

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)

Integrazione come richiesto nell'udienza del 20/09/2023

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE INTEGRAZIONE

Loreto, lì 08/01/2024

Il C.T.U.
ING. TOMMASO ORTOLANI

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



Su incarico del Tribunale di Ancona del 20/09/2023 integrativo all'incarico 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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Valutazione in termini di valore di stima del Sub.21 (pertinenza del Sub.20) inglobandola nel lotto A con specifica decurtazione dal valore che risulterà delle spese necessarie per completare l'iter di frazionamento, sistemazione urbanistica della particella e verificare la sanabilità della stessa con indicazione dei relativi costi

A tal fine si procederà a rispondere ai quesiti generali per la valutazione del Sub.21:

- 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 consequenziali 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

L'immobile del quale è stata richiesta la valutazione e l'inclusione nel **lotto A** della perizia, consiste in:

- **un appartamento** al Piano Primo e Secondo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 120, Part. 643, Sub. 21 categoria A/2),

Vedi Planimetria Catastale, Visure, Estratto di Mappa ecc. (*Allegato 1 – LOTTO A - Pertinenza*)

Il bene risulta intestato 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;

A seguito della presente integrazione il Lotto A sarà composto da i seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **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; immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 120, part. 643, sub. 6, Cat. C6, consistenza 29 mq; immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 120, part. 643, sub. 21, Cat. A2, vani 4,5.

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 08/01/2024.

Alle ore 10,00 del 08/01/2024 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza degli occupanti e del Geom. 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 10,30.



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 INTEGRAZIONE
Lotto A

Loreto, lì 08/01/2024



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 della presente integrazione è l'immobile situato nel Comune di Fabriano (AN) in Via Brodolini n.13 al Piano Primo ed al Piano Secondo;

L'unità immobiliare in oggetto consiste in:

- **un appartamento** al Piano Primo/Secondo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 120, Part. 643, Sub. 21 categoria **A/2**), che d'ora in avanti sarà identificato come **Immobile C**;

Fanno parte dell'immobile i seguenti accessori:

- 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;
- corridoio esclusivo al sub. 21 per accesso al terrazzo ed in seguito all'immobile;

Data l'assenza di subalterni per gli accessori di cui sopra, si rimanda agli elaborati grafici delle Planimetrie Catastali, nei quali sono stati evidenziati con maggior precisione i suddetti. (*Allegato 2 – LOTTO A - Pertinenza*)

L'**Immobile C** confina a Sud con la particella 643.

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 C** ha una superficie lorda di 98,47 mq (dei quali 12,40mq hanno un'altezza inferiore a 1,5m) e si sviluppa al piano secondo; l'altezza interna media dei locali è pari a 2,04 m. E' presente un terrazzo in comune ai sub. 20 e 21 di 81,23 mq al piano primo. L'ingresso all'abitazione avviene mediante un'entrata in comune al sub. 20 ed al sub. 21 al piano primo. 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 di 5,43 mq.

Considerato che i due subalterni identificano abitazioni ben distinte 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. Dal soggiorno si accede ad un ripostiglio e mediante un disimpegno alla zona notte, composta da 2 camere e 1 bagno.

E' presente un balcone ad uso esclusivo di 5,79 mq (dei quali 0,84 mq hanno un'altezza inferiore a 1,5m) accessibile dalla camera, mentre il terrazzo in comune al sub. 20 è accessibile dal corridoio ad uso esclusivo del sub.21 sito al piano primo.

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'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:

Per l'**Immobile C**:

- ripostiglio comune al Piano Terra;
- scale comuni;
- atrio e passaggio in comune al Piano Terra;

2D. CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

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 occupato dai familiari degli esecutati.

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. 21 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;
- 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 C** (vedi punto 2D).

L'immobile oggi identificato come Sub 21 costituisce il piano sottotetto del fabbricato; originariamente esso era adibito a soffitta e costituiva pertinenza del Subalterno 3 (pur non essendo censito catastalmente). Il 22/09/2005 il Sub 3 è stato soppresso e dalla sua soppressione sono stati costituiti gli attuali Sub 20 e Sub 21.

Si ritiene che l'attuale Sub 21 rientri nell'alveo del bene originariamente ipotecato e dunque possa essere considerato pertinenza per i seguenti motivi:

- Il Sub 3 originario è stato ipotecato in data precedente alla variazione catastale che ha costituito il Sub 21 quale unità immobiliare autonoma.

- La suddetta variazione catastale si ritiene comunque illegittima in quanto perfezionata solo a livello catastale e non urbanistico, non essendo preceduta da apposita pratica edilizia con richiesta di frazionamento di unità immobiliare.
- Il piano sottotetto, originariamente adibito a soffitta, risulta ad oggi trasformato in civile abitazione mediante lavori eseguiti abusivamente in data 20/10/2001 (come dichiarato nella pratica di condono), precedenti all'accensione dell'ipoteca e per i quali ad oggi è in corso una richiesta di condono non conclusa.
- Per il Sub 21 non risulta nessuna Segnalazione Certificata di Agibilità quale unità immobiliare autonoma.

Il frazionamento va perfezionato chiudendo la pratica del condono; da colloquio con ufficio tecnico del comune questo avviene con il saldo dell'ultima rata degli oneri del condono pari a circa 559,81€ (comprensiva delle maggiorazioni a titolo sanzionatorio per pagamento tardivo).

A seguito della chiusura della pratica del condono occorrerà presentare una pratica in sanatoria per adeguare lo stato di fatto a quello presentato nel condono il quale risulta difforme dallo stato dei luoghi. Le difformità rilevate riguardano la sagoma dell'edificio, attribuibile ad un mero errore nell'elaborazione della planimetria dello stesso.

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

Da accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabriano risulta una pratica di sanatoria edilizia presentata in data 09/12/2004 prot. 54921 Condono n.148 (*Allegato 6 – LOTTO A - Pertinenza*) in cui viene citato il locale adibito a soffitta (sito nel piano sottotetto del fabbricato ad uso residenziale) per il quale veniva chiesto in sanatoria il cambio d'uso a civile abitazione, a seguito di alcune modifiche già realizzate, quali sostituzione della scala di accesso in ferro mobile con una fissa, realizzazione di tramezzi interni, impianti tecnologici, pavimenti, velux a tetto, infissi interni e quant'altro necessario a rendere il piano abitabile (senza coinvolgere le strutture portanti). Nella pratica di condono è dichiarato che i suddetti lavori sono stati eseguiti nel 20/10/2001. La pratica non è stata conclusa e non risulta presente nessun certificato di agibilità.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda l'**Immobile C** (vedi punto 2D). Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, è possibile sanare le difformità presenti.

Si prevede una spesa pari a 516€ per oblazione SCIA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 150€ per diritti di segreteria della SCIA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale, chiusura della pratica del condono a circa 559,81€, 2000€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria e chiusura pratica di condono, 50,0€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio e 300€ (+iva e cassa) per spese tecniche dell'accatastamento.

Spese tecniche 2'300,00 € + iva e cassa= 2'918,24 €.

Diritti di segreteria/oneri = 1'275,81 €.

Spesa totale sanatoria= 4'194,05 € ≈ 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 3 – LOTTO A - Pertinenza*).

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 4 – LOTTO A - Pertinenza*), riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

- **Immobile C**

Le quotazioni relativamente alla zona Semicentrale, Piano, Misericordia e Stazione per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale comprendono valori da 640,00€/mq a 960,00€/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 680,00€ per ogni mq di superficie lorda.

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

- Sup. lorda abitazione = 98,47 mq (dei quali 12,40mq con altezza < 1,5m) (Sup. commerciale = $86,07\text{mq} + 12,40\text{mq} \cdot 50\%$) = 92,27 mq

- Sup. corridoio esclusivo = 5,43 mq (Sup. commerciale = $5,43\text{mq} \cdot 35\%$) = 1,90 mq

- Sup. balcone esclusivo = 5,79 mq (dei quali 0,84 mq con altezza < 1,5m) (Sup. commerciale = $4,95\text{mq} \cdot 35\% + 0,84\text{mq} \cdot 35\% \cdot 50\%$) = 1,88 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 (Valutazione 850€/mq commerciale)

- Superficie commerciale totale = $92,27\text{mq} + 1,90\text{mq} + 1,88\text{mq} + 7,19\text{mq} = 103,24$ mq

-Stima immobiliare – Immobile C = $96,05\text{mq} \times 680,00\text{€/mq} + 7,19\text{mq} \times 850,00\text{€/mq} = 71'425,50\text{€}$

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

71'425,50€ stima immobile C - **4'200,00€** spese per sanatoria immobile C - **416,00€** oneri per certificazione energetica immobile C = **66'809,50€**

=66'900,00€ per arrotondamento (sessantaseimilanovecento/00 Euro)



A tale importo, rientrante nel LOTTO A, vengono aggiunti gli importi calcolati nella precedente stima del LOTTO A, la quale includeva l'abitazione al Piano Primo ed il garage al Piano Secondo Sottostrada

Precedente stima LOTTO A = 138'100,00€ (centotrentottomilacento/00 Euro)

Stima Immobile C = 66'900,00 (sessantaseimilanovecento/00 Euro)

Stima Totale del LOTTO A = $138'100,00\text{€} + 66'900,00 = 205'000,00\text{€}$ (duecentocinquemila/00 Euro)

2o. QUOTA INDIVISA



La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Loreto, lì 08/01/2024

Il C.T.U
ING. TOMMASO ORTOLANI



ALLEGATI

- Allegato 1 – LOTTO A - Pertinenza – Planimetria Catastale, Visure, Estratto di mappa, Estratto PRG
- Allegato 2 - LOTTO A - Pertinenza – Indicazione degli accessori
- Allegato 3 - LOTTO A - Pertinenza – Attestato di prestazione energetica
- Allegato 4 – LOTTO A - Pertinenza – Estratto quotazioni OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”
- Allegato 5 – LOTTO A – Pertinenza – Documentazione fotografica
- Allegato 6 – LOTTO A – Pertinenza – Copia pratiche edilizie

Loreto, lì 08/01/2024

Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI

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