

Dott. Ing. Tommaso Ortolani

Via F.lli Branconi n°29 - 60025 Loreto (AN)

Tel e Fax 071-978014

Mob. 347.4778172

c.f. P.iva 02041510427



Tribunale di Ancona
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R. G. Es 267/2021)

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE

Loreto, li 28/04/2022

Il C.T.U.
ING. TOMMASO ORTOLANI

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062



Su incarico del Tribunale di Ancona del 11/01/2022 il sottoscritto Ing. Tommaso Ortolani, c.f.RTLTMS68P17H211N, nato a Recanati il 17/09/1968 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2062, in qualità di CTU relativamente alla Procedura Esecutiva (R.G. Es 267/2021) promossa da

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

redige la presente perizia tecnica volta a rispondere ai quesiti posti e di seguito riportati:

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 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 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 l'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 e 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, sulla 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 (come da punto 2i)
- Difformità Catastali
- 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 ciascun 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. 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 tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale in cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, 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 intervenuta 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi della legge n.47/85, 724/97 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori procedente ed intervenuti, munito di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi; ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà qualificare

i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal 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 adibite ad usi diversi da quello residenziale;

- 2l.** 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.
- 2m.** 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.
- 2n.** Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati 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 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.
- 2o.** 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.

Inoltre il Giudice indicava di eseguire le necessarie operazioni:

- 1 - Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, (...)
- 1a - All'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

Gli immobili siti a Fabriano (AN) in Via Brodolini, 13, consistono in:

- **un appartamento** al Piano Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 120, Part. 643, Sub. 20 categoria **A/2**),
- **un garage** al Piano Secondo Sottostrada (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Camerano al Foglio 120, Part. 643, Sub. 6 categoria **C/6**).

Vedi Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di Mappa ecc. (*Allegato 1*)

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;
- XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

L'immobile sito a Fabriano (AN) in Via Benedetto Croce, 18, consiste in:

- **un laboratorio per arti e mestieri** al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 137, Part. 1487, Sub. 14 categoria C/3).

Vedi Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di Mappa ecc. (Allegato 2).

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1;

Si ritiene di considerare i beni nei seguenti lotti:

- **Lotto A** per i beni siti in Fabriano (AN), Via Brodolini, 13 – immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 120, part. 643, sub. 20, Cat. A2, vani 6,5 e immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 120, part. 643, sub. 6, Cat. C6, consistenza 29 mq;
- **Lotto B** per il bene sito in Fabriano (AN), Via Benedetto Croce, 18 – immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 137, part. 1487, sub. 14, Cat. C3, consistenza 138 mq;

Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:

- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Fabriano (AN) con PEC del 12/02/2022 (prot. n.0005683 del 14/02/2022) (Allegato 3).
 - Sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti a Fabriano (AN) in Via Brodolini, 13 effettuato in data 07/03/2022. Tutte le parti interessate erano state precedentemente convocate tramite PEC e Raccomandate del 14/02/2022 (Allegato 4).
- Alle ore 9,38 del 07/03/2022 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutati), dell'Avv. XXXXXXXXXX (custode giudiziario) e dell'Ing. XXXXXXXXXX (assistente del CTU).

Nel corso del sopralluogo il CTU ha preso visione dell'immobile ed ha potuto constatare quanto indicato nei paragrafi seguenti e principalmente: lo stato di possesso dell'immobile, la consistenza dell'immobile; le difformità rispetto alle planimetrie catastali, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche generali dell'immobile, l'ubicazione economica. Il CTU ha effettuato inoltre il rilievo dimensionale e fotografico.

Il sopralluogo si concludeva alle ore 10,00. Si allega il verbale del sopralluogo (Allegato 5).

- Sopralluogo presso l'immobile in oggetto sito a Fabriano (AN) in Via Benedetto Croce, 18 effettuato in data 07/03/2022. Tutte le parti interessate erano state precedentemente convocate tramite PEC e Raccomandata del 14/02/2022 (Allegato 4).

Alle ore 10,10 del 07/03/2022 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutati), dell'Avv. XXXXXXXXXXXX (custode giudiziario) e dell'Ing. XXXXXXXXXXXX (assistente del CTU).

Nel corso del sopralluogo il CTU ha preso visione dell'immobile ed ha potuto constatare quanto indicato nei paragrafi seguenti e principalmente: lo stato di possesso dell'immobile, la consistenza dell'immobile; le difformità rispetto alle planimetrie catastali, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche generali dell'immobile, l'ubicazione economica. Il CTU ha effettuato inoltre il rilievo dimensionale e fotografico.

Il sopralluogo si concludeva alle ore 10,24. Si allega il verbale del sopralluogo (Allegato 5).



Dott. Ing. Tommaso Ortolani

Via F.lli Branconi n°29 - 60025 Loreto (AN)

Tel e Fax 071-978014

Mob. 347.4778172

c.f. P.iva 02041510427



Tribunale di Ancona
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
(R. G. Es 267/2021)

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
Lotto A

Loreto, li 28/04/2022

Il C.T.U.
ING. TOMMASO ORTOLANI

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062



2A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di Stima è l'immobile situato nel Comune di Fabriano (AN) in Via Brodolini n.13 al Piano Secondo Sottostrada ed al Piano Primo;

Le unità immobiliari in oggetto consistono in:

- **un appartamento** al Piano Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 120, Part. 643, Sub. 20 categoria **A/2**), che d'ora in avanti sarà identificato come **Immobile A**;
- **un garage** al Piano Secondo Sottostrada (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Camerano al Foglio 120, Part. 643, Sub. 6 categoria **C/6**), che d'ora in avanti sarà identificato come **Immobile B**.

Fanno parte dell'immobile i seguenti accessori:

Per l'**Immobile A**:

- corridoio di accesso alla cantina ad uso esclusivo ed al garage (sub.6) al Piano Secondo Sottostrada;
- cantina al Piano Secondo Sottostrada;
- ripostiglio comune al Piano Terra;
- ripostiglio esclusivo al Piano Primo;
- scale comuni;
- atrio e passaggio in comune al Piano Terra;
- ingresso in comune ai sub. 20-21 al Piano Primo;
- porzione di terrazzo esclusivo al sub. 20 al Piano Primo;
- porzione di terrazzo comune ai sub. 20-21 al Piano Primo;

Per l'**Immobile B**:

- corridoio di accesso alla cantina ad uso esclusivo ed al garage (sub.6) al Piano Secondo Sottostrada;
- portico di accesso all'immobile al Piano Secondo Sottostrada.

Data l'assenza di subalterni per gli accessori di cui sopra, si rimanda a gli elaborati grafici delle le Planimetrie Catastali, nei quali sono stati evidenziati con maggior precisione i suddetti. (Allegato 6).

L'**Immobile A** confina a Sud con la particella 643, ad Est con la porzione di terrazzo comune ai sub. 20-21, al piano terra con la particella 643 ed al piano secondo confina con la particella 643, di cui parzialmente con il sub. 21, di proprietà degli esecutati.

L'**Immobile B** confina invece a Nord ed Ovest con la particella 643, a Sud con la particella 710 sub. 3 (B.C.N.C.), ad Est con la particella 641 sub. 10 e con la particella 1729, intestate al Sig. XXXXXXXXXX mentre al piano superiore (Primo Sottostrada) confina con la particella 643 sub. 23, intestata al Sig. XXXXXXXXXX.

2B. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio è situato in zona B2 residenziale semintensiva. In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici industriali/artigianali. Inoltre a circa 70 metri è presente il tracciato ferroviario di Fabriano.

L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, di costruzione negli anni '70, è un edificio distribuito su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo) e due piani sottostradali (Piano Primo Sottostrada e Piano Secondo Sottostrada). E' un edificio plurifamiliare ad ingressi comuni, con autorimesse, magazzini e/o locali di deposito ed attività quali laboratori per arti e mestieri ed un opificio ai piani inferiori ed abitazioni di tipo civile ai piani superiori.

L'accesso all'immobile avviene attraverso scale condominiali.

L'edificio è di forma irregolare, ed è costituito da 13 unità immobiliari. La struttura portante è in c.a. e le tamponature sono in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato.

L'**Immobile A** ha una superficie lorda di 135,30 mq e si sviluppa al Piano Primo; l'altezza interna dei locali è pari a 2,80 m. Sono inoltre presenti una porzione di terrazzo esclusivo di 28 mq accessibile

dai locali a nord ed un ripostiglio con superficie lorda di 2,02 mq situato in corrispondenza del pianerottolo delle scale dal quale si accede all'abitazione. E' presente una cantina al Piano Secondo Sottostrada con una superficie lorda di 12,45 mq. Ad est è presente un terrazzo in comune ai sub. 20 e 21 di 81,23 mq.

L'ingresso all'abitazione avviene mediante un'entrata in comune al sub. 20 ed al sub. 21. Non essendoci alcuna suddivisione interna, per accedere al sub.21, si dovrà necessariamente passare dal soggiorno del sub. 20 per poter poi accedere al corridoio esclusivo al sub.21.

Considerato che i due subalterni identificano abitazioni ben distinte e tenendo conto che solo il sub. 20 è oggetto della seguente perizia si ritiene che sarebbe opportuno in fase successiva alla compravendita apporre un divisorio con un'ulteriore porta d'ingresso verso il sub. 20.

L'abitazione è costituita da una zona giorno formata da soggiorno e cucina abitabile. Dal soggiorno si accede mediante un disimpegno alla zona notte, composta da 3 camere, 2 bagni ed un ripostiglio. Uno dei bagni è accessibile esclusivamente dalla camera matrimoniale.

Il terrazzo ad uso esclusivo è accessibile dal soggiorno, mentre il terrazzo in comune al sub. 21 è accessibile dalla cucina.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di doppio vetro e con serrandine avvolgibili in PVC. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas, radiatori e ventilconvettori. L'abitazione è inoltre dotata di impianto fotovoltaico da 6,00 Kw, integrato in copertura.

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione normale compatibile con gli anni di costruzione dello stesso.

L'Immobile B ha una superficie lorda di 30,92 mq e si sviluppa al Piano Secondo Sottostrada;

l'altezza interna dei locali è pari a 3,00 m.

L'accesso all'immobile può avvenire o dall'interno, attraverso la porta comunicante con il corridoio comune o dall'esterno, mediante l'apertura presente sotto il portico.

La saracinesca esterna è in lamiera zincata mentre il locale si presenta con pavimentazione in cemento ed assenza di intonaco sul soffitto. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

2c. DOTAZIONI CONDOMINIALI

La proprietà presenta le seguenti dotazioni condominiali:

Per l'**Immobile A**:

- corridoio di accesso alla cantina ad uso esclusivo ed al garage (sub. 6) al Piano Secondo Sottostrada;
- ripostiglio comune al Piano Terra;
- scale comuni;
- atrio e passaggio in comune al Piano Terra;
- ingresso in comune ai sub. 20-21 al Piano Primo;
- porzione di terrazzo comune ai sub. 20-21 al Piano Primo;

Per l'**Immobile B**:

- corridoio di accesso alla cantina ad uso esclusivo ed al garage (sub. 6) al Piano Secondo Sottostrada;
- portico di accesso all'immobile al Piano Secondo Sottostrada.

2d. CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate piccole difformità nella distribuzione interna tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (per quanto riguarda l'**Immobile A**).

2E. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni ed è abitato dagli stessi.

2F. EVENTUALE OCCUPAZIONE ANOMALA

Per quanto sopra esposto nel sottocapitolo 2E, ad oggi non esiste alcuna occupazione anomala.

2G. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

2G1. Vincoli a carico dell'acquirente

A seguito della conclusione della presente procedura espropriativa l'immobile in oggetto non risulterà gravato da vincoli a carico dell'acquirente.

2G2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita

Sull'immobile distinto catastalmente al Comune di Fabriano Fg. 120, Part. 643, Sub. 20 e Sub. 6 risultano gravare i seguenti vincoli (*Allegato 7*):

- Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 12/09/2005 ai numeri 21354/5719;
- Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 24/07/2008 ai numeri 18484/4055;
- Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta in data 23/06/2017 ai numeri 11913/1932;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17/12/2020 ai numeri 24254/15683;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 22/11/2021 ai numeri 27654/18731.

2G3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda l'*Immobile A* (vedi punto 2D).

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche planimetriche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti.

2H. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è stato possibile reperire informazioni riguardanti la presenza o meno di un condominio costituito, presenza di millesimi e di spese condominiali.

Nell'ultimo ventennio l'immobile è risultato essere di proprietà degli attuali intestatari (esecutati) come da atto di compravendita trascritto in data 22/01/1999 – Registro Particolare 789 Registro Generale 1204, Notaio Dott. XXXXXXXXXX, Repertorio 84395 del 19/01/1999.

2I. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

L'unica pratica riguardante l'immobile risulta essere una Attività in Edilizia Libera per installazione di impianto fotovoltaico, Prot. n. 0060379 del 09-12-2010. Non risulta presente nessun certificato di agibilità.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda l'*Immobile A* (vedi punto 2D).

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche planimetriche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria,

è possibile sanare le difformità presenti.

Si prevede una spesa pari a 1000€ per oblazione CILA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 100€ per diritti di segreteria della CILA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale, 1800€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria, 50,0€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio e 300€ (+iva e cassa) per spese tecniche dell'accatastamento.

Spese tecniche 2'100,00 € + iva e cassa= 2'664,48 €.

Diritti di segreteria/oneri = 1'150,00 €.

Spesa totale sanatoria= 3'814,48 € ≈ 3'900,00 €.

2L. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Dall'accesso agli atti effettuato non risulta attualmente rilasciato nessun certificato di abitabilità.

2M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU ha proceduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento della certificazione energetica e allega alla presente copia della stessa (Allegato 8).

2N. STIMA IMMOBILIARE

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni, in allegato alla presente (Allegato 9), riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

- **Immobile A**

Le quotazioni relativamente alla zona Semicentrale, Piano, Misericordia e Stazione per abitazioni di

tipo civile con stato di conservazione normale comprendono valori da 700,00€/mq a 920,00€/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 850,00€ per ogni mq di superficie lorda, tenendo conto del disagio causato dalla presenza dell'area comune con il sub.21, posta subito dopo l'ingresso e meglio descritta al punto 2B, la quale potrebbe comportare la necessità di effettuare un intervento per un'ulteriore porta di ingresso che separi le proprietà.

Si ritiene opportuno valutare il terrazzo esclusivo, il ripostiglio, la cantina e la porzione di terrazzo in comune con in valore di mercato dell'abitazione, utilizzando gli opportuni coefficienti di riduzione.

- Sup. lorda abitazione = 135,30 mq
- Sup. terrazzo esclusivo = 28,00 mq (Sup. commerciale = $25,00\text{mq} \cdot 35\% + 3,00\text{mq} \cdot 10\%$) = 9,05 mq
- Sup. lorda ripostiglio = 2,02 mq (Sup. commerciale = $2,02\text{mq} \cdot 20\%$) = 0,40 mq
- Sup. lorda cantina = 12,45 mq (Sup. commerciale = $12,45\text{mq} \cdot 20\%$) = 2,49 mq
- Sup. porzione terrazzo comune = 81,23 mq (Sup. commerciale = $25,00\text{mq} \cdot 35\% + 56,23\text{mq} \cdot 10\%$) = $14,37\text{mq} / 2 = 7,19$ mq
- Superficie commerciale totale = $135,30\text{mq} + 9,05\text{mq} + 0,40\text{mq} + 2,49\text{mq} + 7,19\text{mq} = 154,43$ mq
- **Stima immobiliare – Immobile A** = $154,43\text{mq} \cdot 850,00\text{€/mq} = \mathbf{131'265,50\text{€}}$

Spese per la sanatoria dell'immobile $\approx \mathbf{3'900,00 \text{ €}}$

• **Immobile B**

Le quotazioni relativamente alla zona Semicentrale, Piano, Misericordia e Stazione per box con stato di conservazione normale comprendono valori da 300,00€/mq a 410,00€/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 360,00€ per ogni mq di superficie lorda.

- Sup. lorda garage = 30,92 mq

- **Stima immobiliare – Immobile B** = $30,92\text{mq} \times 360,00\text{€/mq} = 11'131,20\text{€}$



A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in

131'265,50€ stima immobile A - **3'900,00€** spese per sanatoria immobile A - **416,00€** oneri per

certificazione energetica immobile A + **11'131,20** stima immobile B = 138'080,70€

=138'100,00€ per arrotondamento (centotrentottomilacento/00 Euro)



2o. QUOTA INDIVISA

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Loreto, li 28/04/2022

Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI



Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062



ALLEGATI

- Allegato 1 – LOTTO A – Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di mappa, Estratto PRG
- Allegato 3 – Richiesta Accesso Atti
- Allegato 4 – Ricevute Pec / Raccomandate inviate – sopralluogo del 07/03/2022
- Allegato 5 – Verbale dei sopralluoghi del 07/03/2022
- Allegato 6 – LOTTO A – Indicazione degli accessori
- Allegato 7 – Relazione Notarile
- Allegato 8 – LOTTO A – Attestato di prestazione energetica
- Allegato 9 – Estratto quotazioni OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”
- Allegato 10 – LOTTO A – Documentazione fotografica

Loreto, li 28/04/2022

Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062

Dott. Ing. Tommaso Ortolani

Via F.lli Branconi n°29 - 60025 Loreto (AN)

Tel e Fax 071-978014

Mob. 347.4778172

c.f. P.iva 02041510427



Tribunale di Ancona
Ufficio esecuzioni immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA
(R. G. Es 267/2021)

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
Lotto B

Loreto, li 28/04/2022

Il C.T.U.
ING. TOMMASO ORTOLANI

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062



2A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di Stima è l'immobile situato nel Comune di Fabriano (AN) in Via Benedetto Croce N. 18 al Piano Terra;

L'unità immobiliare in oggetto consiste in:

- **un laboratorio per arti e mestieri** al Piano Terra (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 137, Part. 1487, Sub. 14 categoria **C/3**), che d'ora in avanti sarà identificato come **Immobile**.

Fanno parte dell'immobile i seguenti accessori:

- corte comune (B.C.N.C.) Fg. 137 Part. 1487 sub. 15

L'**Immobile** confina a Nord, Sud ed Est con il sub. 15 (B.C.N.C.), mentre ad Ovest, al piano superiore ed al piano inferiore con la Part. 1487.

2B. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio è situato in zona B2 residenziale semintensiva. In tale area gli immobili sono costituiti per lo più da abitazioni ed attività commerciali. Nello specifico l'immobile è situato nei pressi della stazione ferroviaria di Fabriano.

L'edificio, di costruzione negli anni '70, è distribuito su quattro piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo) ed un piano sottostradale (Piano Primo Sottostrada). E' un edificio plurifamiliare ad ingressi comuni. Al Piano Primo Sottostrada sono presenti un'autorimessa e locali di deposito; al Piano Terra sono invece presenti il laboratorio per arti e mestieri (oggetto della presente perizia) ed un negozio. Ai piani superiori sono situate abitazioni di tipo civile.

All'immobile oggetto di perizia si accede da ingresso autonomo posto nel lato verso la strada pubblica.

L'edificio è di forma pressoché rettangolare, ed è costituito da 11 unità immobiliari. La struttura

portante è in c.a. e le tamponature sono in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato nei piani Terra e Primo Sottotrada e rivestimento in mattoncini nei piani superiori.

L'**Immobile** ha una superficie lorda di 148,24 mq e si sviluppa al Piano Terra; l'altezza interna dei locali è pari a 3,40 m per la prima zona all'ingresso, per poi salire a 4,70 m nella sala principale. L'altezza di bagno ed antibagno è invece di 2,50 m. Le porzioni con minore altezza sono dovute alla presenza di un controsoffitto.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno e legno tamburato. Gli infissi esterni sono in PVC, dotati di doppio vetro ed in ferro con vetro singolo. La porta di ingresso è vetrata con telaio in alluminio. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in klinker, mentre i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sovratraccia e non ha impianti di riscaldamento.

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione normale compatibile con gli anni di costruzione dello stesso.

2C. DOTAZIONI CONDOMINIALI

La proprietà presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- corte comune (B.C.N.C.) Fg. 137 Part. 1487 sub. 15

2D. CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come di seguito elencate:

- Presenza di apertura senza infisso che collega l'immobile oggetto di perizia ad altra proprietà adiacente;
- Piccole difformità nella distribuzione interna.

2E. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX per la quota di 1/1.



2F. EVENTUALE OCCUPAZIONE ANOMALA

Per quanto sopra esposto nel sottocapitolo 2E, ad oggi non esiste alcuna occupazione anomala.

2G. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

2G1. Vincoli a carico dell'acquirente

A seguito della conclusione della presente procedura espropriativa l'immobile in oggetto non risulterà gravato da vincoli a carico dell'acquirente.

2G2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita

Sull'immobile distinto catastalmente al Comune di Fabriano Fg. 137, Part. 1487, Sub. 14 risultano gravare i seguenti vincoli (Allegato 7):

- Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 12/09/2005 ai numeri 21354/5719;
- Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 24/07/2008 ai numeri 18484/4055;
- Ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta in data 23/06/2017 ai numeri 11913/1932;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17/12/2020 ai numeri 24254/15683;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 22/11/2021 ai numeri 27654/18731.

2G3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi (vedi punto 2D).



A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche planimetriche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo, ovvero:

- Presenza di apertura senza infisso che collega l'immobile oggetto di perizia ad altra proprietà adiacente;
- Piccole difformità nella distribuzione interna.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere, che preveda la chiusura dell'apertura e la sanatoria delle altre difformità elencate in precedenza, è possibile sanare le difformità presenti.

2H. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è stato possibile reperire informazioni riguardanti la presenza o meno di un condominio costituito, presenza di millesimi e di spese condominiali.

Nell'ultimo ventennio l'immobile è risultato essere di proprietà dell'attuale intestatario (esecutato) come da atto di compravendita trascritto in data 19/04/1996 – Registro Particolare 4466 Registro Generale 6589, Notaio XXXXXXXXX, Repertorio 90025 del 18/04/1996.

2I. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Non sono state riscontrate pratiche riguardanti l'immobile. Non risulta presente nessun certificato di agibilità.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi (vedi punto 2D).

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche planimetriche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere, che preveda la chiusura dell'apertura e la sanatoria delle altre difformità elencate in

precedenza, è possibile sanare le difformità presenti.

Si prevede una spesa pari a 1000€ per oblazione CILA in Sanatoria con opere da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 100€ per diritti di segreteria della CILA in Sanatoria con opere da versare alla tesoreria comunale, 1800€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria, 50,0€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio, 300€ (+iva e cassa) per spese tecniche dell'accatastamento e 350€ (+iva) per opere di chiusura dell'apertura.

Spese tecniche 2'100,00 € + iva e cassa= 2'664,48 €.

Diritti di segreteria/oneri = 1'150,00 €.

Chiusura apertura = 350,00 € + iva = 385,00 €

Spesa totale sanatoria= 4'199,48 € ≈ 4'200,00 €.

2L. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Dall'accesso agli atti effettuato non risulta attualmente rilasciato nessun certificato di abitabilità.

2M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU ha proceduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento della certificazione energetica e allega alla presente copia della stessa (Allegato 13).

2N. STIMA IMMOBILIARE

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni, in allegato alla presente (Allegato 11), riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

- **Immobile**

Le quotazioni relativamente alla zona Semicentrale, Piano, Misericordia e Stazione per destinazioni produttive con stato di conservazione normale comprendono valori da 440,00€/mq a 600,00€/mq.

Dato lo stato di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 550,00€ per ogni mq di superficie lorda.

- Sup. lorda locale produttivo = 148,24 mq

- Superficie commerciale totale = 148,24 mq

- **Stima immobiliare – Immobile** = $148,24 \text{ mq} \times 550,00\text{€/mq} = 81'532,00\text{€}$

Spese per la sanatoria dell'immobile $\approx$ **4'200,00 €**

A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in

81'532,00€ stima immobile - **4'200,00€** spese per sanatoria immobile - **416,00€** oneri per certificazione energetica immobile = 76'916,00€

=77'000,00€ per arrotondamento (settantasettemila/00 Euro)

2o. QUOTA INDIVISA

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Loreto, li 28/04/2022

Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062

ALLEGATI

- Allegato 2 – LOTTO B – Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di mappa, Estratto PRG
- Allegato 3 – Richiesta Accesso Atti
- Allegato 4 – Ricevute Pec / Raccomandate inviate – sopralluogo del 07/03/2022
- Allegato 5 – Verbale dei sopralluoghi del 07/03/2022
- Allegato 7 – Relazione Notarile
- Allegato 11 – Estratto quotazioni OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”
- Allegato 12 – LOTTO B – Documentazione fotografica
- Allegato 13 – LOTTO B - Attestato di prestazione energetica

Loreto, lì 28/04/2022

Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

