

# TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



R.E. n° 266/2018



**Giudice dell'esecuzione immobiliare  
Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

**C.T.U.**

**Dott. Ing. Barbara Spadini**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE spa**

**contro**

**XXX**

**Immobile ubicato in Jesi (AN)**

**Maggio 2019**



RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. QUESITI.....	3
3. ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	8
4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E PRESENTE .....	9
10. QUESITO 1a .....	12
10. QUESITO 2a-2b-2c .....	17
10. QUESITO 2d difformita' e abusi.....	49
11. QUESITO 2e-2f.....	64
12. QUESITO 2g.....	65
13. QUESITO 2h proprietà ventennio precedente .....	66
14. QUESITO 2i pratiche edilizie e conformità .....	67
15. QUESITO 2l A.P.E.....	67
16. QUESITO 2m STIMA.....	69
17. CONCLUSIONI .....	77
CONGEDO C.T.U.....	79

ALLEGATO 1: documentazione fotografica villa e annesso

ALLEGATO 2: documentazione fotografica terreni

ALLEGATO 3: atto di provenienza del bene

ALLEGATO 4: visure catastali e atti autorizzativi comunali

ALLEGATO 5: attestazione attuale numerazione civica

ALLEGATO 6: organizzazione operazioni peritali

ALLEGATO 7: tavole P.R.G. comunale

ALLEGATO 8: successione

ALLEGATO 9: tavole piante stato attuale

ALLEGATO 10: tipo mappale corte edificio

ALLEGATO 11: contratto di affitto terreni

ALLEGATO 12: certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 13: pagamento condono 2004



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Barbara Spadini nata a Fabriano (AN) il 19/05/1983, C.F. SPDBBR83E59D451W, P.IVA 02515950422, residente in Fabriano (AN) in Viale Pietro Serafini 69/C, con studio professionale in Fabriano (An) in Via Dei Cappuccini 21, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n° A3336 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ancona al Numero I.A.: 2231, ha ricevuto in data 31 Ottobre 2018 nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani relativamente al procedimento di cui all'oggetto.

## 2. QUESITI

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

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

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

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

2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà



identificato, in questa parte della relazione da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2b. 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 finitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;

Le superfici, altezze ed eventuali volumi;

Lo stato di manutenzione e conservazione;

L'ubicazione economica;

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

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

2d. 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).

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



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

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

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

-Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

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

-Iscrizioni

-Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2g3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

-Difformità urbanistico – edilizie (coma da punto 2 i)

-Difformità Catastali

-L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2h. 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 ciascuno atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2i. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

2l. 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 delle certificazioni energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

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



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

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti 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 altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invii copia 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 di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

5. 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;

6. 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;

RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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



7. 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.

8. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU una proroga al termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fissata per il 26 giugno 2019.

### 3. ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, a seguito dell'ufficializzazione della nomina presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ancona, si atteneva alla normale prassi per procedere con il lavoro necessario a dare avvio alle operazioni peritali.

Si precisa che al fine di verificare la mole di fabbricati e terreni riguardanti l'esecuzione immobiliare in oggetto, la CTU partecipava all'invito di prima convocazione del custode Dott. Avv. Mirko Vannucci in data 10/12/2018.

Le operazioni peritali avrebbero dovuto aver inizio il 21 gennaio 2019 in prima convocazione ma, a seguito di problemi personali e logistici dei Sigg. XXX, l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 22 febbraio 2019.

I Sigg. XXX sono stati rappresentati dalla Sig.ra XXX in qualità di sorella degli stessi che si è mostrato subito molto disponibile con il CTU ed ha relazionato allo stesso la situazione dell'immobile.

La Sig.ra XXX, a nome dei fratelli XXX e XXX esecutati nella procedura in oggetto, riferisce più volte al CTU l'intenzione, con i dovuti accordi tra le parti, di risolvere il contenzioso senza protrarre la situazione depositata in Tribunale.



Detto ciò di seguito si elencano, e brevemente si riassumono, le attività svolte che sono altresì allegata a fine relazione (vedesi *ALLEGATO 4:organizzazione operazioni peritali*):

-PROVVEDIMENTO G.E. di nomina dell'esperto per la Stima dei beni pignorati e contestuale fissazione Udienza;

- UDIENZA G.E., Giuramento di rito e Ricezione Incarico C.T.U.;

-INVITO PRIMO SOPRALLUOGO: Comunicazione alle Parti tramite Raccomandate A.R. della data (15/12/2018) del 1° sopralluogo C.T.U. in Jesi (AN);

-RINVIO E INVITO PRIMO SOPRALLUOGO: Comunicazione alle Parti tramite Raccomandate A.R. della data (14/02/2019) del 1° sopralluogo C.T.U. in Jesi (AN);

-VERBALE PRIMO SOPRALLUOGO: data 22/02/2019 si dà avvio alle operazioni peritali;

-RICHIESTA PROROGA: data 13/02/2019;

-ACCETTAZIONE PROROGA: deposito perizia al 17/05/2019 (notificata al CTU tramite PEC del 23/02/2019);

-UDIENZA PER RIDUZIONE PIGNORAMENTO del 17/04/2019, il Giudice dispone che il CTU proceda con l'incarico;

-ACCETTAZIONE PROROGA: deposito perizia al 26/06/2019 (notificata al CTU tramite PEC del 9/05/2019).

#### **4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E PRESENTE**

Il C.T.U., prima di procedere con le operazioni peritali ed al fine di comprendere lo stato dei fatti acquisiva, tramite apposito portale del Tribunale di Ancona, e analizzava nel dettaglio la seguente Documentazione, già presente agli Atti del Procedimento Esecutivo 266/2018, e quindi non riportata in Allegati Perizia C.T.U.:

- Atto di Precetto del 13/04/2018 e relazione di Notifica del 25/05/2018;
- Atto di pignoramento immobiliare (19/07/2018) e notifica del 30/07/2018;
- Nota di Trascrizione del Pignoramento (del 13/09/2018 ai RR.II. di Ancona al reg. Gen. 17221 e Reg. Part. 12142);

RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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

- Nota di Deposito Certificazione Notarile Ex Art.567,II comma, C.P.C.;
- Istanza di vendita ex art. 567 c.p.c.;
- Ispezione ipotecaria (del 31/01/2018 ai RR.II. di Ancona al reg. Gen. 11243 e Reg. Part. 1842);
- Decreto ingiuntivo e relativa notifica.



Contestualmente il CTU reperiva tramite accesso agli atti effettuato negli Uffici Tecnici del Comune di Jesi, tramite portale SIT, e tramite piattaforma Agenzia delle Entrate, la documentazione che viene in parte allegata alla presente relazione (spiegata negli opportuni punti di risposta ai quesiti) e di seguito elencata:

- COMUNE DI JESI (allegato 4):
  - ❖ Licenza di costruzione n.73045 del 6/04/1973
  - ❖ Licenza di costruzione n.74047/5 del 26/07/1974
  - ❖ Certificato di agibilita' n.6179 del 30/06/1975
  - ❖ Condono pratica n.COND/1972, Concessione n.98036/01
  - ❖ Condono 2004 (Legge 326/2003 – L.R.23/2004), Pratica n.2004/368
- PORTALE SIT (<https://jesi.qmap.cloud/CS/>) (allegato 7):
  - ❖ TAV.1p Prescrizioni e vincoli della pianificazione sovralocale (quadrante A);
  - ❖ TAV.5p Ripartizione del territorio Comunale – zoonizzazione;
  - ❖ TAV.7p Aree di rispetto e rischio (quadrante A);
  - ❖ TAV. 10p - Le zone omogenee secondo la Legge 34/92 (quadrante A);
  - ❖ Articoli NTA
- AGENZIA DELLE ENTRATE (<https://sister.agenziaentrate.gov.it>) (ALLEGATO 4):
  - ❖ Visura storica per immobile e relative planimetrie:

Catasto Fabbricati Foglio:22 Particella:158 Sub:5



Catasto Fabbricati Foglio:22 Particella:158 Sub:6

Catasto Fabbricati Foglio:22 Particella:158 Sub:7

Catasto Fabbricati Foglio:22 Particella:158 Sub:8

Catasto Fabbricati Foglio:22 Particella:340 Sub:0

❖ Visura storica per immobile e relative planimetrie:

Catasto Terreni Foglio:22 Particella:156

Catasto Terreni Foglio:22 Particella:157

Catasto Terreni Foglio:22 Particella:240

❖ Quotazioni del mercato immobiliare.



## 10. QUESITO 1a

I beni oggetto della presente perizia si suddividono in FABBRICATI ed in TERRENI, catastalmente identificati come di seguito:

TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	INDIRIZZO	PROP.
FABBRICATO	22	158	5	A/7	via san marcello 104/106	3/9
FABBRICATO	22	340 (annesso)	0	A/7	via san marcello 104/106	3/9
FABBRICATO	22	158	6	A/7	via san marcello 104/106	3/9
FABBRICATO	22	158	7	C/6	via san marcello 104/106	3/9
FABBRICATO	22	158	8	C/6	via san marcello 104/106	3/9
TERRENO	22	157		SEMIN/ARB	via san marcello 104/106	3/9
TERRENO	22	156		SEMINATIVO – PRATO ARBOR – SEMIN ARBOR	via san marcello 104/106	3/9
TERRENO	22	240		SEMIN/ARB	via san marcello 104/106	3/9

Dalle visure effettuate si identificato le seguenti rendite catastali:

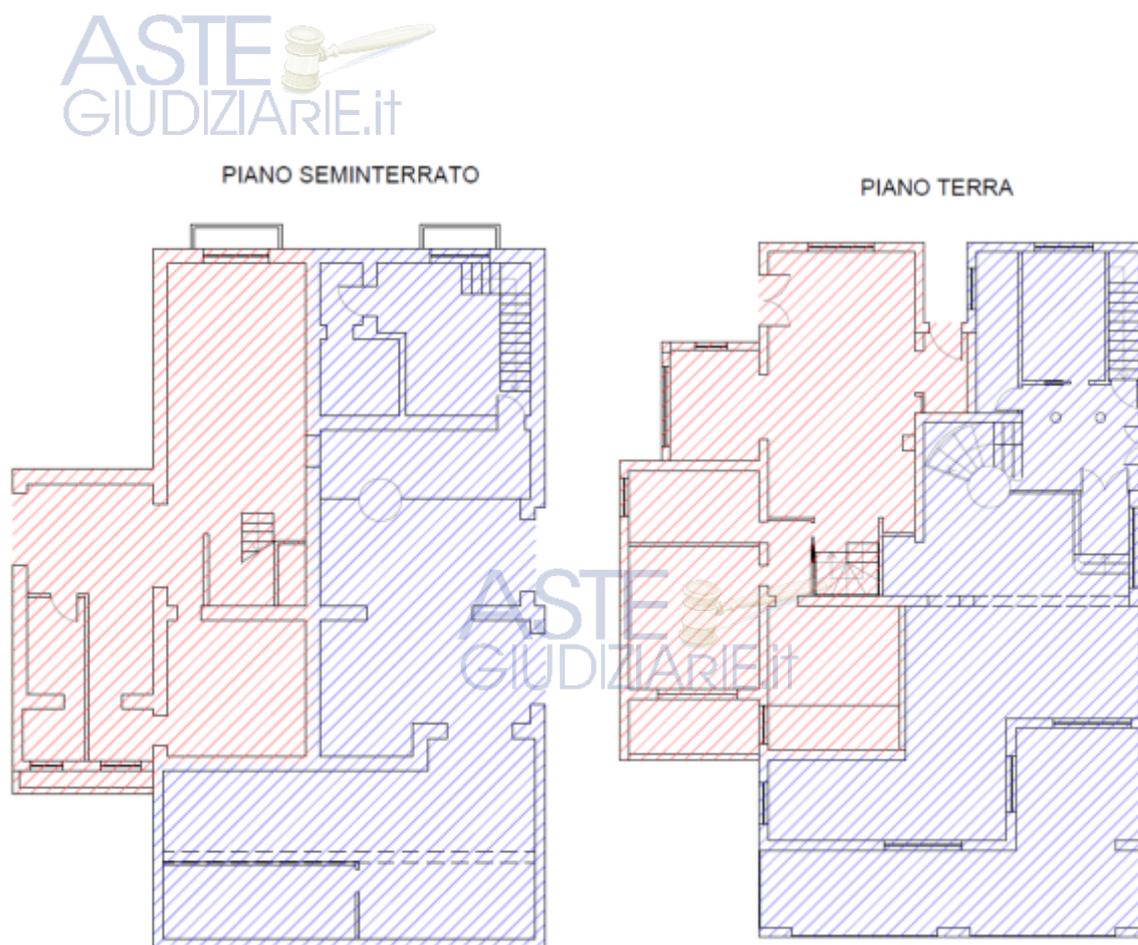
TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	CONSISTENZA	RENDITA
FABBRICATO	22	158	5		13,5 vani	
FABBRICATO	22	340 (annesso)	0	A/7		1.499,02
FABBRICATO	22	158	6	A/7	6 vani	666,23
FABBRICATO	22	158	7	C/6	67 mq	148,79
FABBRICATO	22	158	8	C/6	24 mq	53,30

TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	CAT	SUPERF	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
TERRENO	22	157	SEMIN/ARB	4.543,00 mq	1,42 €	1,28 €
TERRENO	22	156	SEMINATIVO – PRATO ARBOR – SEMIN ARBOR	377 mq	23,46 €	21,12 €
TERRENO	22	240	SEMIN/ARB	112,00 mq	0,58 €	0,52 €



Si precisa che allo stato attuale, in parziale conformità con i dati catastali e con le pratiche urbanistiche comunali (vedasi § QUESITO 2d), l'immobile si compone di due appartamenti identificati come **APPARTAMENTO "A"** (subalterno 5) e **APPARTAMENTO "B"** (subalterno 6) con relative cantine e garade, nonché di un annesso esterno utilizzato come ricovero attrezzi ed identificato al nome **ANNESSE "C"**.

Di seguito per una veloce interpretazione si riportano le piante delle due abitazioni:

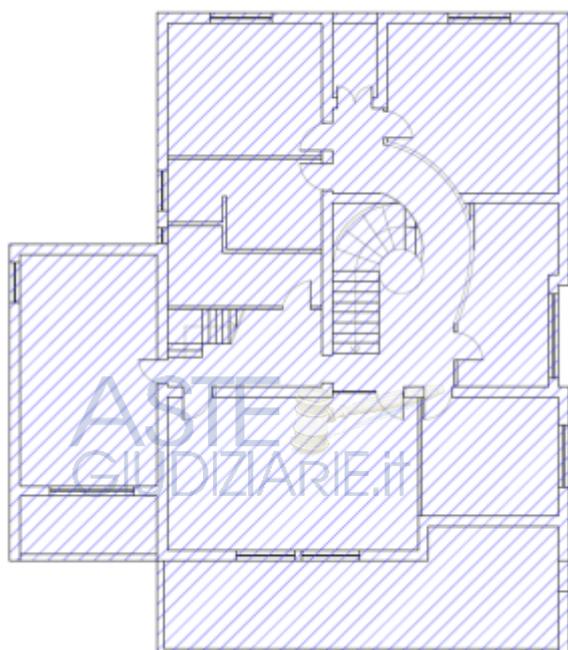


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

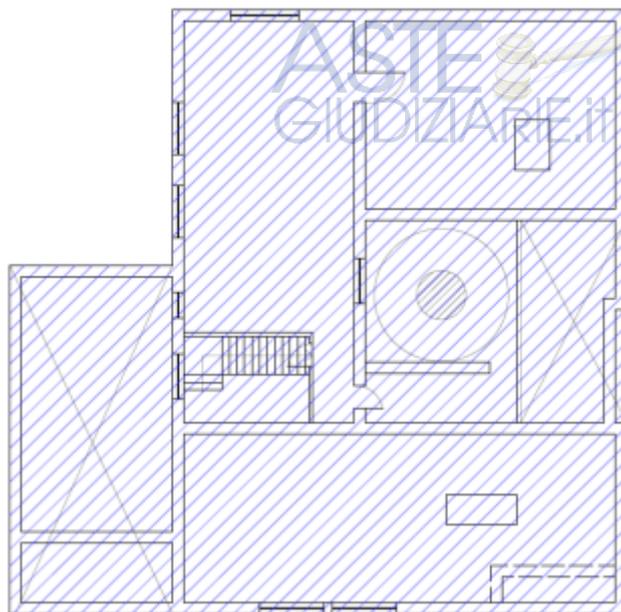
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



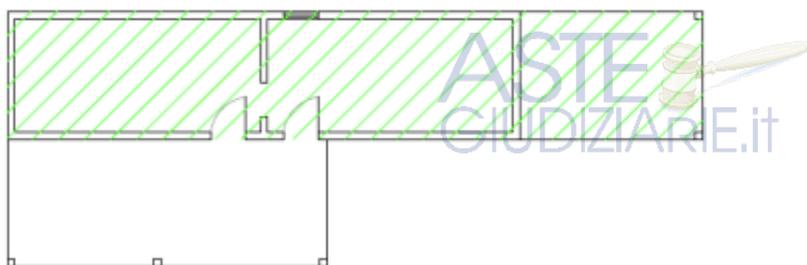
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ANNESSE



L'immobile di cui sopra si inserisce all'interno di un ampio terreno coltivato a prato che definisce la corte esterna del fabbricato stesso.

A confine con la corte di pertinenza della villa, sono presenti 3 terreni a cui si accede solo mediante la strada interna la lotto della villa.

Di seguito si riporta la distinzione tra edificato e terreni:





## INDIVIDUAZIONE LOTTO

Il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, **il cespite ed i terreni oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** con il nome di:

**LOTTO UNICO (E.I. 266/2018):** Comune di Jesi (AN), via San Marcello 104/106.

ABITAZIONE IN VILLINI: identificazione catasto fabbricati Fg.22 Part.158

Sub.5/6/7/8 e Fg.22 Part. 340 Sub.0 per un totale di 19,5 vani destinati abitazioni,

RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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



un totale di 91 mq di consistenza con destinazione autorimesse, corte annessa alla villa di circa 4.700,00 mq esclusa l'area di sedime della villa.

TERRENI: identificazione catasto terreni Fg.22 Part.156/157/240 per un totale circa di 5.000,00 mq destinati prevalentemente a seminativo/arbor.

Relativamente alla presente perizia estimativa, è stato previsto un Lotto unico in quanto l'intera villa è stata concepita come abitazione per famiglie facenti parte dello stesso nucleo familiare, che desiderano vivere in un ambiente privato, isolato e distante dalla strada principale.

L'edificio infatti è immerso nel verde della sua corte, a circa 40 metri dalla strada di accesso. Sono stati incorporati nel lotto anche i terreni in quanto l'accesso agli stessi avviene solo mediante strada privata della villa che viene utilizzata principalmente per l'accesso ai garage interrati.

Seguono ulteriori dettagli descrittivi del cespite esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 10. QUESITO 2a-2b-2c

Il CTU nel presente paragrafo presenta il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

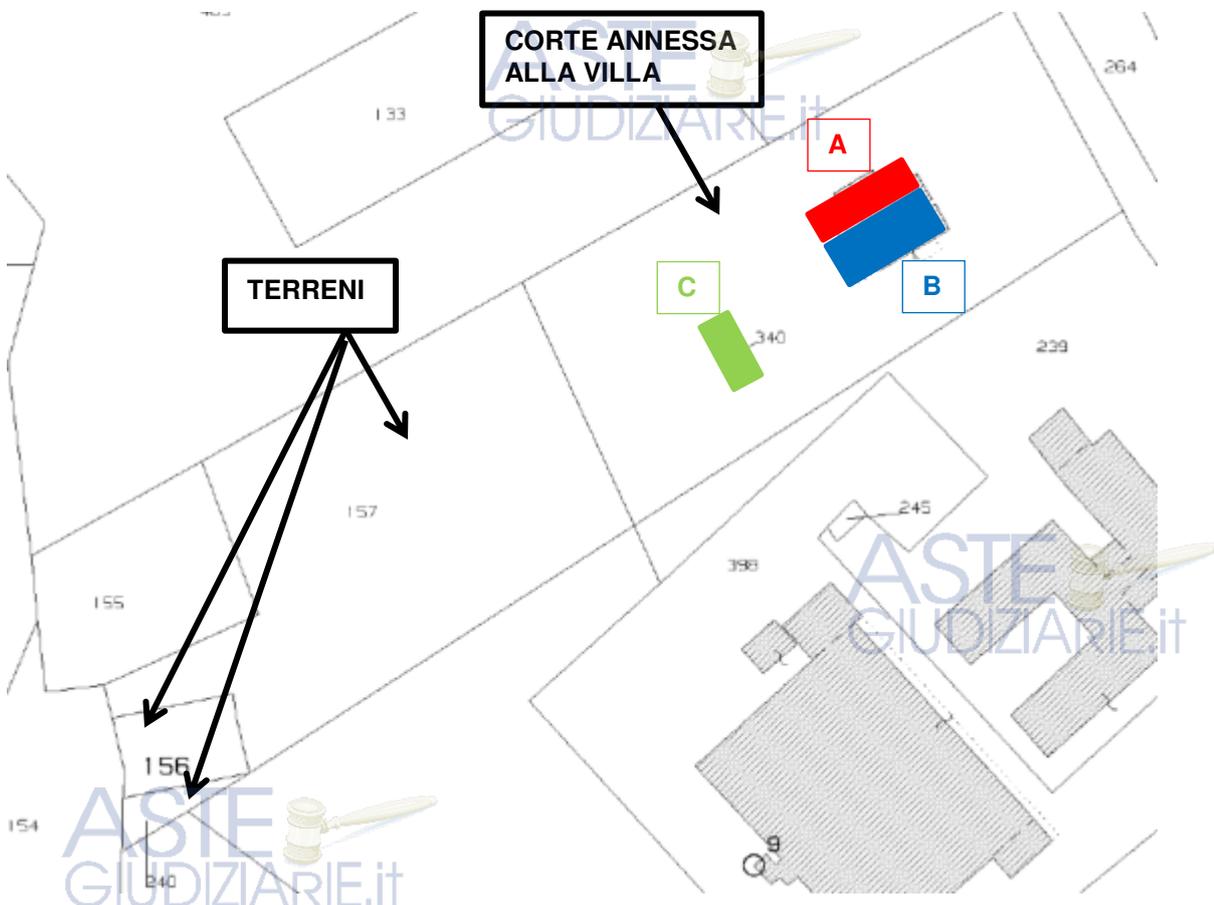
Il cespite esecutato in E.I. 266/2018 costa di un'unica villa suddivisa sostanzialmente in due abitazione che saranno identificate con la lettera "A" e la lettera "B", ed un annesso destinato a ricovero attrezzi indicato alla lettera "C".

Inoltre a tale immobile vengono accorpati i terreni limitrofi alla particella catastale della villa.

L'intero lotto si trova nel Comune di Jesi (AN) in via San Marcello 104/106. A tal proposito si precisa che l'immobile risulta essere situato nella vecchia via ovvero Via Montelatiero e che catastalmente risulta a tutt'oggi erroneamente identificato con tale numerazione civica.

**Dopo riscontro con i competenti Uffici Comunali, è stato predisposto un documento che attesta e precisa l'esatta numerazione civica ovvero Via San Marcello 104/106 (allegato 5).**

Per meglio comprendere si riporta un estratto di mappa con una breve individuazione dei beni che compongono il lotto unico e che verranno trattati singolarmente nei punti a seguire:



Gli appezzamenti di terreno identificati al catasto al Fg.22 Particelle 156, 157, 240, 158 sono stati acquistati dal Sig. XXX e dalla Sig.ra XXX mediante atto di compravendita ai rogiti del notaio Furio Lupini in data 27/12/1972 n.rep. 83075 trascritto il 12/01/1973 ai n.ri 1240/941.

La villa intera è stata costruita sulla particella 158 in forza della licenza di costruzione n.73045 del 6/04/1973 e licenza di costruzione n.74047/5 del 26/07/1974. Si precisa che sull'atto di compravendita del 27/12/1972 è incisa una DICHIARAZIONE DI VINCOLO in cui i Sigg. XXX e XXX dichiarano di impegnarsi, anche per i loro eredi ed aventi causa, a non edificare sull'appezzamento di terreno ulteriori edifici oltre a quello presentato con domanda inoltrata al Sindaco di Jesi in data 6/11/1972.

L'agibilità dell'intero stabile è stata ottenuta il 30/06/1975 al n° 6179.

Negli anni si sono susseguiti due condoni di cui uno autorizzato con concessione n° 98036/01 ed uno non ancora rilasciato ma presentato con pratica n.2004/368.

Verranno precisati meglio nel § 2d:difformità ed abusi, la natura delle modifiche autorizzate e da autorizzare con i due condoni che si sono susseguiti.

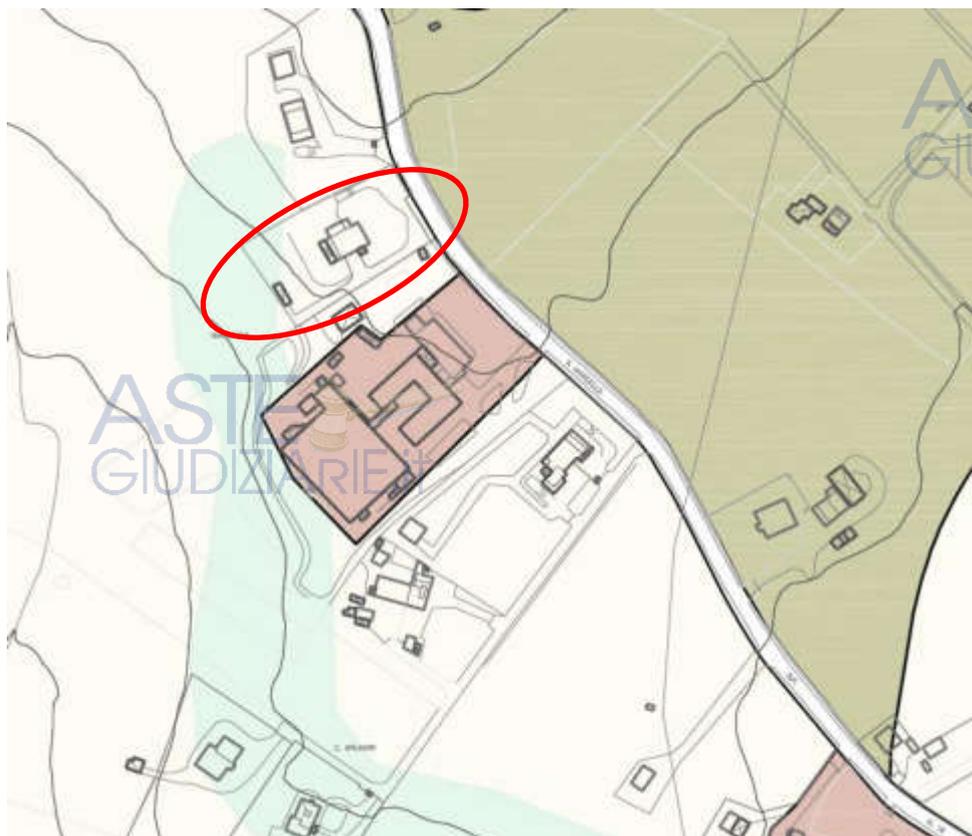
Il lotto unico è posizionato in una posizione panoramica del Comune di Jesi in particolare la zona, che si trova comunque vicino al centro sottrico della città, risulta essere poco edificata; la maggior parte degli edifici si distinguono come abitazioni di circa 2/3 piani e ville singole tutti con corte esterna.

La distanza dal centro storico, idenitfcato nel Teatro Pergolesi, è di circa 4 km percorribile in auto in circa 10 minuti.





Secondo



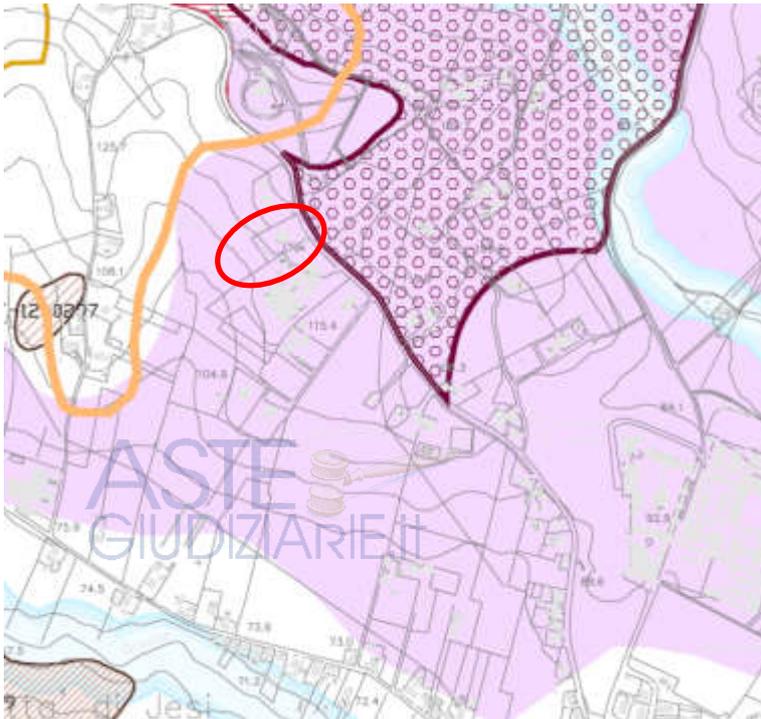
*Tav 10p: Le zone omogenee secondo la Legge 34/92 (Quadr.A) – ZONA TR1 – ZONA TR4*

Come si può evincere dall'immagine sovrastante, meglio visibile nell'Allegato 7, l'edificio si inserisce con tutta la sua corte nella zona denominata TR1:AREE AGRICOLE dal PRG del Comune di Jesi (art.40 NTA – Allegato 7). I terreni invece sono identificati nella zona TR4:AREE RURALI DI RISCHIO (art.55 NTA – Allegato 7).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tav 1p: Prescrizioni e vincoli della pianificazione sovralocale (Quadr.A) – FASCE DEI TERRAZZI ALTI.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tav 5p: Ripartizione del territorio comunale

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



La tavola 5p evidenzia sostanzialmente quanto riportato nella tavola 10p, infatti con la cruva tratteggiata in giallo si identifica la zona TR4.



Tav 7p: Le aree di rispetto e rischio (Quadr.A) – DISSESTO A EDIFICAZIONE  
CONDIZIONATA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# VILLA

In posizione tranquilla, immersa nel verde della sua corte e con vista sulle colline del comprensorio Jesino, l'edificio è una prestigiosa villa completamente indipendente su tutti e quattro i lati con giardino privato molto curato.

Il giardino è di circa 4600 mq piantumato con alberi ad alto fusto, siepi di separazione tra le varie zone del parco e prato all'inglese in ottime condizioni.

La sistemazione esterna del lotto prosegue con dei percorsi pavimentati con diverso materiale per l'accesso ai due appartamenti "A" e "B" e con sdue strade asfaltate che fungono da accesso ai garage sotterranei.



*Ingresso abitazione A*

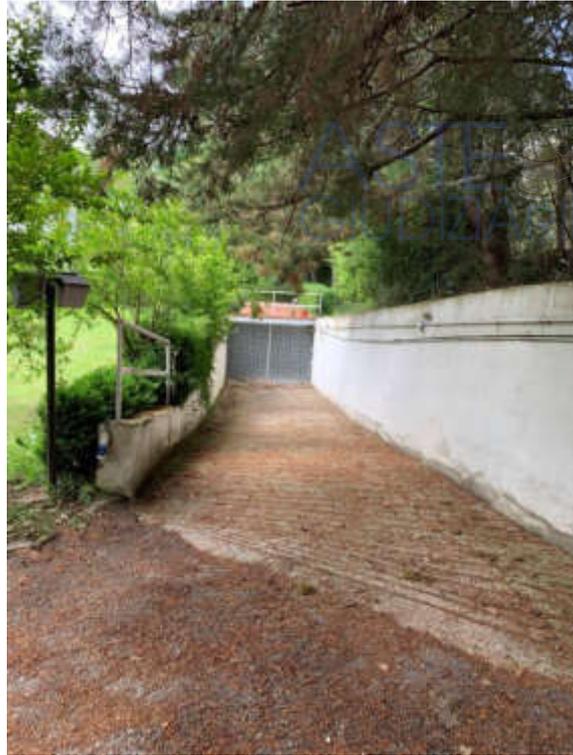


*Ingresso abitazione B*





*Ingresso garage A*



*Ingresso garage B*

L'accesso alla proprietà avviene mediante la strada provinciale via San Marcello, sono presenti due accessi carrabili ognuno indirizzato alla specifica abitazione, ed un unico accesso pedonale con particolare sistemazione esterna.



*Ingresso principale*



Si specifica che maggiori dettagli fotografici sono contenuti *nell'Allegato 1: documentazione fotografica villa e annesso.*



La villa in perfette condizioni si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato e si compone di due unità immobiliari:

- ABITAZIONE "A" composta da:

Piano seminterrato: garage, cantina, WC, taverna, scala in vetro;

Piano terra: ingresso, tinello, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere, scala in vetro, terrazza e ampio giardino.

- ABITAZIONE "B" composta da:

Piano seminterrato: n.2 garage, n.2 cantine, locale di sgombero, locale tecnico, scala in acciaio e legno;

Piano terra: ingresso, ampia taverna con veranda chiusa, bagno, studio e ampio giardino, elegante scala curvilinea in legno;

Piano primo: atrio, corridoio, cucina, n.2 bagni, n.3 camere, studio, soggiorno, elegante scala curvilinea in legno, terrazza;

Piano sottotetto: n.3 locali, n.2. locali non praticabili, terrazzino esterno, zona vetrata per illuminazione scala principale;

Annesso esterno: due stanze adibite a ricovero attrezzi.



ABITAZIONE "A":

L'appartamento denominato "A" è identificato al catasto fabbricato al Fg.22 Part.158 Sub.6 ed al Fg.22 Part.158 Sub.8 per quanto riguarda il garage.

E' costituito da due livelli nello specifico un piano interrato ed un piano primo.

Il piano interrato è composto da garage e cantina, ma da rilievo effettuato in data 28/05/2019 sono stati identificati anche un bagno realizzato senza autorizzazione alcuna, ed una grande taverna al posto della cantina chiaramente non autorizzata in quanto il PRG del Comune di Jesi non prevede destinazioni d'uso abitative nelle zone interrate (si veda § 2d).

L'intero immobile è stato interessato, a detta dei proprietari, da una ristrutturazione edilizia nei primi anni del 2000 in occasione di un evento familiare.

Tali interventi sono stati eseguiti senza le dovute autorizzazioni a livello urbanistico perciò è stato presentato un condono secondo la Legge 326/2003 – L.R. 23/2004 identificato con pratica n.2004/368. Il condono non è stato ancora autorizzato in quanto non sono state presentate la dovuta documentazione integrativa richiesta dagli uffici di competenza (si veda § 2d).

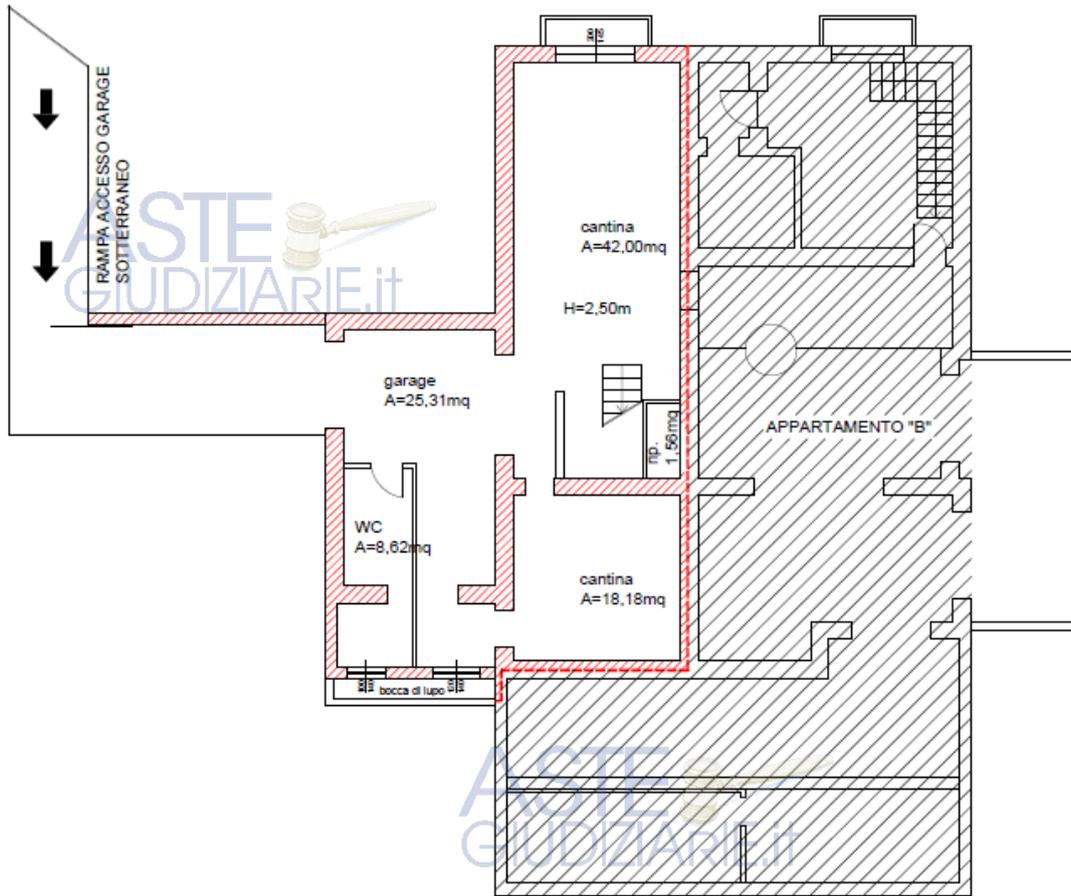
Nelle immagini e tabelle a seguire, viene rappresentata planimetricamente la suddivisione interna ed esterna dell'appartamento "A" nonché le dimensioni di ogni singolo vano.

Si specifica che, data la poca visibilità delle immagini, è stata predisposta un'apposita tavola relativamente allo stato attuale che si riporta nell'Allegato 9.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

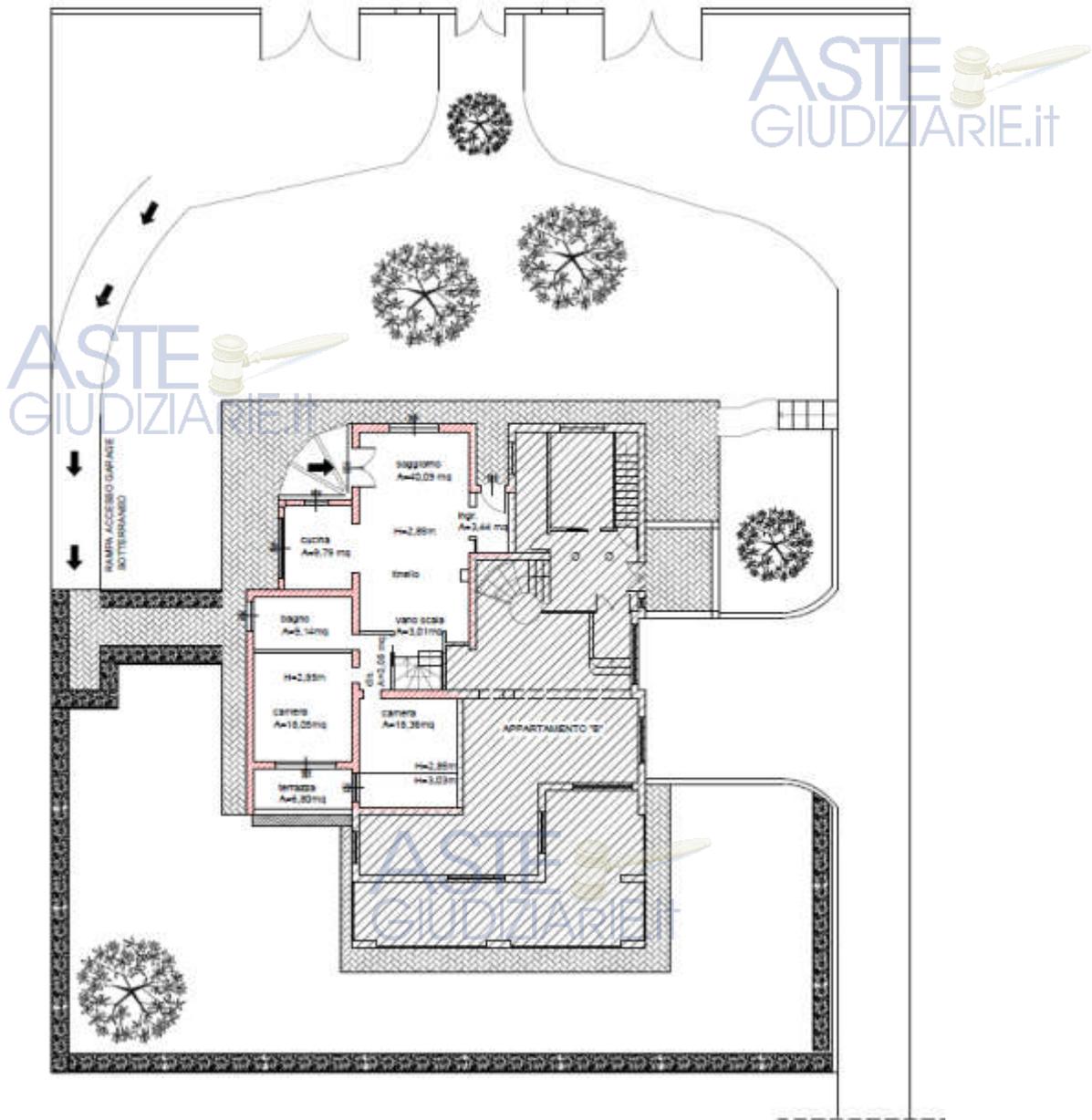




PIANO SEMINTERRATO - APPARTAMENTO "A"	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
	cantina	42
	rip	1,56
	garage	25,31
	wc	8,62
	cantina	18,18
<b>TOTALE</b>	<b>95,67</b>	



PIANO TERRA



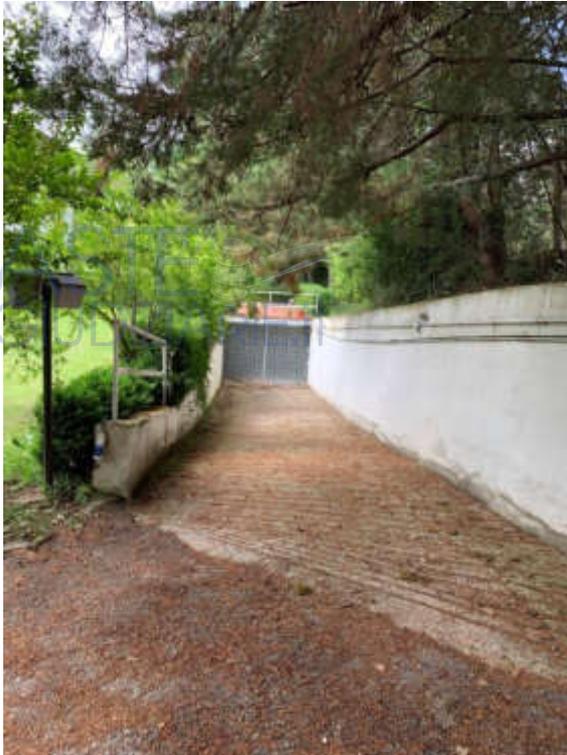
PIANO TERRA - APPARTAMENTO "A"	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
	ingresso	3,44
	soggiorno/tinello	40,09
	cucina	9,79
	vano scala	3,01
	disimpegno	3,08
	bagno	9,14
	camera matrimoniale	18,05
	camera matrimoniale	18,36
	terrazza	6,8
<b>TOTALE</b>	<b>111,76</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'ingresso principale alla corte avviene mediante cancello in ferro su Via San Marcello, per poi proseguire o tramite rampa per accesso al garage interrato o tramite percorso pedonale su giardino.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Ingresso carrabile verso garage*

*Ingresso pedonale su PT*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'ingresso all'abitazione se effettuato dall'esterno può avvenire o mediante portone di ingresso principale o tramite accesso secondario direttamente nel soggiorno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





*Ingresso principale*



*Ingresso secondario*



La ristrutturazione dei primi anni 2000, ha interessato tutte le finiture che sono a tutt'oggi in ottimo stato e di ottima qualità.

In particolare sono stati sostituiti parte degli infissi con telai in alluminio e doppio vetro, mentre quelli rimasti in legno con persiane esterne anch'esse in legno hanno subito un trattamento di manutenzione.

Internamente la pavimentazione è tutta costituita da pannelli di parquet in ottimo stato manutentivo, il mobilio risulta essere moderno e di buona qualità soprattutto per quanto riguarda la zona giorno ed il bagno.

La scala di accesso al piano seminterrato è costituita da struttura portante in acciaio e pedata in vetro, in stile moderno e perfettamente integrante con l'ambiente circostante.

Di seguito alcune immagini esplicative, si rimanda alla documentazione fotografica dell'Allegato 1 per un'esaustiva individuazione dell'immobile.





## ABITAZIONE "B":

L'appartamento denominato "B" è identificato al catasto fabbricato al Fg.22 Part.158 Sub.5/340 ed al Fg.22 Part.158 Sub.7 per quanto riguarda il garage.

E' costituito da quattro livelli nello specifico un piano interrato, un piano terra, un piano primo, un piano secondo /sottotetto.

Il piano interrato è dedicato a garage e cantina, in particolare si evidenzia la possibilità di inserire comodamente due auto di grandi dimensioni, in ambo i garage si accede mediante serranda in legno automatica. Il resto del piano è utilizzato come deposito di materiale proveniente da attività lavorative dei proprietari e per deposito di biciclette e motorini. Nel piano interrato vi è poi una stanza denominata "sgombero" in cui sono posizionate le scale di accesso secondarie al piano abitativo ed è presente un locale caldaia.

Il piano terra è composto da uno studio con finiture e mobilio pregiato, in cui si denota una particolare attenzione ai dettagli, come del resto in tutta l'abitazione. Vi è inoltre un bagno di servizio piccolo ma confortevole. L'ingresso principale anch'esso predisposto al piano terra, è molto lussuoso con pareti a specchio antiche e mobili antichi, la grande scala in legno illuminata da un lucernaio lavorato rendono l'ambiente molto accogliente.

Gran parte del piano è composto da una taverna a cui si accede mediante apertura di uno degli specchi che compongono la parete dell'ingresso, le ampie finestre donano una generosa luminosità agli ambienti interni. La stanza di grandi dimensioni è suddivisa in spazi adibiti ad angolo lettura, cucina abitabile, soggiorno, zona di riposo con caminetto, il tutto corredato da mobilio ricercato e particolarmente indicato alla destinazione d'uso dell'ambiente.

Si specifica che la terrazza esterna a cui si accede mediante grande apertura dalla taverna stessa, è stata regolarmente chiusa mediante concessione n.98036/01.

Il piano primo si suddivide in un classica zona giorno e zona notte. Nella zona notte sono presenti 3 camere da letto ed un bagno, nella zona giorno uno studio, una cucina e un ampio soggiorno. Si precisa che tutti gli ambienti sono tenuti in ottime condizioni, con pitture in ottimo



stato, così come gli infissi interni ed esterni. Dal piano primo si accede con altra scala interna in legno al piano sottotetto.

Completa la proprietà un giradio di circa 4600 mq in parte manto erboso ed in parte piantumato.

Come specificato l'abitazione è in generale di carattere signorile, con finiture e mobilio ricercato ed elegante, in alcuni punti si denotano arredi esclusivi e ben progettati per rendere gli ambienti confortevoli e di particolare pregio.

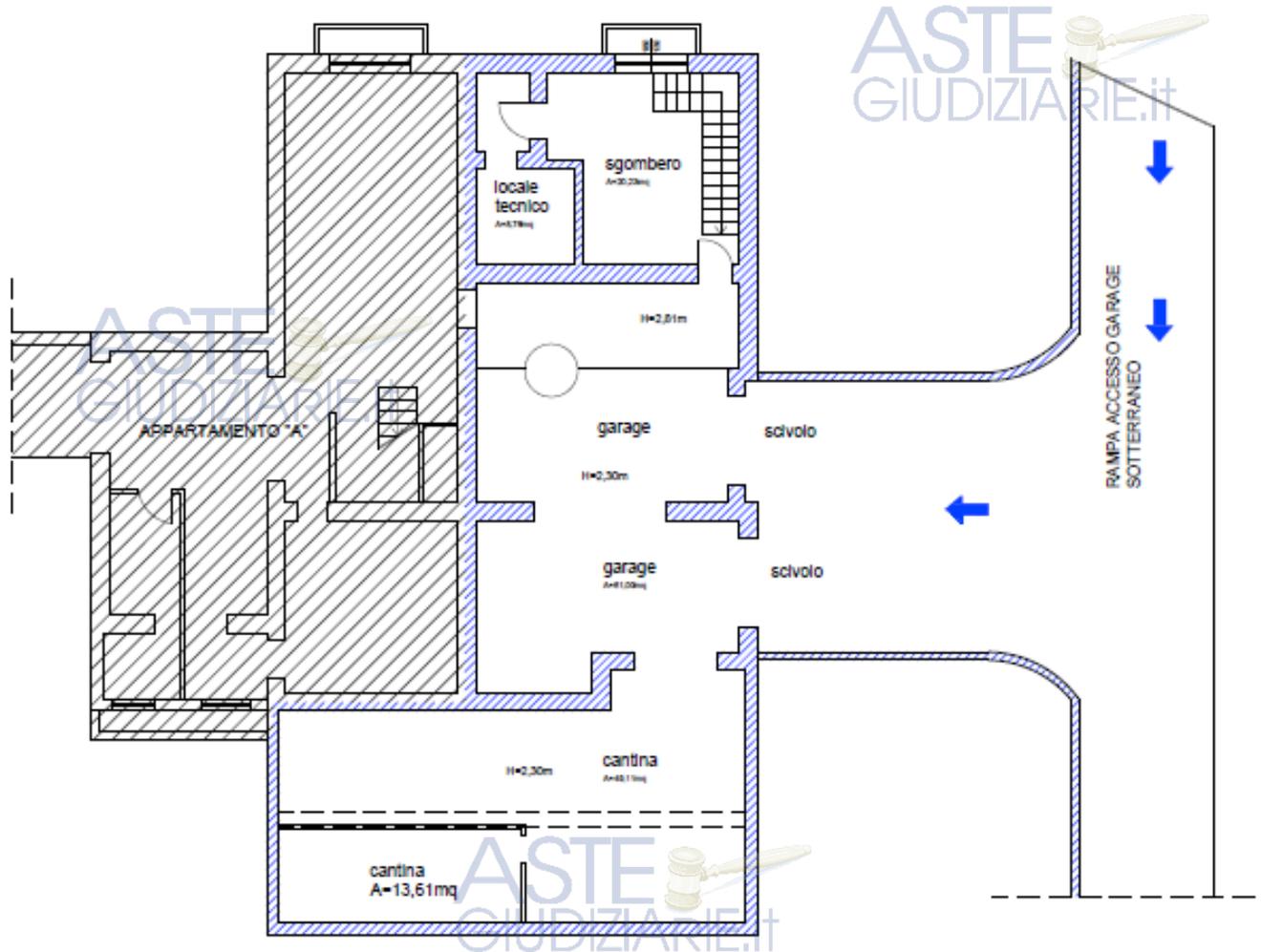
L'ingresso all'edificio avviene, come nel caso del precedente descritto, secondo un ingresso carrabile che porta direttamente ai garage interrati, ed un accesso pedonale a cui si accede direttamente al piano terra dell'abitazione. Un secondo accesso pedonale è possibile mediante piccola scala interna che dal piano dei garage accede direttamente al piano terra.

Nelle immagini e tabelle a seguire, viene rappresentata planimetricamente la suddivisione interna ed esterna dell'appartamento "B" nonché le dimensioni di ogni singolo vano.

Si specifica che, data la poca visibilità delle immagini, è stata predisposta un'apposita tavola relativamente allo stato attuale che si riporta nell'Allegato 9.



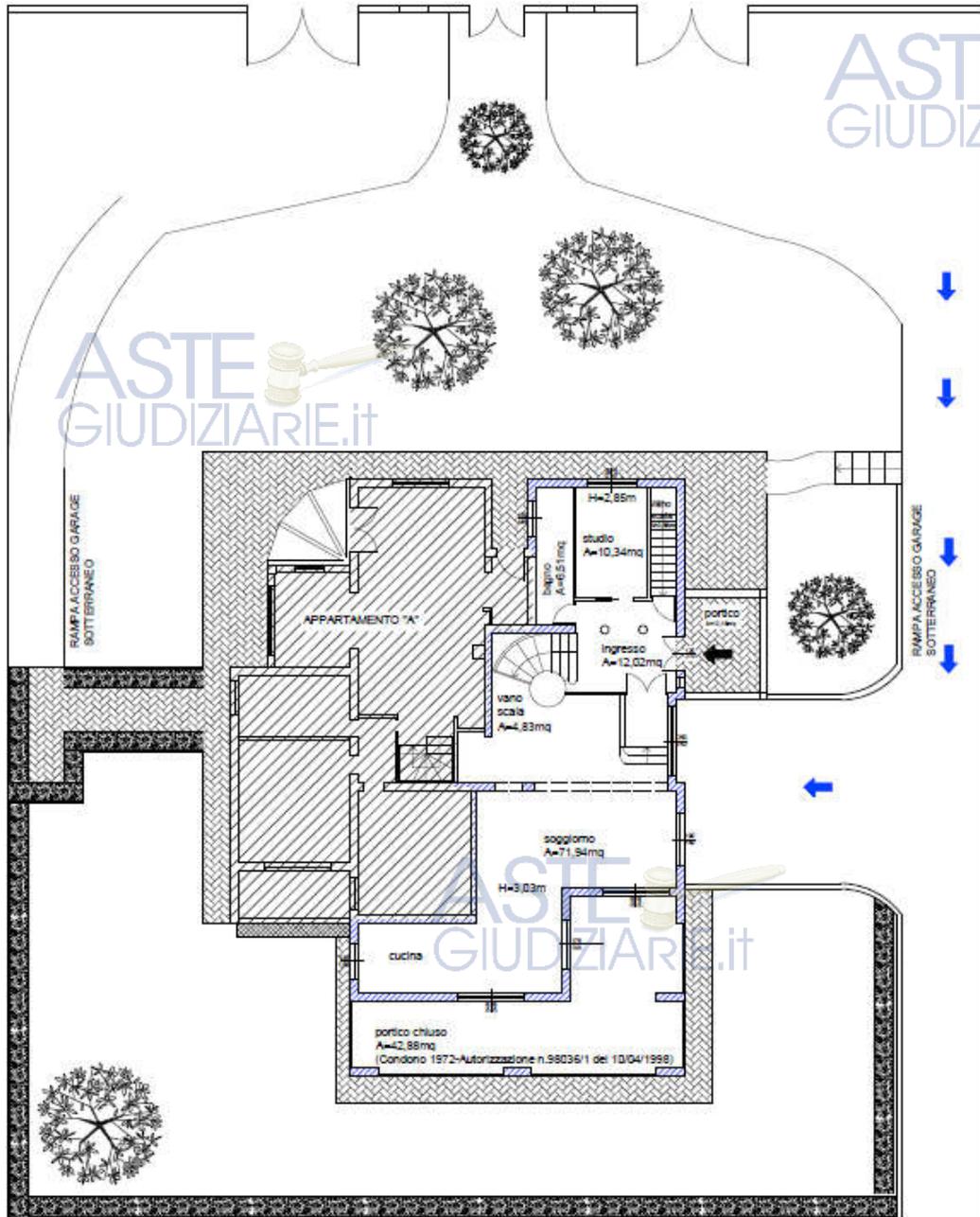
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO - APPARTAMENTO "B"	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
	cantina	49,11
	cantina	13,61
	garage	61
	sgombero	20,23
	locale tecnico	8,76
<b>TOTALE</b>	<b>152,71</b>	



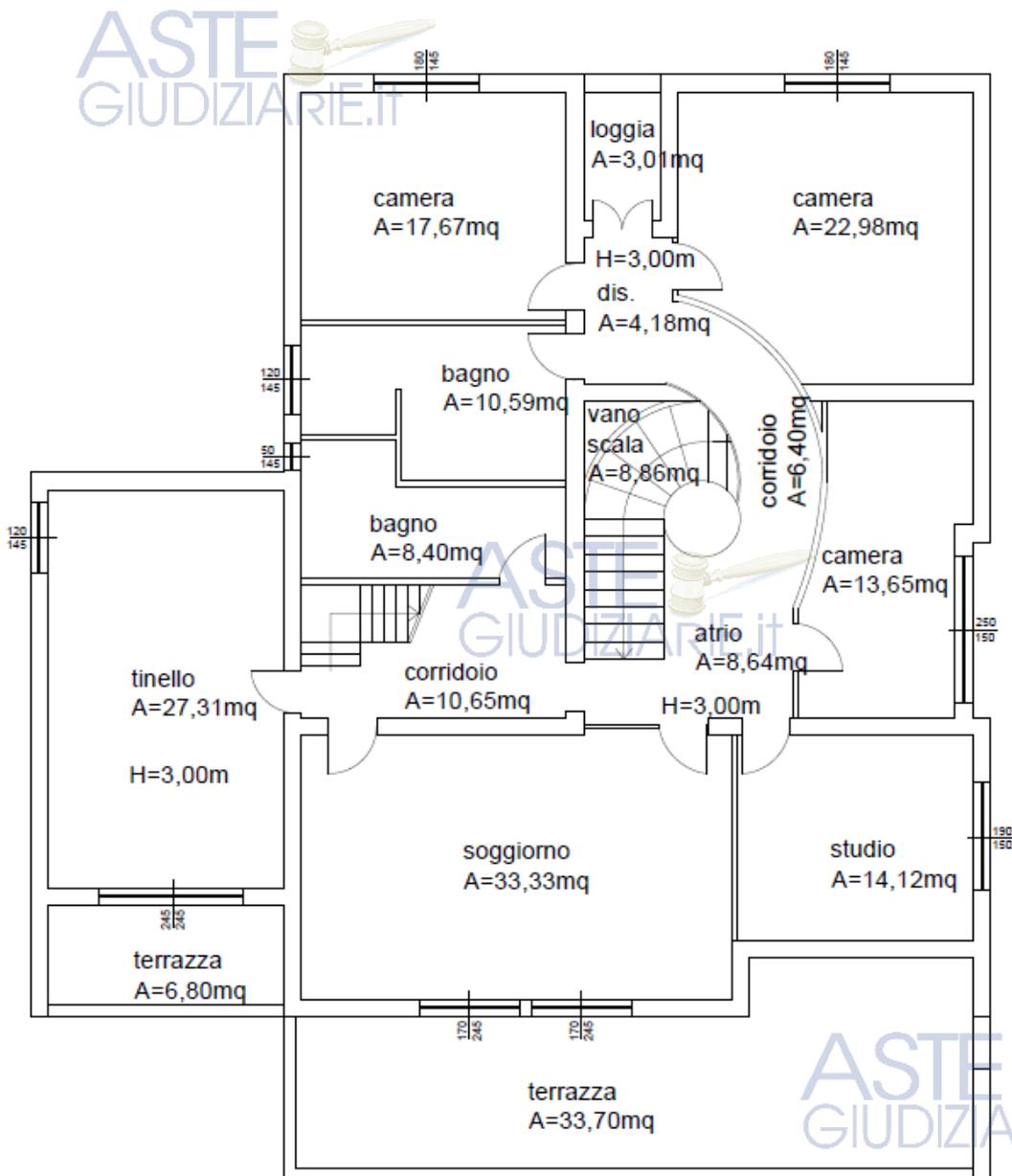
PIANO TERRA



PIANO TERRA - APPARTAMENTO "B"	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
	studio	10,34
	bagno	6,51
	vano scala	3,68
	ingresso	12,02
	soggiorno/cucina	71,94
<b>TOTALE</b>	<b>104,49</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PIANO PRIMO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANO PRIMO - APPARTAMENTO "B"	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
	vano scala	8,86
	atrio	8,64
	corridoio	10,65
	bagno	8,4
	tinello	27,31
	terrazza	6,8
	soggiorno	33,33
	studio	14,12
	terrazza	33,7
	camera	13,65
	camera	22,98
	camera	17,67
	corridoio	6,4
	bagno	10,59
	disimpegno	4,18
	loggia	3,01
<b>TOTALE</b>	<b>230,29</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

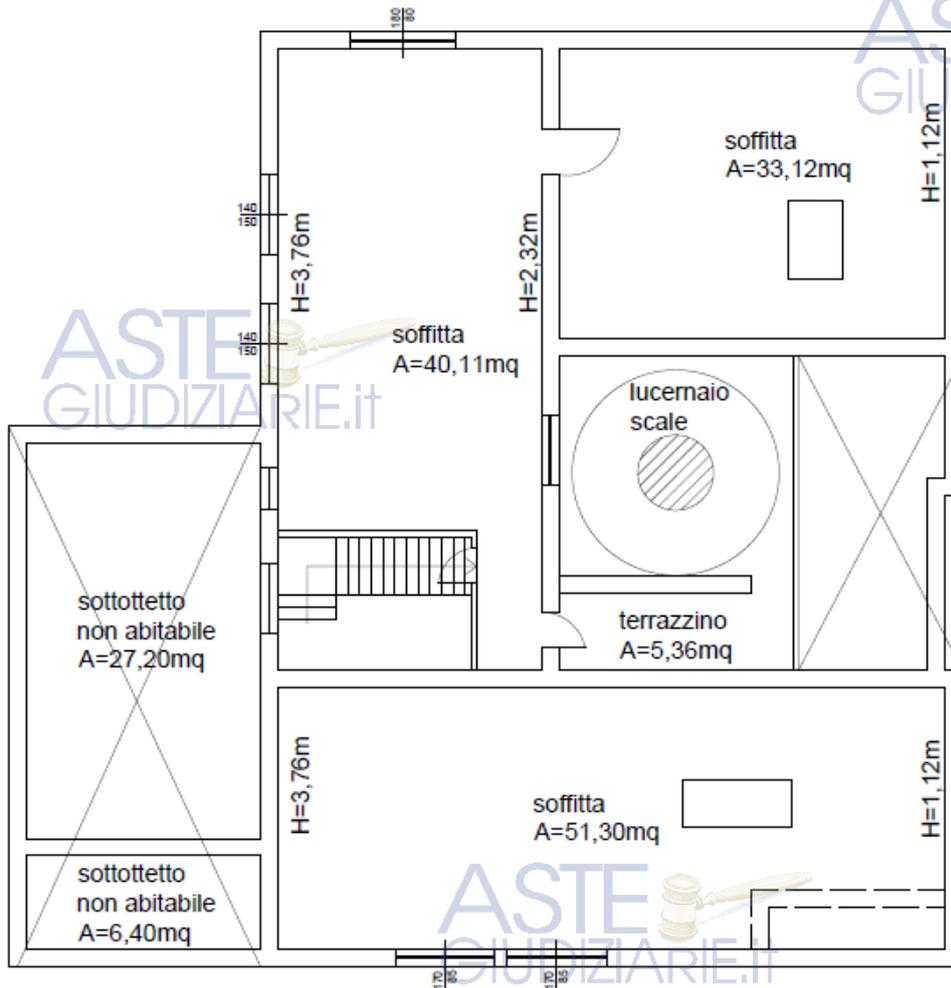
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PIANO SECONDO/SOTTOTETTO



PIANO SECONDO - APPARTAMENTO "B"	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
	soffitta	51,3
	soffitta	40,11
	soffitta	33,12
	sottotetto non abitabile	27,2
	sottotetto non abitabile	6,4
	terrazzino	5,36
<b>TOTALE</b>	<b>163,49</b>	

Di seguito alcune immagini esplicative, si rimanda alla documentazione fotografica dell'Allegato 1 per un'esaustiva individuazione dell'immobile.





*Ingresso principale*



*Ingresso secondario*



*Ingresso garage*



*Atrio ingresso*





*Atrio ingresso*



*Ingresso taverna*



*Lucernaio scale*





Soggiorno



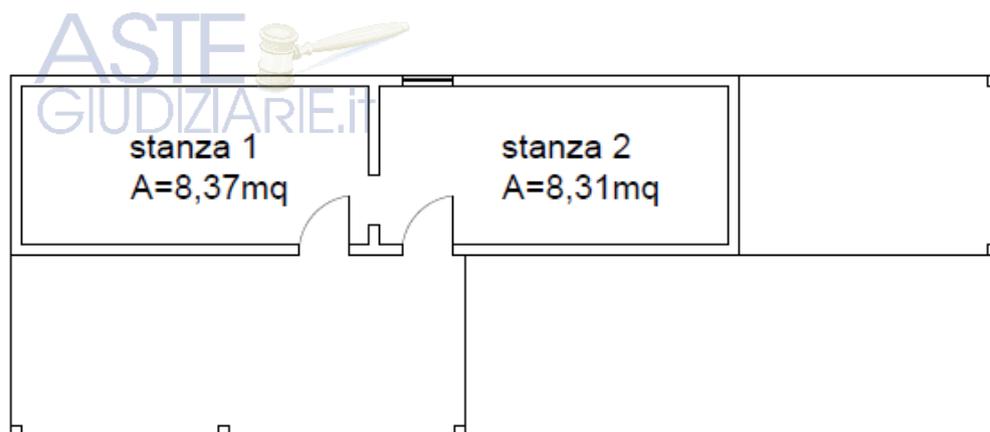
## ANNESSO

L'annesso agricolo ricade all'interno della proprietà della villa quindi è identificato nel Fg.22 Part.340.



Di seguito planimetria e tabella superfici:

### ANNESSO



ANNESSO "C"	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)
	stanza 1	8,37
stanza 2	8,31	
<b>TOTALE</b>	<b>16,68</b>	

Di seguito alcune immagini esplicative, si rimanda alla documentazione fotografica dell'Allegato 1 per un'esaustiva individuazione dell'immobile.





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## TERRENI

I terreni facenti parte del Lotto unico, si identificano al catasto al Fg.22 Particelle 156/157/240, come indicato in precedenza, l'accesso a tali lotti è possibile solo percorrendo la strada asfaltata che conduce dall'ingresso principale della villa su via San Marcello, ai garage interrati dell'appartamento "B".

Di seguito immagini esplicative:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto 1:cancello di ingresso ai terreni



Foto 2:strada di accesso ai terreni

Si precisa in tale sede che i terreni sono dati in affitto alla Società Agricola PIANDELMEDICO S.S. e che tale contratto ha valore fino alla data del 10/11/2031 così come specificato nel “contratto di affitto agricolo” riportato nell’Allegato 11.

**Nel punto 13) del contratto si cui sopra si specifica che, essendo i fondi interclusi, si concede per tutta la durata dell’affitto l’accesso tramite passaggio su strada all’interno dell’immobile abitativo di proprietà con i fondi stessi.**

I fondi attualmente, così come indicato dai proprietari, sono lasciati a riposo ma in genere vengono coltivati ed inoltre dagli ulivi presenti si ricavano circa 30 litri di olio che sono a tutt’oggi utilizzati per uso personale.

Nell’Allegato 12 di riporta il certificato di destinazione urbanistica dei 3 terreni che risulta essere AGRICOLO.

Di seguito le dimensioni di tali fondi:



RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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



TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	CAT	SUPERF
TERRENO	22	157	SEMIN/ARB	4.543,00 mq
			SEMINATIVO – PRATO ARBOR – SEMIN ARBOR	377,00 mq
TERRENO	22	156		
TERRENO	22	240	SEMIN/ARB	112,00 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Di seguito alcune immagini esplicative, si rimanda alla documentazione fotografica dell'Allegato 2 per un'esaustiva individuazione dell'immobile.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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



## 10. QUESITO 2d difformità e abusi

Il CTU, acquisita la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento dagli Uffici Tecnici del Comune di Jesi, individuava delle difformità tra lo stato di fatto al momento del sopralluogo e quanto presentato agli Uffici Comunali ed al Catasto.

Si precisa che le pratiche controllate sono le seguenti:

1. Licenza di costruzione n.73045 del 6/04/1973
2. Licenza di costruzione n.74047/5 del 26/07/1974
3. Certificato di agibilità n.6179 del 30/06/1975
4. Condono pratica n.COND/1972, Concessione n.98036/01
5. Condono 2004 (Legge 326/2003 – L.R.23/2004), Pratica n.2004/368

Le numero 1), 2), 3) riguardano le prime autorizzazioni rilasciate che hanno subito delle varianti nel tempo, per cui ai fini della conformità urbanistica si ritengono NON UTILI.

La numero 4) è relativa ad un condono edilizio rilasciato il 10/04/1998 con regolare concessione, **per cui il controllo delle difformità a livello urbanistico avrà come base architettonica le tavole consegnate ed autorizzate con la concessione n.98036/01 di cui sopra.**

La numero 5) fa riferimento ad un condono edilizio dell'anno 2004 che è stato presentato parzialmente completo e gli Uffici Tecnici Comunali hanno richiesto integrazioni ai fini del proseguo dell'iter procedurale.

Ad oggi, non essendo mai stata completata la pratica del condono, non si è in possesso di nessuna concessione che autorizzi le opere difformi. Il CTU a tal proposito si è recato presso gli Uffici comunali di competenza ed il Geom. Tiberi che si occupa di tali procedure, ha esplicitamente dichiarato che la **pratica può essere riaperta**, nonostante scaduta a seguito degli anni trascorsi, e quindi **il condono è rilasciabile presentando le integrazioni a suo tempo richieste con conseguente pagamento dell'oblazione.**



Tutte le ulteriori modifiche non specificate nel Condono 2004 (pratica n.2004/368) effettuate quindi negli ultimi anni, dovranno essere autorizzate con apposite pratiche (a titolo di esempio CILA, SCIA) da presentare in sanatoria.

Il CTU intende proseguire illustrando le difformità e quindi presentando per ogni piano 3 tipi di piante:

1. Piano XXXX: stato attuale
2. Piano XXXX: Condono 1972 – Autorizzazione n.98036/01 del 10/04/1998
3. Piano XXXX: difformità

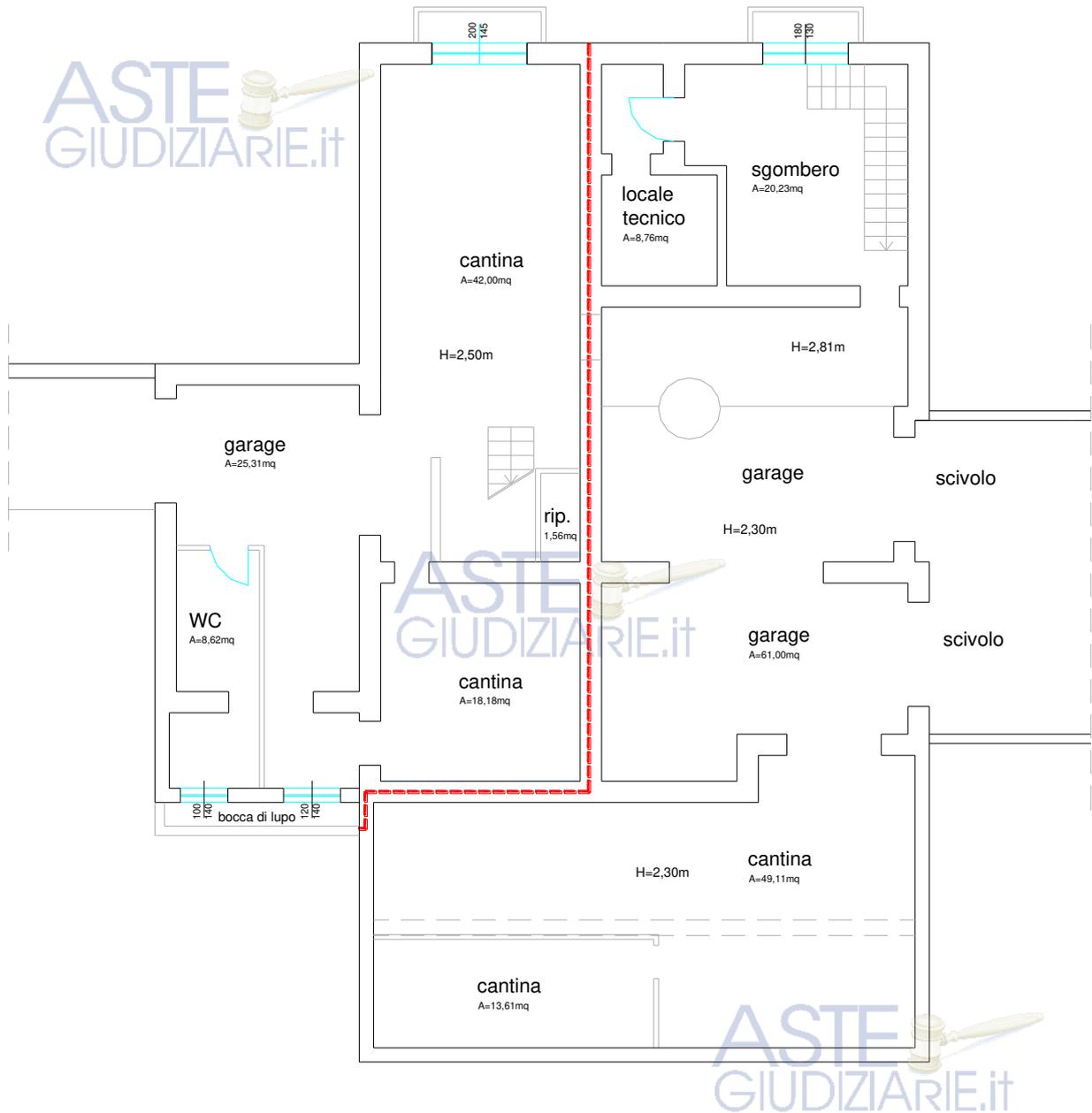
Tali distinzione serve per meglio comprendere le difformità, infatti:

- nella tavola indicata come Piano XXXX: stato attuale si riportano le misure e gli spazi individuati nel rilievo effettuato il 28/05/2019 quindi si riporta **LO STATO DEI LUOGHI**;
- nella tavola indicata come Piano XXXX: Condono 1972 – Autorizzazione n.98036/01 del 10/04/1998 si riporta la pianta con le modifiche interne così come consegnata in Comune quando è stato richiesto ed concesso il Condono. Come già anticipato, **essendo questa pratica l'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Jesi, le piante inserite sono quelle da cui partire per individuare le difformità** con la tavola Piano XXXX: stato attuale;
- nella tavola indicata come Piano XXXX: difformità vengono riportate in verde tutte le difformità rispetto alle tavole base, che sono state presentate con il Condono 2004 (Legge 326/2003 – LR 23/2004) non ancora concesso ma potenzialmente ancora rilasciabile. Inoltre sono identificate in rosso le ulteriori modifiche che negli anni dopo il Condono 2004 si sono susseguite e che non sono state oggetto di pratica edilizia alcuna e che quindi vanno sanante con appositi documenti da presentare agli Uffici tecnici comunali.

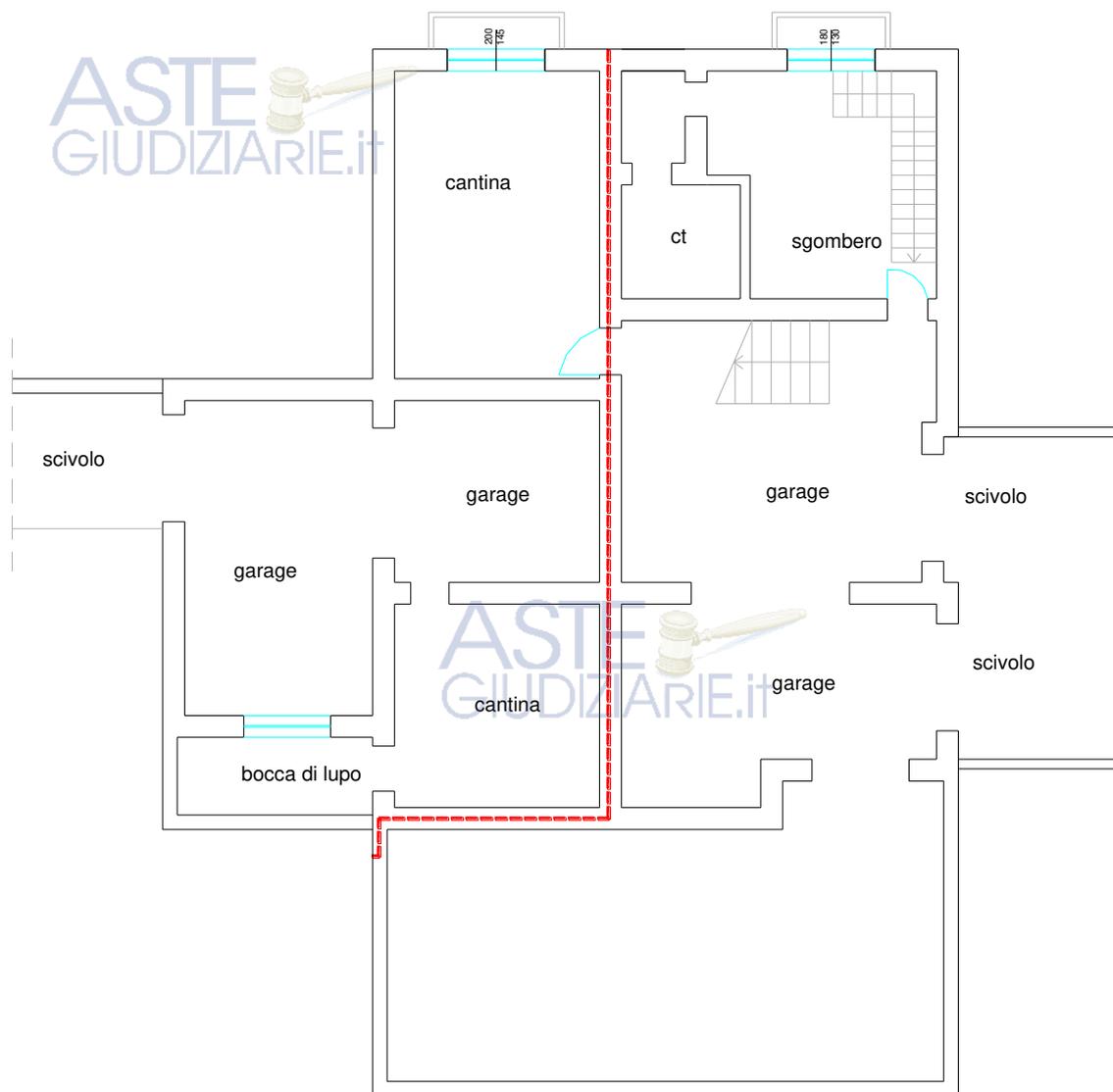


# PIANO INTERRATO

PIANO INTERRATO:  
STATO ATTUALE



PIANO INTERRATO:  
(Condominio 1972-Autorizzazione n.98036/1 del 10/04/1998)

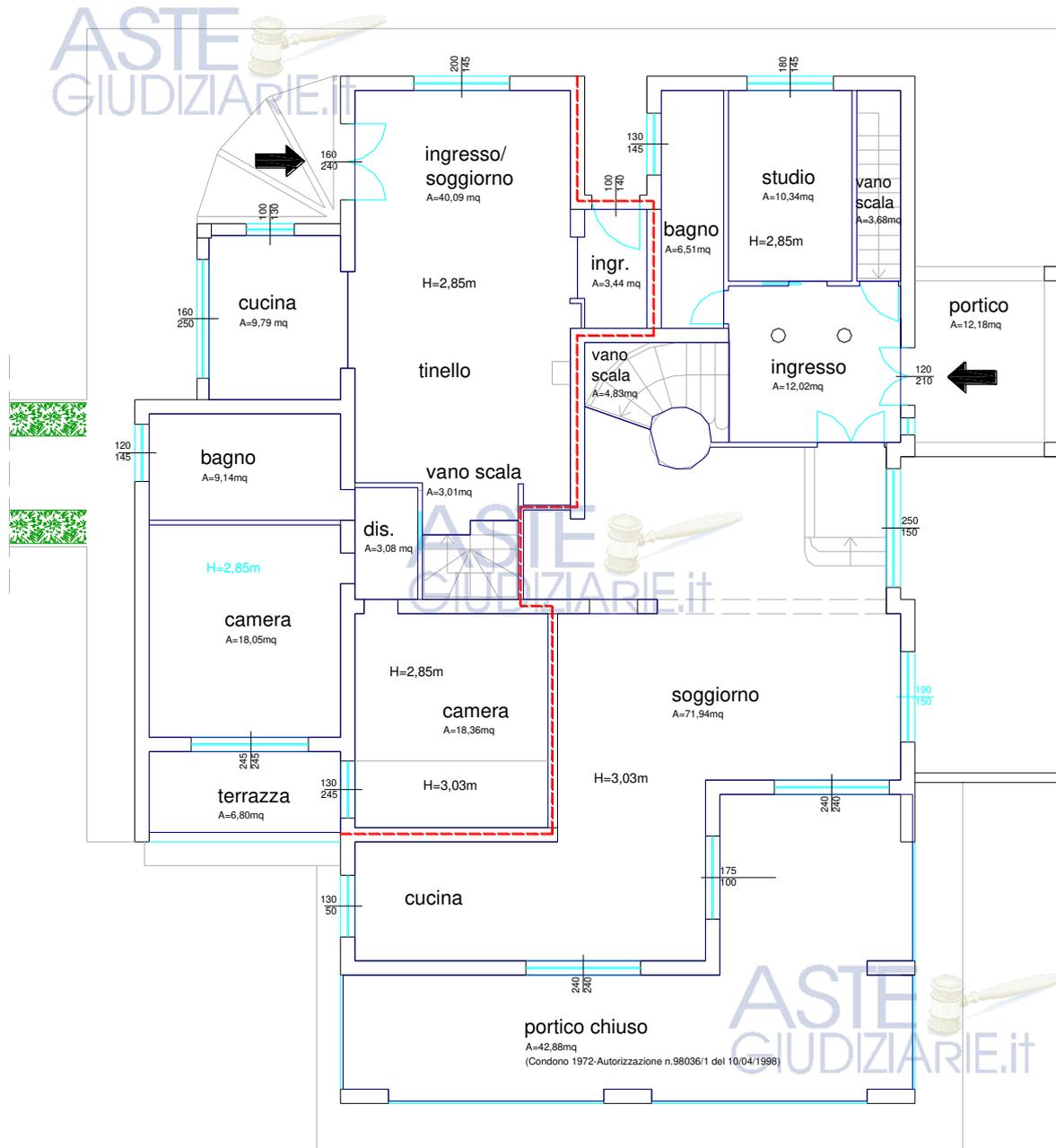




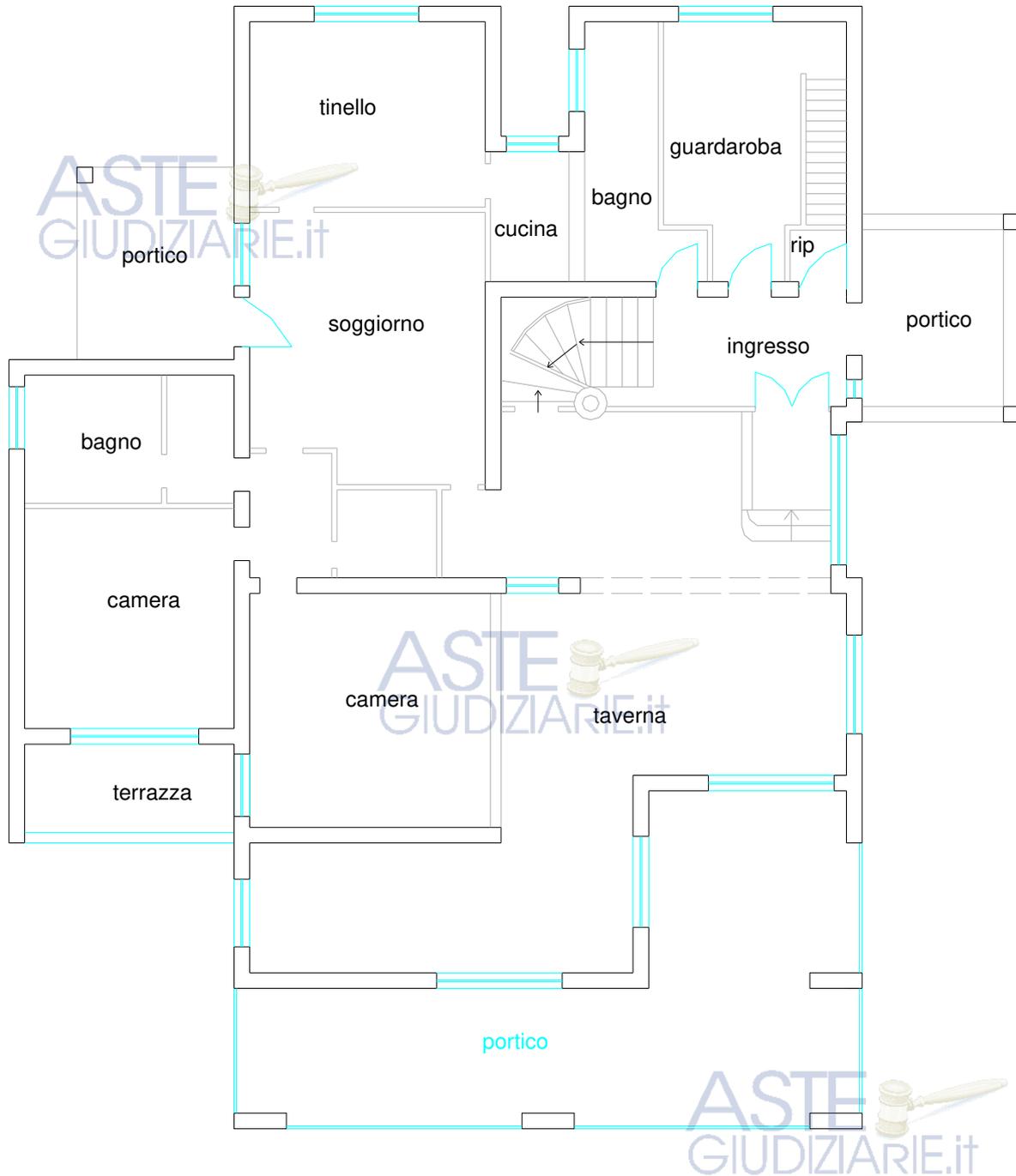
# PIANO TERRA



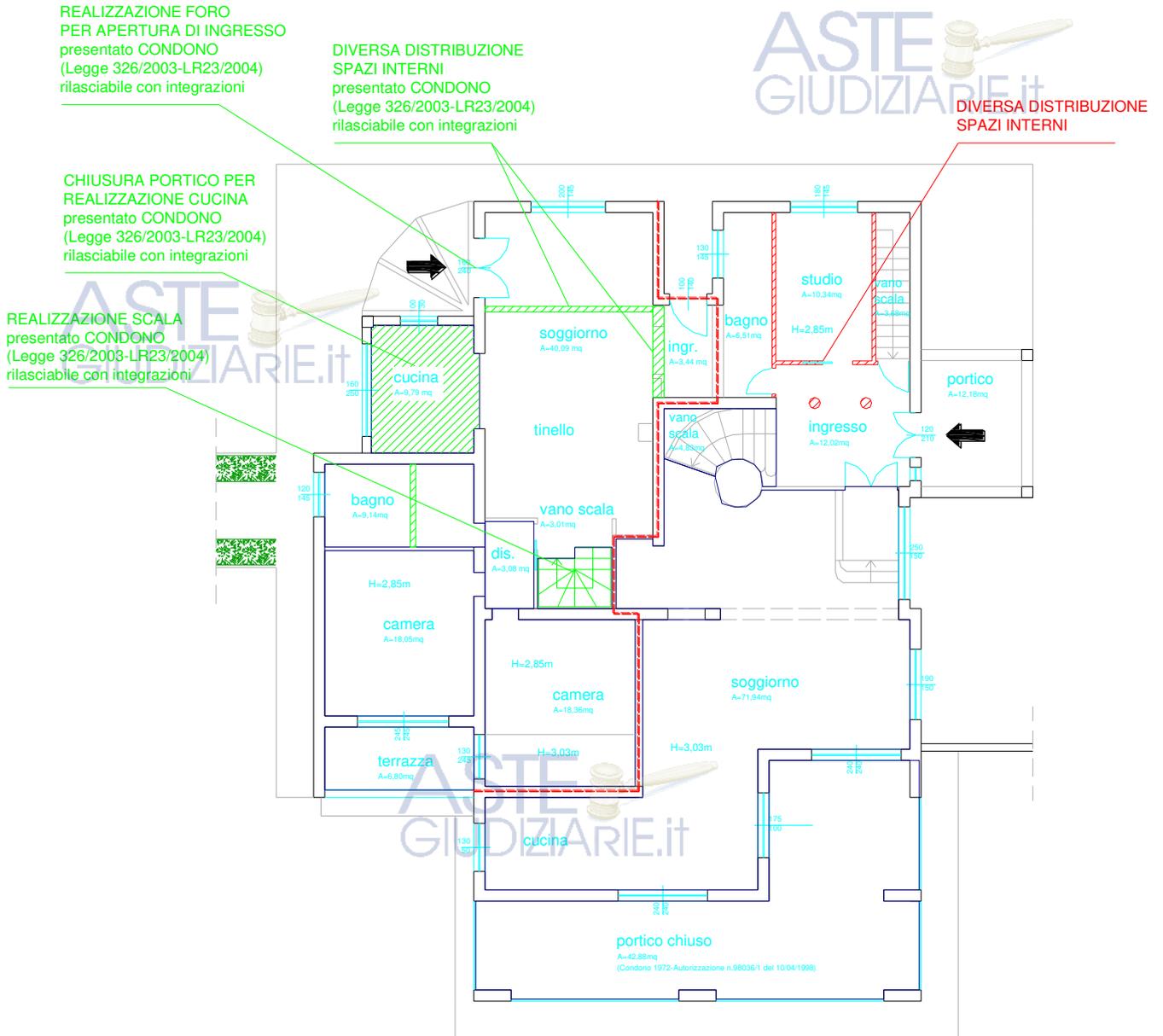
## PIANO TERRA STATO ATTUALE



PIANO TERRA  
(Condomo 1972-Autorizzazione n.98036/1 del 10/04/1998)



PIANO TERRA:  
DIFFORMITA'



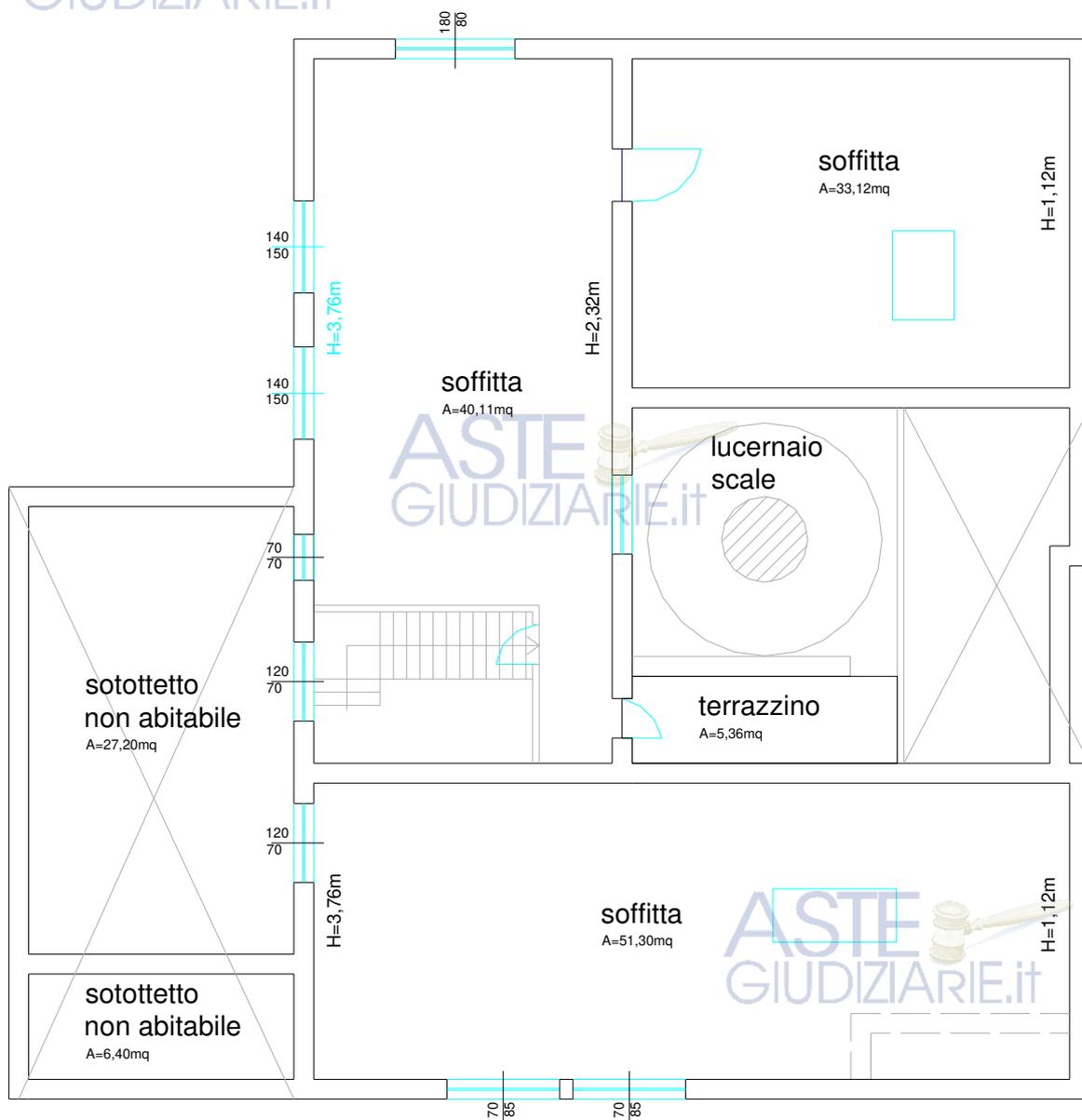
Per quanto concerne il PIANO PRIMO non sono state riscontrate difformità.



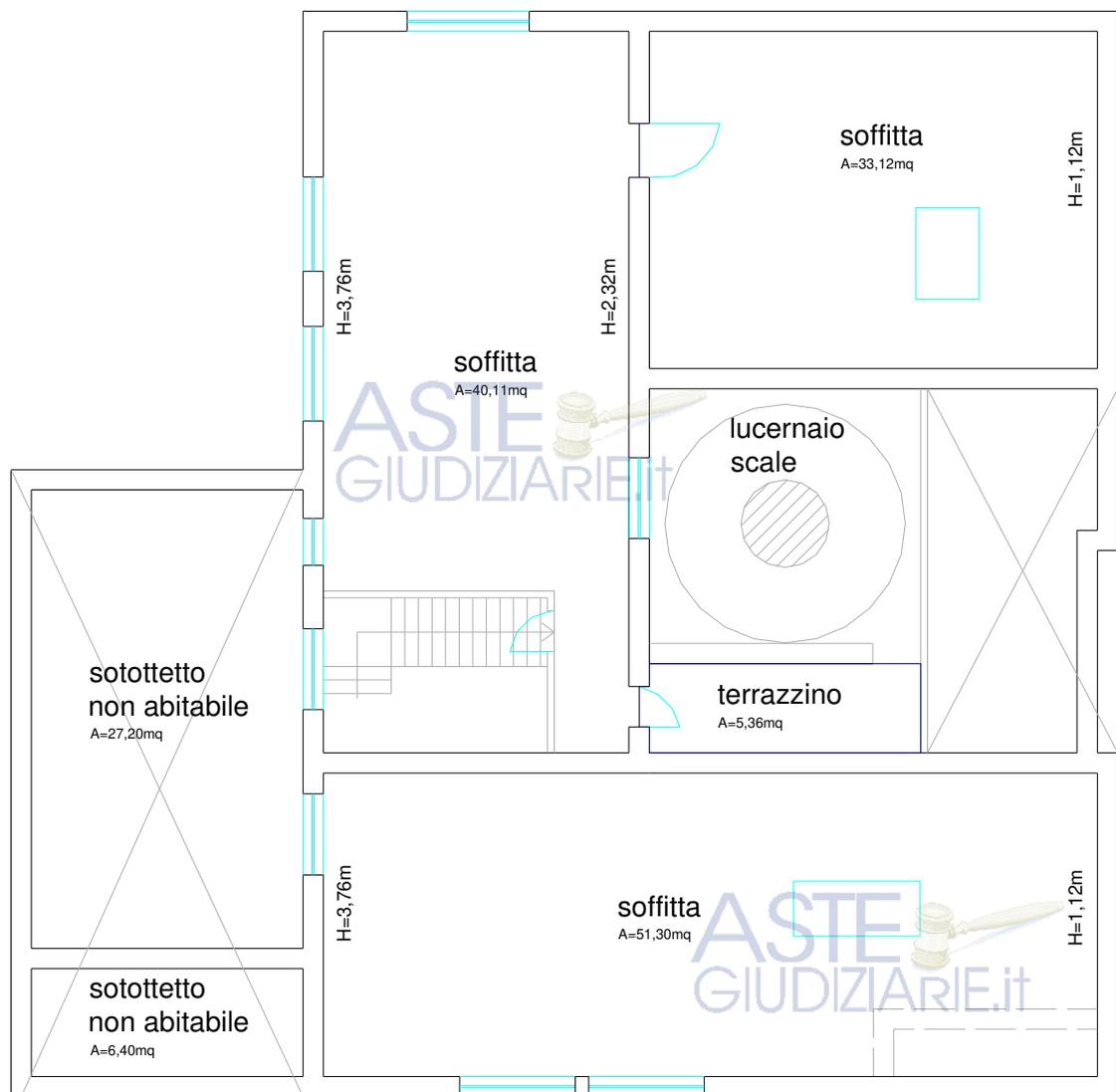
## PIANO SECONDO/SOTTOTETTO



### PIANO SECONDO/SOTTOTETTO: STATO ATTUALE



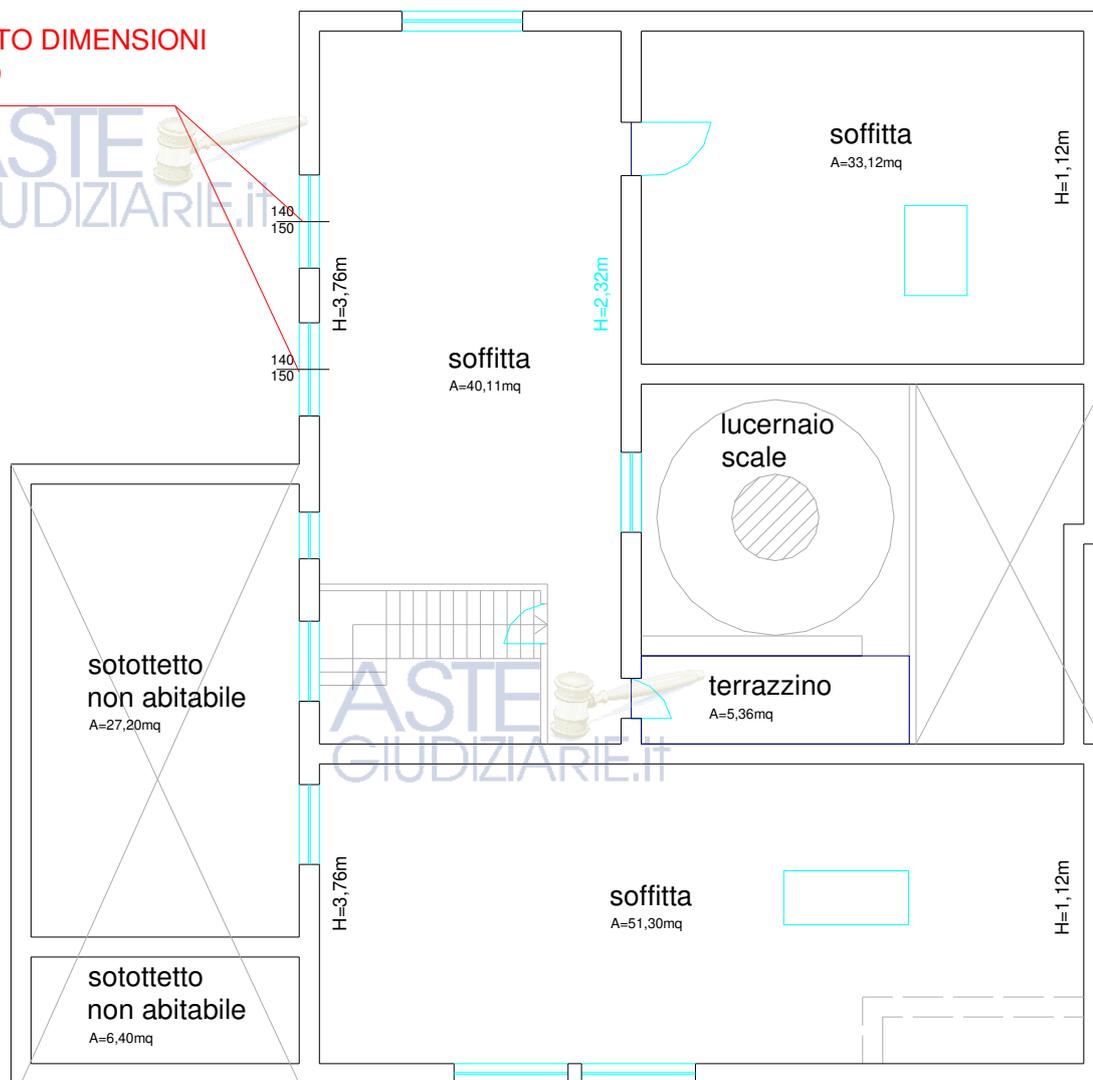
PIANO SECONDO/SOTTOTETTO  
(Condono 1972-Autorizzazione n.98036/1 del 10/04/1998)



# PIANO SECONDO/SOTTOTETTO: DIFFORMITA'



AUMENTO DIMENSIONI  
INFISSO



Per quanto concerne le difformità indicate con il colore verde, queste sono sanabili riaprendo il condono Legge 326/2003 – LR 23/2004 – Pratica n.2004/368. E' necessario produrre tutta la documentazione integrativa che consiste in:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La pratica è stata presentata nei termini prescritti dalla L.R. 23/2004.  
Per poter procedere all'istruttoria occorre presentare la documentazione di seguito riportata:

- autocertificazione, con allegata copia di un documento di riconoscimento valido, con la quale si attesti che il richiedente la sanatoria non ricade nella situazione di cui al comma 29, art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269, convertito in legge 326/2003, e precisamente che la persona non risulti imputata di uno dei delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice Penale;
- elaborati tecnici che rappresentino la situazione prima dell'abuso e lo stato attuale. Tali elaborati, da produrre in duplice copia e firmati da tecnico abilitato, dovranno almeno contenere:
  - a) una planimetria stralcio del PRG con evidenziato l'immobile o l'area oggetto di intervento;
  - b) estratto di mappa catastale aggiornato;
  - c) piante, prospetti e sezioni. Nel caso in cui, a seguito dell'intervento, i prospetti dell'edificio non abbiano subito modifiche, i prospetti stessi potranno essere sostituiti da una completa documentazione fotografica relativa a tutte le facciate dell'edificio medesimo;
  - d) relazione tecnico-descrittiva;
  - e) documentazione fotografica significativa dell'intervento abusivo da sanare. Tale documentazione fotografica dovrà essere raccolta in un apposito fascicolo contenente anche

una planimetria indicante i punti di vista fotografici ed una dichiarazione del tecnico attestante la corrispondenza delle foto con la situazione dei luoghi e la data a cui le foto stesse si riferiscono.

- domanda di autorizzazione paesistica corredata dei necessari elaborati con la esatta indicazione della tutela che insiste sull'area interessata dalla sanatoria;
- denuncia presentata per la iscrizione in Catasto delle opere per le quali si chiede la sanatoria, con dichiarazione di conformità all'originale da parte del tecnico incaricato. Nel caso di nuove costruzioni o variazioni di sagoma su edifici esistenti occorre presentare, su supporto informatico, "file in formato "DXF" relativo all'individuazione in mappa (tipo mappale) dell'immobile oggetto di sanatoria con almeno tre punti fiduciali catastali di riferimento riportando il relativo codice identificativo;
- copia della denuncia presentata al Comune ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, ove dovute, copia delle denunce presentate al Comune ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico;
- prospetto riepilogativo dal quale risultino le modalità di conteggio delle oblazioni e degli oneri concessori, con allegato elaborato esplicativo delle superfici e dei volumi oggetto di sanatoria;

Il tecnico istruttore  
geom. Roberto Tiberi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Tutte le documentazioni di cui sopra, presentate dovutamente presso gli Uffici Comunali di competenza, permetteranno la vendita dell'immobile nel suo stato legittimato ovvero senza difformità urbanistiche.



In tale sede si intende precisare che un'ulteriore spesa dovrà essere sostenuta per smaltire l'amianto di cui è composta parte della copertura dell'annesso.

Infatti come si può evincere dagli elaborati architettonici consegnati presso gli Uffici Comunali, l'annesso allo stato attuale ha una tettoia con pilastri in tubolari di acciaio poggiati a terra, non autorizzata che va quindi rimossa.

Dai rilievi effettuati tale tettoia è composta da elementi in amianto da smaltire in base alla normativa vigente.

Per tale pratica si stima una cifra totale pari a **1000,00 €** +oneri eventuali.

## ANNESSE





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 11. QUESITO 2e-2f

Le particelle oggetto della perizia sono identificate di seguito:

TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT
FABBRICATO	22	158	5	A/7
FABBRICATO	22	340 (annesso)	0	A/7
FABBRICATO	22	158	6	A/7
FABBRICATO	22	158	7	C/6
FABBRICATO	22	158	8	C/6
TERRENO	22	157		SEMIN/ARB
TERRENO	22	156		SEMINATIVO – PRATO ARBOR – SEMIN ARBOR
TERRENO	22	240		SEMIN/ARB

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'attuale proprietà dei beni risulta essere così suddivisa:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	
1	XXX	XXX	Proprietà per 1/9
2	XXX	XXX	Proprietà per 1/9
3	XXX	XXX	Proprietà per 1/9
4	XXX	XXX	Proprietà per 6/9

Titolo di provenienza del bene:

Quanto oggetto della presente relazione pervenne ai Sigg.ri XXX, XXX e XXX per quota 1/9 ciascuno di proprietà in virtù di atto per causa di morte - denuncia di successione dell'ufficio del registro di Jesi, in data 06/12/2012 rep. n. 879/9990/12 e trascritto il 15/02/2013 ai n.ri 3047/1669 in morte di XXX nato il XXX a Monteroberto codice fiscale XXX e deceduto il 11/12/2011 .

Successica successione integrativa registrata all'ufficio del registro di Jesi in data 11/03/2013 rep.n. 186/9990/13 e trascritto il 14/10/2013 ai n.ri 16035/10824.

Successica successione integrativa registrata all'ufficio del registro di Jesi in data 30/04/2013 rep.n. 310/9990/13 e trascritto il 14/10/2013 ai n.ri 16075/10864 (allegato 8).

RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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



Al Sig. XXX nato il XXX a Monte Roberto codice fiscale XXX pervenne in parte per atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Furio Lupini in data 27/12/1972 n.rep.83075 trascritto il 12/01/1973 ai n.ri 1240/941 da potere di Amici Degli Elci Elisabetta nata il 19/07/1946 a L'Aquila, ed in parte in forza di titoli anteriori al ventennio (allegato 3).

Stato di occupazione del bene:

Alla data odierna l'immobile risulta abitato:

- APPARTAMENTO "A" dal Sig. XXX;
- APPARTAMENTO "B" dalla Sig.ra XXX.

## 12. QUESITO 2g

In riferimento ai vincoli ed oneri gravanti sul bene si specifica quanto segue.

Al fine di procedere con una corretta compravendita del bene oggetto della presente perizia, sarà necessario ripristinare le condizioni relative allo stato legittimato secondo quanto specificato al § 10 - *Quesito 2d-diformità ed abusi.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 13. QUESITO 2h proprietà ventennio precedente

Quanto oggetto della presente relazione pervenne ai Sigg.ri XXX per quota 1/9 ciascuno di proprietà in virtù di atto per causa di morte - denuncia di successione dell'ufficio del registro di Jesi, in data 06/12/2012 rep. n. 879/9990/12 e trascritto il 15/02/2013 ai n.ri 3047/1669 in morte di XXX nato il XXX a Monteroberto codice fiscale XXX e deceduto il 11/12/2011 .

Successiva successione integrativa registrata all'ufficio del registro di Jesi in data 11/03/2013 rep.n. 186/9990/13 e trascritto il 14/10/2013 ai n.ri 16035/10824.

Successiva successione integrativa registrata all'ufficio del registro di Jesi in data 30/04/2013 rep.n. 310/9990/13 e trascritto il 14/10/2013 ai n.ri 16075/10864 (allegato 8).

Al Sig. XXX nato il XXX a Monte Roberto codice fiscale XXX pervenne in parte per atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Furio Lupini in data 27/12/1972 n.rep.83075 trascritto il 12/01/1973 ai n.ri 1240/941 da potere di Amici Degli Elci Elisabetta nata il 19/07/1946 a L'Aquila, ed in parte in forza di titoli anteriori al ventennio (allegato 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### 14. QUESITO 2i pratiche edilizie e conformità

Tramite accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie relativamente al bene oggetto della presente perizia :

1. - Licenza di costruzione n.73045 del 6/04/1973
2. Licenza di costruzione n.74047/5 del 26/07/1974
3. Certificato di agibilita' n.6179 del 30/06/1975
4. Condono pratica n.COND/1972, Concessione n.98036/01
5. Condono 2004 (Legge 326/2003 – L.R.23/2004), Pratica n.2004/368 (NON CONCESSO)

**Lo stato dei luoghi NON è pienamente conforme allo stato autorizzato dalla suddetta pratica edilizia, si rimanda al paragrafo 10-Quesito 2d-difformità ed abusi.**

#### 15. QUESITO 2I A.P.E.

In merito a tale punto il CTU specifica che l'edificio è riscaldato mediante caldaia con tubazioni che consentono il riscaldamento per piani, è presente inoltre un sistema termico solare con serbatoio integrato per la produzione di acqua calda sanitaria.

Ad oggi non è presente nessun libretto manutentivo di tali impianti che certifichi i dovuti e obbligatori controlli manutentivi.

Il CTU ne ha richiesto alla proprietà il rilascio da parte di un tecnico abilitato ma ad oggi non è stata ancora espletata tale documentazione.

Inoltre si precisa che l'APE viene predisposto tenendo conto delle zone riscaldate dell'abitazione, ad oggi l'appartamento "A" risulta avere un aumento di superficie riscaldata e di volume non autorizzato.



L'APE verrebbe ad oggi redatto su una superficie riscaldata non autorizzata e soprattutto con l'incertezza sulle intenzioni di chi acquisterà che potrebbe anche decidere di non affrontare le spese per riaprire un condono e quindi ripristinare lo stato autorizzato (in tal caso va presentata nuova APE).

Inoltre non si è a disposizione di alcun dato sull'impianto di riscaldamento.

Per tali considerazioni il CTU non predispone l'APE ma resta a disposizione, nel caso le situazioni di cui sopra cambiassero, a redigerlo in tempi brevi.



## 16. QUESITO 2m STIMA

### Stima immobile VILLA:

La stima relativa all'edificio adibito a civile abitazione viene effettuata prendendo in riferimento le banche dati delle quotazioni immobiliari reperite presso l'Agenzia delle Entrate e presso il servizio Osservatorio quotazioni immobiliari (utilizzato solo come ausilio alla valutazione).

Si precisa che il valore dell'immobile verrà calcolato come:



**Valore di mercato = Superficie commerciale  
(comprensiva dei coefficienti di merito) x Quotazione al mq**

Di seguito i principali parametri di cui si tiene conto nella valutazione:

DESCRIZIONE	ANNOTAZIONE	INCIDENZA
SUP.LORDA ABITABILE	La Superficie commerciale è la Superficie Lorda dell'immobile considerando quindi il 100% della muratura esterna (fino a 50 cm di spessore) ed il 50 % delle murature in adiacenza a parti comuni o parti esclusive di altra proprietà	100%
SUP.LORD INTERRATO (garage/cantine)	La Superficie commerciale è la Superficie Lorda dell'immobile considerando il 60% della muratura esterna	60%
SUP.LORDA NON ABITABILE (sottotetti non abitabili)/ANNESSO	La Superficie commerciale è la Superficie Lorda dell'immobile considerando il 30% della muratura esterna	30%
BALCONI	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	25%
BOX AUTO	Collegato ai vani principali tramite scala interna	60%
CORTE ESTERNA	La corte esterna esclusiva, calcolata al netto della superficie coperta dedicata all'abitazione, viene considerata per un 5%	5%

L'immobile risulta essere di categoria catastale A/7 ascrivibile come Villa quindi si terrà conto anche dei valori individuati presso le Agenzie Immobiliari del territorio di immobili simili.



Nella tabella sottostante sono riportate le superfici relativamente all'immobile oggetto di stima così come rilevate in data 28/08/2019:

	SUPERFICIE LORDA ABITABILE	SUPERFICIE GARAGE/ CANTINE	SUPERFICIE TERRAZZI	SUPERFICIE SOTTOTETTO	SUPERFICIE SOTT NON ABITABILE	ANNESSE	CORTE
APPARTAMENTO "A"	121,93	117,05	6,8	0	0		
APPARTAMENTO "B"	396,61	181,23	45,86	82,31	113,78	19,54	4670
	518,54	298,28	52,66	82,31	113,78	19,54	4670

Di seguito, in base ai coefficienti sopra esposti, si riporta la superficie commerciale ai fini della stima:

DESCRIZIONE	INCIDENZA	SUPERFICIE (mq)
SUP.LORDA ABITABILE	100%	600,85
SUP.LORDA INTERRATO/BOX AUTO	60%	178,97
SUP.LORDA NON ABITABILE (sottotetti non abitabili)/ANNESSE	30%	40,00
BALCONI	25%	32,17
CORTE ESTERNA	5%	233,50
<b>TOTALE</b>		<b>1.085,49</b>



**VALUTAZIONE GEOPOI-OMI:**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2  
Comune: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

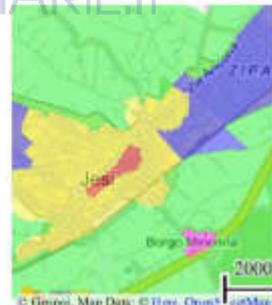
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	690	990	L	2,5	3,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	720	L	1,9	2,7	N
Box	Normale	335	470	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	Normale	740	1100	L	2,6	3,9	N

Stato

Legenda



Spazio disponibile per annotazioni



## VALUTAZIONE BORSINO IMMOBILIARE:

MOSTRA Quotazioni di vendita		MO Quotazioni
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi
 ABITAZIONI CIVILI 		> Sei u
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
771 €/mq	951 €/mq	1.131 €/mq
 VILLE E VILLINI 		> Sei u
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
838 €/mq	1.047 €/mq	1.256 €/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VALUTAZIONI RILEVATE SU SITI AGENZIE IMMOBILIARI:

Il CTU al fine di riportare un dato il più possibile inerente con il contesto edilizio in cui si inserisce l'edificio, ha fatto una ricerca sui siti delle Agenzie immobiliari del Comune di Jesi, al fine di identificare i prezzi di mercato degli immobili.

E' stato possibile verificare che sono pochi gli immobili comparabili con quello oggetto di stima, sia per lo stato di lusso e prestigio che possiede, sia per la grande superficie abitabile di cui godono i 2 appartamenti circa 520 mq e per i 4600 mq di prato esterno.

Si riportano comunque i dati rilevati degli edifici più simili alla villa oggetto di stima:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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



ZONA	PREZZO €	SUPERFICIE (mq)	€/mq	DATI AGGIUNTIVI
1) VILLA Via Martiri della Libertà	830.000	525	1.580,952	2 box auto
2) VILLA Via Giorgio Amendola	1.300.000	541	2.402,957	2 box auto e piscina
3) VILLA Via Minonna	500.000	220	2.272,727	terreno di 2000 mq con ulivi
4) VILLA Via Giorgio Amendola	710.000	377	1.883,289	box auto e piccolo giardino



Al fine di identificare un valore di mercato il più possibile adatto all'immobile oggetto di stima, il CTU precisa che si orienterà prendendo in riferimento tutte le quotazioni ricercate.

Si farà molta attenzione alla qualità dell'immobile, all'ottimo stato manutentivo sia dello stabile che di tutta l'ampia corte circostante ed alla ricercatezza degli ambienti interni.

#### VALUTAZIONE GEOPOI-OMI:



Il Valore di Mercato dell'immobile, fa riferimento a quotazione del secondo semestre del 2018 e vengono identificati un valore massimo di 1100 €/mq ed un minimo di 740 €/mq.

Il CTU decide di riferirsi al valore massimo:

Valore di Mercato= 1100 €/mq

Visto il periodo a cui fa riferimento la quotazione del Geopoi il CTU, come precedentemente indicato, il CTU decide di confrontarlo anche con i valori individuati dal Borsino Immobiliare Nazionale ed anche in tale caso si riferisce al valore massimo:



Valore di Mercato= 1256 €/mq



Il CTU decide di mediare i valori prendendo in riferimento anche le valutazioni rilevate sui siti delle Agenzie immobiliari, in particolare si prenderanno i valori degli immobili 1) e 4):

GEO-POI	1100	€/mq
BORSINO IMMOBILIARE	1256	€/mq
1) VILLA Via Martiri della Libertà	1.580,952	€/mq
4) VILLA Via Giorgio Amendola	1.883,289	€/mq



**Valore di Mercato mediato = 1.455,06 €/mq**

**In definitiva:**

Area effettiva (mq)	Valore di Mercato MEDIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
1.085,49	1.455,06	<b>1.579.453</b>

Si specifica che il valore così determinato subirà una variazione in quanto sono da ritenersi esclusi tutti gli oneri indicati nel § 10- QUESITO 2d\_ *difformita'* e *abus*.

TIPOLOGIA	COSTO (€)
RIAPERTURA CONDONO 2004/368	3.000
PRESENTAZIONE CILA PER DIFFORMITA'	800
SMALTIMENTO AMIANTO	1000
<b>TOTALE</b>	<b>4800</b>

**VALORE VILLA = 1.574.653,00 €**



**Stima TERRENI:**

I terreni oggetto di stima, come precedentemente illustrato, sono i seguenti:

TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	CAT	SUP (mq)
TERRENO	22	240	SEMIN/ARBOR	112,00
TERRENO	22	157	SEMIN/ARB	4.543,00
TERRENO	22	156	SEMINATIVO	200,00
			PRATO ARBOR	100,00
			SEMIN/ARBOR	77,00



I valori inerenti ogni singola porzione di terreno sono stati individuati sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ancona aggiornati all'ultima annualità ovvero 2018.

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblica*

*n.24 del 02/03/2018*

*n.23 de.*

REGIONE AGRARIA N°: 5				
COLLINE LITORANEE DI FALCONARA				
Comuni di: CAMERATA PICENA, CHIARAVALLE, FALCONARA MARITTIMA, JESI, MONSANO, MONTE SAN VITO, SAN MARCELLO, SANTA MARIA NUOVA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO ALTO FUSTO	7088,00			
BOSCO CEDUO	4200,00			
BOSCO MISTO	5227,00			
CANNETO	9336,00			
FRUTTETO	43090,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3580,00			
ORTO	43578,00			
ORTO IRRIGUO	58284,00			
ORTO PIENO CAMPO	35127,18			
PASCOLO	3946,00			
PASCOLO ARBORATO	4404,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3224,00			
PRATO	9438,00			
PRATO ARBORATO	7780,00			
SEMINATIVO	21703,00			



REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE LITORANEE DI FALCONARA Comuni di: CAMERATA PICENA, CHIARAVALLE, FALCONARA MARITTIMA, JESI, MONSANO, MONTE SAN VITO, SAN MARCELLO, SANTA MARIA NUOVA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	21703,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	36327,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	36327,00			
ULIVETO	29320,00			
VIGNETO	34710,00			
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	61051,00			

Si riepilogano i valori agricoli in base alla tabella precedentemente predisposta:

TIPOLOGIA	FOGLIO	PARTICELLA	CAT	SUP (Ha)	Valore Agricolo (€/Ha)	TOTALE
TERRENO	22	240	SEMIN/ARBOR	0,0112	21703	243,0736
TERRENO	22	157	SEMIN/ARBOR	0,4543	21703	9859,673
TERRENO	22	156	SEMINATIVO	0,02	21703	434,06
			PRATO ARBOR	0,01	7780	77,8
			SEMIN/ARBOR	0,0077	21703	167,1131
						<b>10781,72</b>

**VALORE TERRENI = 10.781,00 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 17. CONCLUSIONI

Il CTU intende in questo paragrafo riassumere e precisare i valori di stima, indica quindi quanto segue:

1. il valore di mercato della villa con corte esclusiva calcolato secondo la procedura del precedente paragrafo risulta essere **1.574.653,00 € decurtato già delle spese da sostenere per la conformità urbanistica e catastale**
2. in base a quanto specificato nel § 10- QUESITO 2d\_ *difformita' e abusi*, a seguito della difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo atto autorizzativo presentato agli Uffici competenti, è necessario sostenere una spesa di circa **4.800,00 €** esclusi oneri/diritti di segreteria comunali/cassa ingegneri/marche da bollo
3. il valore di mercato dei terreni calcolato secondo la procedura del precedente paragrafo risulta essere **10.781,00 €**

**VALORE LOTTO UNICO = 1.585.434,00 €**



Il CTU intende precisare che l'immobile è suddiviso in diverse percentuali di proprietà e che i Sig.ri XXX posseggono i 3/9 dell'intero.

Ricapitolando le superficie lorde come da rilievo effettuato in sito si hanno tali valori:

	SUPERFICIE LORDA ABITABILE	SUPERFICIE GARAGE/ CANTINE	SUPERFICIE TERRAZZI	SUPERFICIE SOTTOTETTO	SUPERFICIE SOTT NON ABITABILE	TOTALE
APPARTAMENTO "A"	121,93	117,05	6,8	0	0	245,78
APPARTAMENTO "B"	396,61	181,23	45,86	82,31	113,78	819,79

Considerando il totale dei due appartamenti pari a 1.065,57 mq, la parte che compete ai 3 eredi risulta pari a 355,19 mq (3/9 dell'intero).

Il CTU a tal proposito propone di considerare l'appartamento "A" di competenza dei Sig.ri XXX, e per i restanti 109,41 mq eccedenti di pensare una suddivisione migliore del piano interrato in modo da anettere all'appartamento "A" un garage e parte della cantina.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Presidente del Tribunale stesso e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni

Con osservanza

Ancona, 11/06/2019



RELAZIONE C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2018 R.G.Es.

Ing. Barbara SPADINI, Via Dei Cappuccini 21, Fabriano (AN), +39 3292274267, +39 07323444

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

