10.15 si provvedeva alla conclusione delle operazioni di rilievo e quanto necessario per l'espletamento della presente relazione.



Punto 1a

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare sono costituiti da:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353, Subalterno 17, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 76,00, rendita catastale Euro 181,28, situato al piano primo sottostrada all'interno del lotto sito in Piazza Kennedy n. 34 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353, Ente Urbano;

le unità immobiliari si trovano in Loreto (AN), Piazza Kennedy al civico 34, situata nella frazione Villa Musone del Comune di Loreto (AN).

L'immobile si trova adiacente alla piazza principale della Frazione Villa Musone del Comune di Loreto (AN), piazza sulla quale si affacciano numerose attività commerciali quali bar, negozi, banche e tanto altro oltre ad un ampio parcheggio pubblico.

Sulla parte retrostante del fabbricato e situato un parco pubblico dove sono situate panchine e giochi per bambini.

L'intero complesso si trova nella frazione di Loreto (AN) zona di Villa Musone, all'interno di una zona residenziale, posto in zona pianeggiante, situata a pochi metri da una via principale dalla quale è facilmente raggiungibile i diversi comuni limitrofi, come ad esempio il capoluogo di Regione Ancona.

Il complesso residenziale oltre ad avere una buona posizione per raggiungere qualsiasi tipo di servizio, ne possiede alcuni estremamente vicini, come ad esempio il servizio Bar, Negozi di ogni genere e altri servizi (parrucchieri, dentisti, estetisti, parchi e tanto altro) in particolar modo per raggiungere la Santa Casa di Loreto.

l'intero complesso residenziale confina:

- ✚ Nel suo lato Nord confina con Piazza Kennedy, piazza principale del piccolo borgo di Villa Musone;
- ✚ Nel suo lato Sud con parco ad uso pubblico individuato nel mappale 1126;



- ✚ Nel suo lato Ovest confina con corti di proprietà esclusiva individuate nel mappale 376 e parco individuato nel mappale 484;
- ✚ Nel suo lato Est, confina con strada comunale di Piazza Kennedy;

La porzione in esame è costituita da:

- ✚ Magazzino individuato dal mappale 353 subalterno 17 costituita da un unico locale ad uso magazzino posto al piano primo sottostrada che meglio tratteremo in seguito.

Nel dettaglio l'immobile in questione confina con:

- Il Magazzino identificata al foglio 4 mappale 353 subalterno 17 posta al piano primo sottostrada confina:
 - ✚ Sul lato Nord, confina con terrapieno;
 - ✚ Sul lato Est, confina con terrapieno;
 - ✚ Sul lato Ovest, confina con proprietà ad uso condominiale (vano scala e serbatoio) e in parte con altra unità immobiliare;
 - ✚ Sul lato Sud, confina con corte comune.

Vista la natura dell'unità immobiliare, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che l'immobile non può essere frazionato in più lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di un unico lotto.



Punto 2

INDIVIDUAZIONE NUMERO LOTTI

Per caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato, in relazione alle sue dimensioni, forma e posizione, non si ritiene opportuno suddividere gli immobili in più lotti.

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è costituita da un unico locale posto al piano primo sottostrada al quale si accede direttamente dalla corte comune o dalla scala condominiale.

Il locale non può essere frazionato in più parti che possano essere autonome tra di loro è che le stesse siano funzionali ad un utilizzo di qualsiasi genere

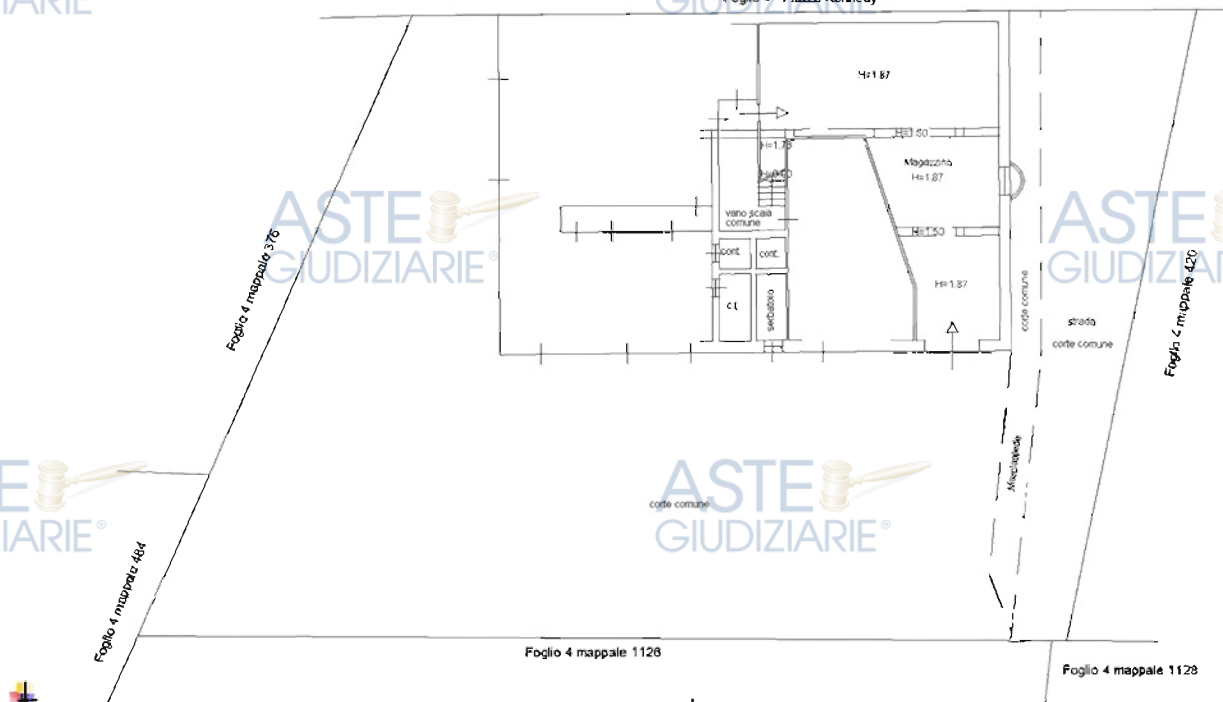
Pertanto dopo una attenta valutazione della possibilità di suddividere l'immobile in più lotti si evidenzia che tale ipotesi non sia utile allo scopo così da procedere alla creazione di un unico lotto.

Punto 2a

ELENCAZIONE BENI COSTITUENTI IL LOTTO

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Loreto, Provincia di Ancona, alla Piazza Kennedy al civico 34.

L'immobile in esame è costituito da:

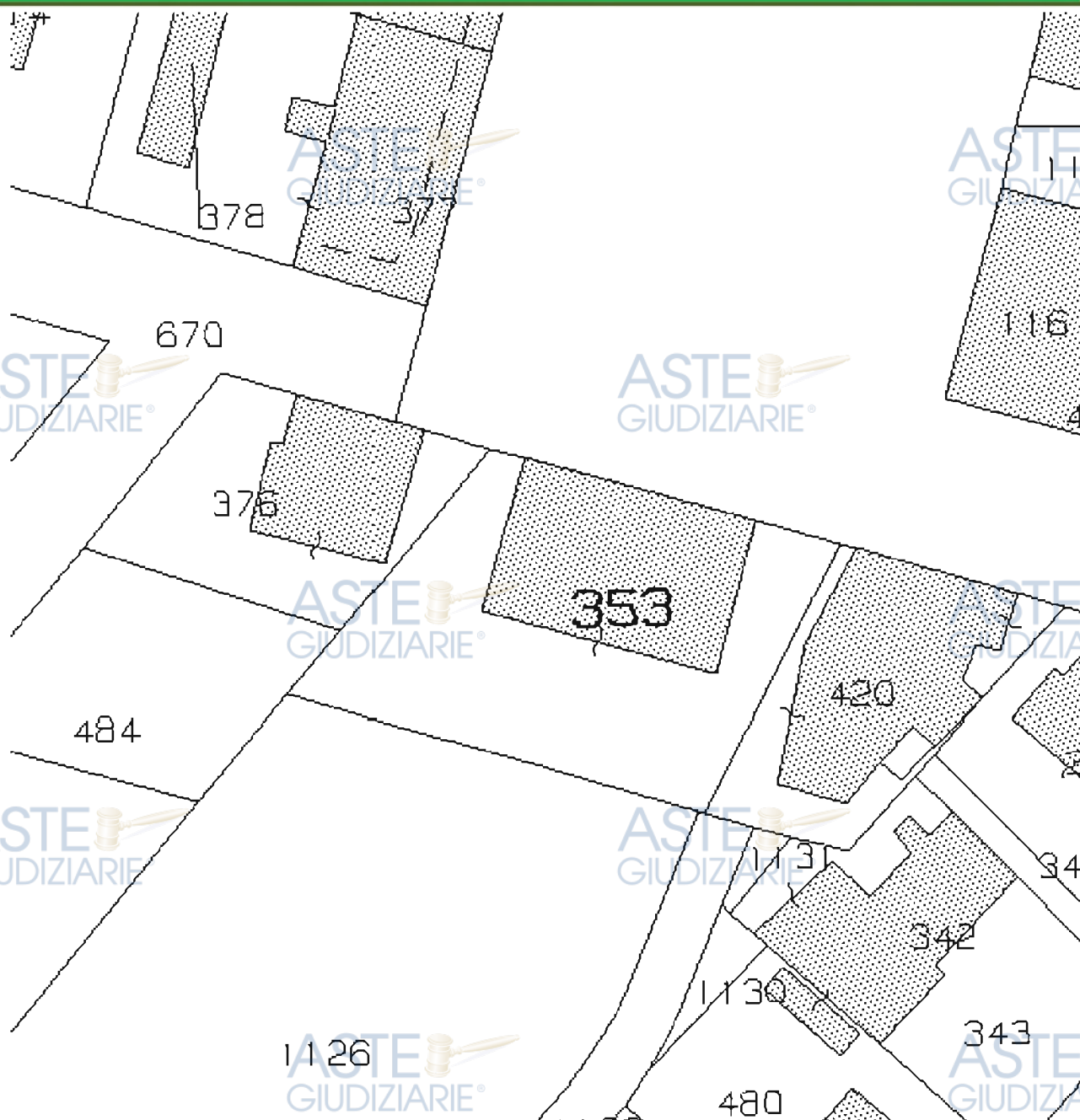


Unità Immobiliare ad uso Magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353, categoria C/2, classe 3, consistenza di mq 78,00, rendita catastale Euro 181,28, situato al piano primo sottostrada all'interno del lotto sito in Piazza Kennedy n. 34;

Piano Primo Sottotrada

L'unità immobiliare è costituita da:

- Al piano terra
 - Magazzino di mq 78.00



✚ L'immobile identificato al mappale 353 possiede una corte comune posta al piano primo sottostrada di utilizzo comune:

L'immobile in questione, sin dalla sua realizzazione non ha subito modifiche alla sua struttura o alla conformazione, ma sono state eseguiti interventi di apertura di un nuovo infisso con bocca di lupo e un cambio di destinazione d'uso.

Durante le fasi di sopralluogo si è provveduto alla richiesta dell'attuali proprietario presente alle fasi di rilievo se era in possesso di tabelle millesimali dell'immobile in



questione e di eventuali aree pertinenziali, documentazione che non veniva consegnata in quanto non esistente e mai redatta per il condominio in questione.

In sede di sopralluogo si verificava anche l'esistenza o meno di incarico di amministratore di condominio a figura esterna o altra persona, nel frangente il proprietario presente comunicava che la figura dell'amministratore era svolta da un condominio che si preoccupa di provvedere al pagamento delle bollette individuata nella persona del Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx in qualità di condomino.

Si evidenzia che per gli immobili sopra descritti non è stato mai redatto un elaborato grafico dimostrativo delle parti comuni e dei rispettivi subalterni, ma come di uso e normativa del periodo (anno 1919 e 2005) in cui sono state redatte le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili, veniva indicato all'interno delle stesse le parti comuni alle quali potevano accedere.

Dalle planimetrie di seguito indicate si possono individuare le seguenti parti comuni:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353 subalterno 17 redatta dal Geom xxxxxxxx si evidenzia che le dotazioni condominiali sono

- Vano scala;
- Corte esterna;
- Locali tecnici per il riscaldamento comune.



Punto 2b DESCRIZIONE DEI BENI

Si riportano le planimetrie del bene oggetto di esecuzione immobiliare con la sua suddivisione interna, riportata non in scala, e rilievo meglio individuati nell'allegato 5.

Il lotto è costituito da una unità ad uso magazzino costruite all'interno di un complesso residenziale:

Magazzino individuato al Mappale 353 subalterno 17

**Abitazione piano Primo
Sottostrada**

- Magazzino
mq 78,03

**Per una superficie totale
utile di mq 78,03**

l'unità abitativa
possiede una altezza utile
di ml 1.87

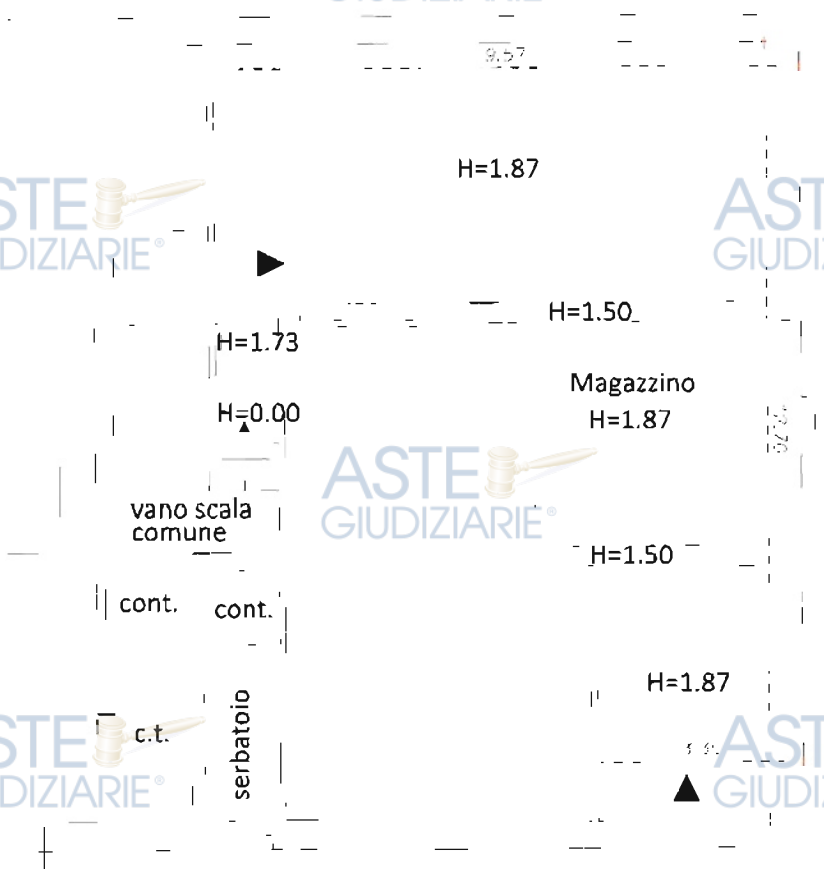
Possiede una superficie
Lorda di mq 92.61.

Quindi si ottiene una
cubatura lorda di mc
173.18.

Quindi si ottiene una
cubatura lorda di mc
163.17.

**Per una superficie totale
utile di mq 101.73**

Foglio 4 - Piazza Kennedy





Descrizione Generale:

il complesso residenziale all'interno del quale è situato l'oggetto dell'esecuzione e
è costituito da:

- n. 6 unità immobiliari ad uso abitativo;
- n. 2 unità immobiliari ad uso negozio;
- n. 5 unità immobiliari ad uso garage;
- n. 1 unità immobiliare ad uso banca;
- n. 1 unità immobiliare ad uso magazzino

I fabbricati in questione si trovano antistante la Piazza Kennedy, centro della frazione del Comune di Loreto denominata Villa Musone.

L'intero complesso residenziale è stato realizzato nel 1967 e conseguentemente è stato rilasciato un permesso di costruire in sanatoria per l'intero complesso di carattere residenziale.

Trattasi una struttura realizzata con una tipologia mista, con pareti perimetrali e principali con muratura piana e più teste e con struttura centrale in cemento armato.

Il complesso si trova in un buono stato manutentivo con facciate che non presentano gravi segni di usura e in un ottimo stato manutentivo.

si evidenzia che l'immobile possiede accesso dalla piazza pubblica su vano scala condominiale, mentre altri locali possiedono accesso diretto dalla piazza, mentre i locali garage e magazzini possono accedere dalla piazza posta al piano terra o dalla corte comune posta al piano terra/piano primo sottostrada.

L'intero lotto è perimetrato da una recinzione metallica alla quale si accede mezzo passo carrabile delimitato da cancello con apertura automatizzata elettricamente.

Descrizione Unità Magazzino mappale 353, subalterno 17:

il magazzino individuato al mappale 353 subalterno 17 in questione è posta al piano primo seminterrato dell'immobile sito in Piazza Kennedy 34, è costituita catastalmente da un vano ad uso magazzino di mq 78.03 che andremo meglio a descrivere di seguito.

Dalla corte comune del mappale 353, si accede tramite porta carrabile al locale ad uso magazzino che nel suo interno non possiede nessun tipo di separazione o altro, si evidenzia che l'altezza del locale è di ml 1.87 nella sua parte alta e di ml 1.50 negli abbassamenti delle travi che tagliano il locale.

Al locale possiamo accedere anche da scala comune con ingresso direttamente dalla piazza principale.



L'immobile in questione è dotato di un irrisorio impianto elettrico per l'illuminazione e di alcune prese di corrente.

Non è dotato di acqua o altro servizio igienico, o riscaldamento.

All'interno di esso troviamo numerosi passaggi di tubazioni condominiali per quanto riguarda l'impianto delle fognature e di adduzione acqua.

Le murature perimetrali sono realizzate con muratura piena in mattoni di laterizio, i muri divisorii tra le altre unità con blocco forato di laterizio, si riscontrano dei pilastri in cemento armato che sorreggono travi in cemento armato sulle quali sono appoggiati i solai in latero cemento.

L'intera unità non possiede nessun tipo di finitura, tutte le murature perimetrali sono a vista, solai a vista e colonne e travi a vista.





Punto 2c

Dotazioni condominiali

Come già riportato in precedenza, gli immobili oggetto di Esecuzione sono costituiti da:

- n. 6 unità immobiliari ad uso abitativo;
- n. 2 unità immobiliari ad uso negozio;
- n. 5 unità immobiliari ad uso garage;
- n. 1 unità immobiliare ad uso banca;
- n. 1 unità immobiliare ad uso magazzino.

All'interno dell'intero complesso si evidenziano le seguenti dotazioni condominiali:

- corte comune;
- Vano scala comune;
- Locali tecnici comuni.

Per accedere al locale in questione si può attraversare la corte comune a mezzo porta in alluminio si può acceder al magazzino o in alternativa si accede dal vano scala comune dall'ingresso principale che si affaccia su piazza Kennedy.

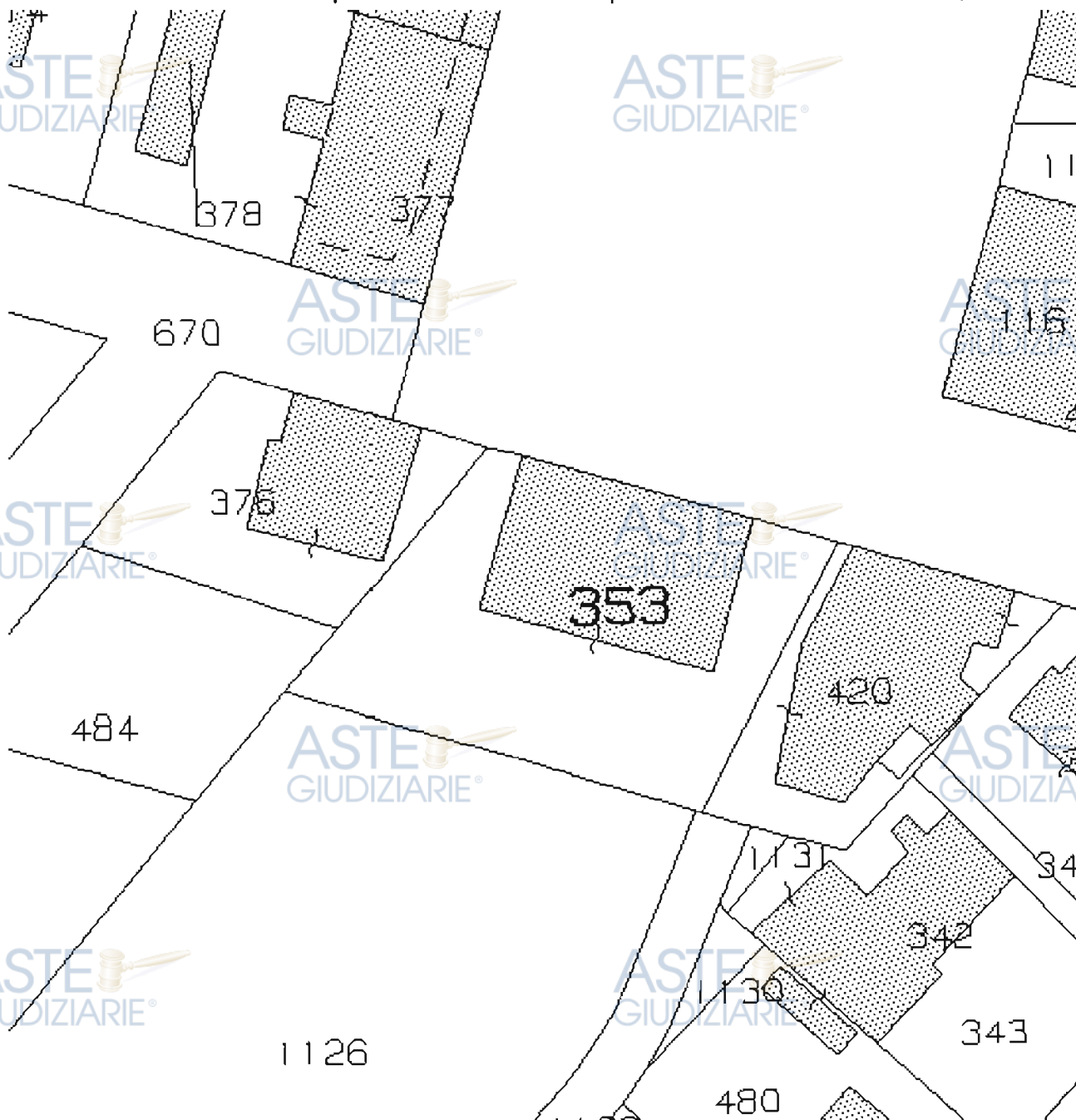
Non si evidenziano nessun altro tipo di dotazione condominiale.



Punto 2d RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Planimetria GENERALE CATASTO TERRENI

Si evidenzia che la planimetria catastale presente al catasto terreni, di cui si



riporta stralcio della mappa attualmente agli atti, si evidenzia che forma dei fabbricati esistenti e regolari non siano correttamente rappresentati per forma e dimensione.

Si evidenzia che nella corte, come da estratto sotto riportato, non sia mai stato censito i locali tecnici meglio



individuati nelle foto allegate evidenziato con colore ciano.

Per risolvere tale problematica sarà necessario eseguire una variazione catastale alla planimetria del catasto terreni per poi procedere alla modifica della

planimetria al catasto fabbricati dei beni comuni dell'immobile, provvedendo in oltre alla redazione di un elaborato planimetrico con individuazione di tutte le parti comuni e le proprietà comuni dell'intero immobile,



al catasto fabbricati la planimetria precedente presente è stata aggiornata con la presente procedura in quanto la planimetria catastale precedentemente agli atti presentava una errata rappresentazione delle altezze e una omessa rappresentazione degli accessi al locale.

La correzione della planimetria generale del fabbricato e l'inserimento in mappa del locale mancante è una spesa da attribuire all'intero complesso sulla base delle proprie tabelle millesimali, operazione di seguito contabilizzata.

Per la predisposizione delle suddette pratiche si dovranno affrontare le seguenti spese tecniche ed amministrative.

Prestazioni professionali svolte:

Prestazioni per il Catasto Terreni:



Tipo Mappale:

Il lavoro comprende sempre: accesso all'Agenzia del Territorio provinciale per la richiesta dell'estratto di mappa e dei punti fiduciali, il deposito di legge al Comune di appartenenza; presentazione ed approvazione catastale; successivo accesso per il ritiro del tipo approvato. Picchettamento escluso da computarsi a vacazione.

Tipo mappale di modesta entità, senza uso di strumentazione elettro-ottica, conforme alla circ. 2/88 per ampliamenti inferiori al 50% e per fabbricati in corpo separato, rilievo senza p.f.:

Rilievo con strumentazione adeguata, restituzione informatizzata e redazione del tipo mappale: • Per un fabbricato fino a venti punti rilevati:

Costo unitario Euro 900,00

Estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del territorio WEGIS: Euro 58,00

Presentazione ritiro Tipo Mappale Euro 70,00

Prestazioni per il Catasto Fabbricati:

- Denuncia al catasto fabbricati comprensivo di stesura planimetrica dell'unità immobiliare, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedura Docfa, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione e ritiro.

Prestazioni professionali il CATASTO FABBRICATI	Quantità	Importo Unitario	Totale
Elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e modulistica sendo normativa per variazione fino a 10 unità	1	€ 400.00	€ 400.00
Prestazioni professionali per unità immobiliari ad uso Abitazioni per unità immobiliare fino a 110 mq con rilievo	1	€ 500.00	€ 500.00
Diritti di segreteria per presentazione Docfa	2	€ 70.00	€ 140.00
Totale compenso			€ 1 040.00

In virtù di quanto riportato in precedenza si dovrà sostenere una spesa complessiva pari ad Euro 2.068,00 oltre al contributo integrativo (che varia in base al tecnico incaricato) e Iva come per legge da suddividere per proprietà generale del condominio.



Punto 2e

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il locale oggetto di Esecuzione Immobiliare costituiti da Abitazione individuata in:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353, subalterno 17, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 78,00, rendita catastale Euro 181,28, situato al piano primo spttostrada sito in Piazza Kennedy n. 34;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:

- **xxxxxxxx DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.A.S.** con sede in LORETO (AN), partita IVA 01526900434, 1/1;

Durante il sopralluogo il Sig. **xxxxxxxx xxxxxxxx** dichiarava che il locale era locato alla ditta **xxxxxxxx xxxxxxxx** SNC e che tale contratto di locazione non era registrato presso l'agenzia delle entrate.

Si è provveduto ad eseguire una adeguata verifica presso l'Agenzia delle Entrate riscontrando la non presenza di alcun contratto di affitto e quelli in essere erano tutti già chiusi.

Si evidenzia che all'interno dell'immobile ci sono depositati numerosi oggetti utilizzato dal proprietario per le lavorazioni che eseguiva.

Oltre al materiale vi è presente anche delle condotte per canne fumarie e colonne di scarico in Cemento-amianto che dovranno essere rimosse dal proprietario per lasciare liberi i locali da qualsiasi oggetto o cosa.

Si fa presente che in fase di accesso il proprietario metteva a verbale che gli oggetti che erano presenti all'interno della struttura erano privi di valore commerciale e che si impegnava a rimuovere e che in mancanza il custode e la procedura erano autorizzati al loro smaltimento o distruzione



Punto 2f

SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE ANOMALA

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27 febbraio 2025, si è riscontrata la seguente situazione:

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353, subalterno 17 risultava essere utilizzato dal Sig. **xxxxxxxx xxxxxxxx** titolare della ditta :

- **xxxxxxxx DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.A.S.** con sede in LORETO (AN), partita IVA 01526900434, 1/1;





Punto 2g

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data del 09 giugno 2025 (vedi allegato 8) si è provveduto alla verifica dei vincoli gravanti sul bene provvedendo alla esecuzione di una ispezione ipotecaria necessaria per l'individuazione di tutte le pendenze attive e passive gravanti sul bene sito in Comune di Loreto (AN), Piazza Kennedy n. 34, censito al catasto fabbricati al foglio 4 mappale 353 subalterno 17.

Pendenze gravanti sul Mappale 353 sub 17 (Magazzino)

Ispezione n. T49982 del 09/06/2025

1. ISCRIZIONE del 16/08/2012 - Registro Particolare 2404 Registro Generale 15513 Pubblico ufficiale PATRINO SABINO Repertorio 47388/21866 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/12/2024 - Registro Particolare 19105 Registro Generale 26709 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4702 del 1/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 1 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 35,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 1 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 294,00

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288

Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 329,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Punto 2g1

VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni oltre a quelle riportate al punto precedente.

Non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

In virtù delle verifiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. si può evidenziare che non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso.





Punto 2g2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO
CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA
VENDITA

Pendenze gravanti sul Mappale 102 e 103 (ABitazione)

Ispezione n. T49982 del 09/06/2025

3. ISCRIZIONE del 16/08/2012 - Registro Particolare 2404 Registro Generale 15513 Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio 47388/21866 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 09/12/2024 - Registro Particolare 19105 Registro Generale 26709 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4702 del 1/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Attualmente le suddette posizioni sono all'interno procedura che risulta ancora aperta presso il Tribunale di Ancona individuata al Registro esecuzioni al n. 261/2024, Giudice Esecutore Dr.ssa Giuliana Filippello.



Punto 2g3

DIFFORMITA' URBANISTICO E CATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso i Comune di Loreto (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

Pratiche edilizie - Mappale 353 sub 17

1. LICENZA DI COSTRUZIONE del 01/07/1967 per attività comportante intervento di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON NEGOZI IN Villa Musone di Loreto;
2. Concessione edilizia in SANATORIA n. 824/47-85 del 27/09/1987 protocollo n. 5230 per realizzazione di un locale seminterrato di mq 78 e mc 156 ad uso garage;
3. Denuncia Inizio Attività protocollo n. 9069 del 24/07/2008 per cambio d'uso da garage a magazzino e minimi lavori di straordinaria manutenzione del locale posto al piano primo seminterrato facente parte del fabbricato sito in Piazza Kennedy.
4. Certificato di fine lavori del 08/01/2009;

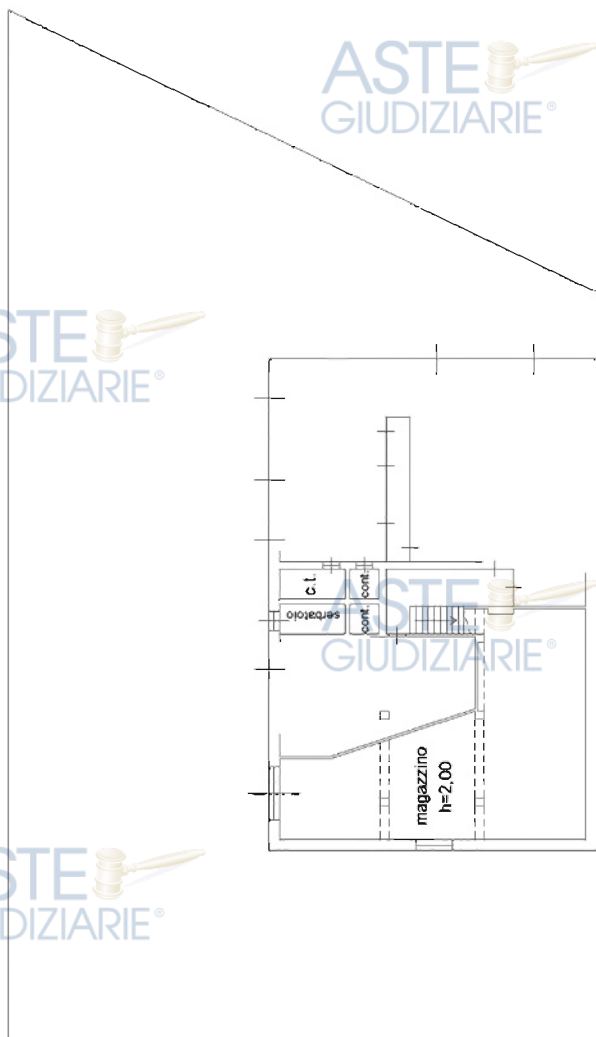
In secundis si è provveduto alla ricerca della planimetria agli atti presso l'agenzia delle entrate di Ancona, la quale risultano essere stata redatte:

Mappale 353 sub 17 le planimetrie attualmente presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona è stata redatta dal Geom. **xxxxxxxx xxxxxxxx** in data 28/08/2008.

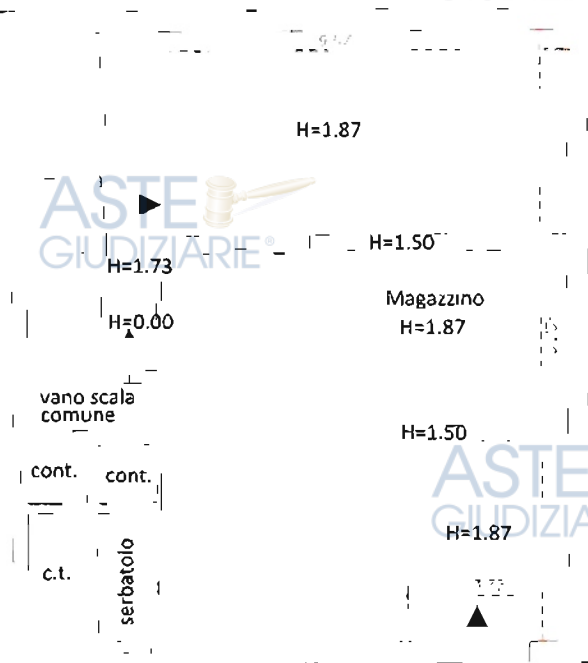
Si è provveduto nel mettere a confronto le planimetrie catastali con le planimetrie del progetto autorizzato e variato in seguito alle suddette autorizzazioni.

Si ottiene quanto di seguito:

Dalla comparazione dello stato di fatto con le planimetrie catastali



Foglio 4 - Piazza Kennedy



Si è potuto notare una errata rappresentazione della porta di ingresso dal vano scala e una errata rappresentazione delle altezze.

Pertanto si è richiesto al Giudice esecutore di provvedere alla predisposizione e presentazione della planimetria aggiornata per correggere l'errata rappresentazione della corte comune e per l'errata indicazione delle altezze del vano magazzino.

Si è provveduto anche alla verifica con l'ultimo progetto depositato presso il Comune di Loreto (AN), dal quale emerge la stessa difformità delle altezze, altezze che nello stato reale sono pari a ml 1.87 mentre nello stato di progetto autorizzato sono pari a ml 2.00

Da un corretto esame della situazione e delle pratiche depositate si è provveduto ad eseguire una valutazione di sanatoria/valutazione conformità dello stato dei luoghi, valutando la stessa con il tecnico del Comune di Loreto (AN).



Dopo una attenta valutazione si può sistemare la situazione di errata rappresentazione delle altezze con una certificazione secondo l'articolo 34bis comma 2bis e comma 3 del D.P.R. 380/01

Comma 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

(comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Comma 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Costo forfettario della presente da parte del Tecnico Abilitato Euro 1.500,00 oltre al contributo integrativo (che varia in base al tecnico incaricato) e Iva come per legge da suddividere per proprietà generale del condominio.





Punto 2h

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari in oggetto si trova all'interno di un complesso residenziale composto da:

- n. 6 unità immobiliari ad uso abitativo;
- n. 2 unità immobiliari ad uso negozio;
- n. 5 unità immobiliari ad uso garage;
- n. 1 unità immobiliare ad uso banca;
- n. 1 unità immobiliare ad uso magazzino.

Aventi come parti comuni composto da:

- corte comune;
- Vano scala comune;
- Locali tecnici comuni.

L'intero complesso si trova nella frazione di Villa Musone, adiacente alla Piazza Kennedy dalla quale è facilmente raggiungibile i diversi comuni limitrofi, come ad esempio il capoluogo di Regione Ancona.

Il complesso oltre ad avere una buona posizione per raggiungere qualsiasi tipo di servizio, ne possiede alcuni estremamente vicini, come ad esempio bar, macellerie, negozi e altri servizi (parrucchieri, dentisti, estetisti, parchi e tanto altro).

Al momento del sopralluogo si è richiesto alla proprietà l'esistenza di una tabella millesimale per l'esecuzione dei riparti delle spese condominiali, emergendo che tale ripartizione non esiste per il presente fabbricato.

Sussiste un amministratore del condominio individuato nella figura del Condomini Sig. **xxxxxxxxx xxxxxxxxx**, che gestisce le spese condominiali.

Non risultano ulteriori cause oltre a quella di Esecuzione Immobiliare in corso per cui viene redatta la presente perizia.

Sottostante la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicati gli estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), (vedi allegato 4).

Mappale 353 sub 17



Proprietario dal 30/06/1987 (impianto Meccanografico) fino al 30/09/1989

xxxxxxx xxxxxxxx nato
Proprieta' 1000/1000
Impinto meccanografico

Proprietario dal 30/09/1989 al 03/07/1997

➤ xxxxxxxx xxxxxxxx nata a
Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni fino al
14/03/2006;

➤ xxxxxxxx xxxxxxxx nato a
Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni fino al 14/03/2006;

➤ xxxxxxxx xxxxxxxx
Proprieta' 1/2 fino al 14/03/2006

Atto del 03/07/1997 Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO Sede OSIMO (AN)
Repertorio n. 65278 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7775.1/1997 in atti dal
28/10/1999

Proprietario dal 03/07/1997 al 14/03/2006

➤ xxxxxxxx DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.A.S.sede in POTENZA PICENA (MC),
01526900434, Proprieta' 4/4

Atto del 14/03/2006 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Sede PORTO
RECANATI (MC) Repertorio n. 33629 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 4358.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/03/2006

Proprietario dal 14/03/2006 al 28/08/2023

➤ xxxxxxxx DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.A.S.sede in POTENZA PICENA (MC),
01526900434, Proprieta' 4/4



Atto del 14/03/2006 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 33629 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4358.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/03/2006

Proprietario dal 28/08/2023 al 17/10/2023

- xxxxxxxx DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.A.S. sede in Loreto (AN), 01526900434, Proprieta' 1/1

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 17/10/2023 Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio n. 63682 Sede TQL Registrazione Volume 1T n. 8700 registrato in data 25/10/2023 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 69.1/2023 - Pratica n. AN0091952 in atti dal 25/10/2023

Proprietario dal 17/10/2023 ad oggi

- xxxxxxxx DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.A.S. sede in Loreto (AN), 01526900434, Proprieta' 1/1



Punto 2i

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ESISTENZA OPERE ABUSIVE

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Loreto (AN) si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità.

Pratiche edilizie - Mappale 353 sub 17

1. LICENZA DI COSTRUZIONE del 01/07/1967 per attività comportante intervento di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON NEGOZI IN Villa Musone di Loreto;
2. Concessione edilizia in SANATORIA n. 824/47-85 del 27/09/1987 protocollo n. 5230 per realizzazione di un locale seminterrato di mq 78 e mc 156 ad uso garage;
3. Denuncia Inizio Attività protocollo n. 9069 del 24/07/2008 per cambio d'uso da garage a magazzino e minimi lavori di straordinaria manutenzione del locale posto al piano primo seminterrato facente parte del fabbricato sito in Piazza Kennedy.
4. Certificato di fine lavori del 08/01/2009;

Per quanto concerne le opere abusive si fa riferimento al punto 2g3 dove sono indicate le opere abusive sia catastali che urbanistiche.

Vista la documentazione presente agli atti sia presso il Comune di Loreto (AN) e presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona e lo stato dei luoghi si evidenziano irregolarità urbanistiche e catastali.

Per la corretta sistemazione dei luoghi si dovranno affrontare le seguenti spese che poi saranno decurtate dal valore finale.

Mappale 353

Per sanare le piccole difformità di dimensioni del fabbricato principale riguardante i locali tecnici condominiali.



Tali interventi sono sanabili come segue:

La correzione della planimetria generale del fabbricato e l'inserimento in mappa del locale mancante è una spesa da attribuire all'intero complesso sulla base delle proprie tabelle millesimali, operazione di seguito contabilizzata.

Per la predisposizione delle suddette pratiche si dovranno affrontare le seguenti spese tecniche ed amministrative.

Prestazioni professionali svolte:

Prestazioni per il Catasto Terreni:

Tipo Mappale:

Il lavoro comprende sempre: accesso all'Agenzia del Territorio provinciale per la richiesta dell'estratto di mappa e dei punti fiduciali, il deposito di legge al Comune di appartenenza; presentazione ed approvazione catastale; successivo accesso per il ritiro del tipo approvato. Picchettamento escluso da computarsi a vacanza.

Tipo mappale di modesta entità, senza uso di strumentazione elettro-ottica, conforme alla circ. 2/88 per ampliamenti inferiori al 50% e per fabbricati in corpo separato, rilievo senza p.f.:

Rilievo con strumentazione adeguata, restituzione informatizzata e redazione del tipo mappale: • Per un fabbricato fino a venti punti rilevati:

Costo unitario Euro 900,00

Estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del territorio WEGIS: Euro 58,00

Presentazione ritiro Tipo Mappale Euro 70,00

Prestazioni per il Catasto Fabbricati:

- o Denuncia al catasto fabbricati comprensivo di stesura planimetrica dell'unità immobiliare, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedura Docfa, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione e ritiro.

Costo unitario Euro 1.040,00

In virtù di quanto riportato in precedenza si dovrà sostenere una spesa complessiva pari ad Euro 2.068,00 oltre al contributo integrativo (che varia in base al tecnico incaricato) e Iva come per legge da suddividere per proprietà generale del condominio.



Dichiarazione di conformità da parte di tecnico abilitato per diminuzione delle altezze rispetto a quanto approvato, vedi punto precedente

Costo forfettario della presente da parte del Tecnico Abilitato Euro 1.500,00 oltre al contributo integrativo (che varia in base al tecnico incaricato) e Iva come per legge da suddividere per proprietà generale del condominio.

Per entrambe i fabbricati si dovrà provvedere ad affrontare una spesa complessiva di Euro:

Mappale 353

Variazioni catastali condominiale quota parte di Euro 2.068,00 / n. 15 U.I. = Euro 138,00 circa

Pratiche edilizie Euro 1.500,00

Totale = Euro 138,00 + Euro 1.500,00 =

Totale oneri di sanatoria e interventi da eseguire = Euro 1.638,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 21

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il fabbricato ad uso residenziale realizzato con le opportune concessioni edilizi come precedentemente meglio individuate e ivi comprese nell'Allegato 4, dove non è stato ritrovato il certificato di Agibilità in quanto la porzione in oggetto non è un locale ad uso abitativo ma ad uso magazzino.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 2m

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato ad uso magazzino non è soggetto alla presenza del Certificati di Attestazione di Prestazione Energetica, come da D.Lgs 192/05 e come modificato dal D.Lgs 311/06.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Punto 2n GIUDIZIO DI STIMA

Per una corretta valutazione del presente fabbricato si è voluto prendere il metodo di stima comparativa per il più vicino valore di mercato.

Per una individuazione ottimale del valore, si vogliono prendere in considerazione due valori, costituiti dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e dalla ricerca di recenti vendite di fabbricati simili e con le stesse caratteristiche, ricadenti nello stesso foglio catastale o nei fogli limitrofi, se pur trovandosi in una zona residenziale si è riscontrato notevoli difficoltà.

In seguito ad una accurata ricerca di edifici compravenduti, con le stesse caratteristiche nella zona, ho eseguito una ricerca degli atti di compravendita così da ottenere un prezzo medio di compravendita sulla base vendite realmente eseguite ottenendo delle divergenze troppo elevate per cui si sono presi come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, le ultime quotazioni disponibili riferite al 2° semestre dell'anno 2024, riferite al Comune di Loreto, Provincia di Ancona - Zona Suburbana/Frazioni Villa Musone, Loreto Stazione e Villa Berghigna, avendo i seguenti valori comparativi:

- Per l'abitazione di tipo civile i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 950,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 1.400,00.
- Per l'abitazione di tipo civile i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo ottimo avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 1.350,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 1.550,00.
- Per l'abitazione di tipo economico i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 740,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 1.000,00.
- Per box i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 445,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 660,00.



- Per l'abitazione di tipo Ville e Villini i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 1.150,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 1.550,00.

Questo valore è da considerarsi per fabbricati con un ottimo stato conservativo e che rispettano le attuali norme igienico-sanitarie (altezze minime, rapporto superficie finestrata e superficie calpestabile, dimensioni locali), strutturali, ed utilizzo.

Si evidenzia che il fabbricato per la sua caratteristica costruttiva e per la posizione, dimensioni e tipologia del lotto si può paragonare ben volentieri ad una abitazione di tipo civile rientrante nella fattispecie del condominio.

La porzione di fabbricato che andiamo a valutare trattasi di un locale ad uso magazzino che originariamente, con opportuna sanatoria, è stato regolarizzato con destinazione d'uso garage e poi trasformato in magazzino.

L'altezza utile del magazzino in essere è pari a ml 1.87 nella parte più alta e nel sotto trave, si riduce a ml 1.50 dando delle difficoltà di transito all'interno dei locali, visto che l'altezza media degli uomini è di cm 177.8 e delle donne di cm 164.6.

Anche a livello sanitario il magazzino o garage non può avere una altezza inferiore a ml 2.20 e per bagni di ml 2.40, mentre per residenziale di ml 2.70.

Quanto sopra per meglio far capire che il presente locale non rispetta nessuna norma sanitaria in fatto di altezze, ma è regolare nella sua destinazione solo ed esclusivamente grazie al condono che a portato in deroga le altezze minime di legge.

In considerazione di ciò, non si può paragonare ad un comune box auto o magazzino proprio per le difficoltà di utilizzo, dovute alle altezze e di accesso al locale, che ne permettano un normale e sere utilizzo.

La valutazione che si andrà ad eseguire sarà esclusivamente ad una valutazione della superficie utilizzabile ridotta sulla base degli impedimenti di un corretto utilizzo.

In seguito ad una accurata e attenta valutazione, e visti l'incremento delle valutazioni per metro quadrato avuto durante gli ultimi anni di compravendita, sia per le caratteristiche costruttive, anno di realizzazione, posizione commerciale si decide di prendere come valori di stima i seguenti valori derivanti dalla media delle quotazioni OMI, avendo così i seguenti importi:

✚ Immobile ad uso Magazzino mappale 353 valore €/mq 200,00

Di seguito si riportano il calcolo della superficie del fabbricato in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e del coefficiente di correzione:



Mappale 104

Magazzino piano primo sottostrada

Superficie Netta

- Locale in corso D'opera mq 78.03

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 1.87 al piano primo sottostrada

Possiede una superficie Lorda PIANO PRIMO SOTTOSTRADA di mq 92.61.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 173,18.

Superficie Lorda di mq 92.61 x Coeficiente correttivo 1,00 = mq 92.61

Pertanto si ottiene

Magazzino mq 92,61 x Magazzino €/mq 200,00 = Euro 18.522,00

Valore di Mercato Euro 18.522,00 (Euro diciottomilacinquecentoventidue/00)

**Valore Stimato dell'intero lotto
Euro 18.522,00
(Euro diciottomilacinquecentoventidue/00)**

Alla suddetta quotazione dovrà essere decurta delle spese:

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 329,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

A. Per le variazioni Catastali si dovrà sostenere una spesa complessiva pari ad Euro 1.638,00 oltre al contributo integrativo (che varia in base al tecnico incaricato) e Iva come per legge

Totale spese da decurtare pari ad Euro 1.967,00

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

**Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese
da sostenere**

Euro 16.555,00

(Euro sedicimilacinquecentocinquantacinque/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Punto 2o

VALUTAZIONI QUOTE INDIVISE

Il lotto in oggetto risulta essere di piena proprietà ed esclusiva dei Sig.ri:

- Unità Immobiliare ad uso Magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353, subalterno 17, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 78,00, rendita catastale Euro 181,28, situato al piano primo sottostrada sito in Piazza Kennedy n. 34;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:

- **xxxxxxxx DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. S.A.S.** con sede in LORETO (AN), partita IVA 01526900434, 1/1;

Non essendo presenti altre porzioni di quota del fabbricato, non sussistono quote indivise che non fanno parte del procedimento in corso.



Punto 3 CONCLUSIONI

L'esecuzione immobiliare in oggetto comprende gli immobili come di seguito individuati in:

- Unità Immobiliare ad uso Magazzino individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto (AN) foglio 4, particella 353, subalterno 17, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 78,00, rendita catastale Euro 181,28, situato al piano primo sottostrada sito in Piazza Kennedy n. 34;

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile per caratteristiche intrinseche che estrinseche il Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese da sostenere è di Euro 16.555,00 (Euro qsedicimilacinquecenticinquantacinque/00)

Lo scrivente reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Cupramontana lì 09 Giugno 2025

Con Osservanza

Il C.T.U. incaricato

(Geom. Giuliano Morettini)