



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 276/2022)



promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE



Loreto, lì 03/08/2023

Il C.T.U
ING. TOMMASO ORTOLANI



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



Su incarico del Tribunale di Ancona del 15/03/2023 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 276/2022) promossa da

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 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,

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 Le Conce consistono in:

- **un appartamento** al Piano Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 136, Part. 1805, Sub. 2 categoria **A/3**), sito in Via Le Conce n.4;
- **un appartamento** al Piano Terra/Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 136, Part. 279, Sub. 7 categoria **A/2**), sito in Via Le Conce n.8;
- **un fabbricato in corso di costruzione** al Piano Terra/Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 136, Part. 1578, Sub. 5 categoria **F/3**), sito in Via Le Conce n.16;

Vedi Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di Mappa ecc. (Allegato 1-2-3).

I beni risultano intestati a:

Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano Foglio 136, Part. 1805, Sub. 2:

- XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, piena proprietà per 3/6;
- XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, piena proprietà per 3/6;

Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano Foglio 136, Part. 279, Sub. 7:

- XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, piena proprietà per 3/6;
- XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, piena proprietà per 3/6;

Si precisa che per i due immobili appena citati, la suddivisione della proprietà (3/6 di piena proprietà per ogni esecutato), viene indicata nell'atto di pignoramento immobiliare del 06/12/2022, ripresa nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate Reg. Gen. 627 Reg. Part. 403 presentazione n.22 del 16/01/2023, mentre non vi è alcun riferimento, nella relazione notarile depositata, di atti di successione avvenuti dopo il decesso della Sig.ra XXXXXXXXXXX ed anche catastalmente risulta proprietaria, oltre ai Sig.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX (entrambi per 1/6 di proprietà), la Sig.ra XXXXXXXXXXX (proprietaria per 4/6), deceduta in XXXXXXXXXXX in data 14/12/2017.

Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano Foglio 136, Part. 1578, Sub. 5:

- XXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, piena ed intera proprietà per 1/1;

Vedi Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di Mappa ecc. (Allegato 1-2-3).

Si ritiene di considerare i beni nei seguenti lotti:

- **Lotto A** per il bene sito in Fabriano (AN), Via Le Conce n.4 – immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 136, Part. 1805, Sub. 2, Cat. A3, vani 6;
- **Lotto B** per il bene sito in Fabriano (AN), Via Le Conce n.8 – immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 136, Part. 279, Sub. 7, Cat. A2, vani 6;
- **Lotto C** per il bene sito in Fabriano (AN), Via Le Conce n.16 – immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 136, Part. 1578, Sub. 5, Cat. F3;

Si precisa che la perizia riguardante il Lotto C sarà oggetto di deposito solo successivamente, in quanto, a seguito dell'accesso agli atti è risultata una carenza della documentazione che attesta la legittimità dell'immobile. Prima di procedere con le operazioni peritali ed escludere

definitivamente che non esistano elaborati grafici dello stato assentito del fabbricato (con le relative conseguenze), si ritiene che la situazione sia meritevole di ulteriore approfondimento.

Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:

- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Fabriano (AN) con PEC del 04/04/2023 (prot. n.0014627 del 05/04/2023) (Allegato 4).
- Sopralluogo presso l'immobile sito a Fabriano (AN) in Via Le Conce, 4 effettuato in data 26/04/2023. Tutte le parti interessate erano state precedentemente convocate tramite Raccomandate del 30/03/2023 e PEC del 28/03/2023, con seguenti errata corrige del 01/04/2023 e del 03/04/2023, rispettivamente per la XXXXXXXXXX e per l'Avv. XXXXXXXXXX (Allegato 5).

Alle ore 15.00 del 26/04/2023 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (esecutati), dell'Avv. XXXXXXXXXX (custode giudiziario), dell'Avv. XXXXXXXXXX (collaboratrice custode giudiziario), dell'Ing. XXXXXXXXXX e del Geom. XXXXXXXXXX (assistenti del CTU), dell'Avv. XXXXXXXXXX (legale degli esecutati), del Sig. XXXXXXXXXX (figlio esecutato), del Sig. XXXXXXXXXX (locatario immobile), del Sig. XXXXXXXXXX (padre del locatario) e della Sig.ra XXXXXXXXXX (madre del locatario).

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 15,30. Si allega il verbale del sopralluogo (Allegato 6).

– Sopralluogo presso l'immobile sito a Fabriano (AN) in Via Le Conce, 8 effettuato in data 26/04/2023. Tutte le parti interessate erano state precedentemente convocate tramite Raccomandate del 30/03/2023 e PEC del 28/03/2023, con seguenti errata corrige del 01/04/2023 e del 03/04/2023, rispettivamente per la XXXXXXXXXX e per l'Avv. XXXXXXXXXX (Allegato 5).

Alle ore 15,30 del 26/04/2023 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (esecutati), dell'Avv. XXXXXXXXXX (custode giudiziario), dell'Avv. XXXXXXXXXX (collaboratrice custode giudiziario), dell'Ing. XXXXXXXXXX e del Geom. XXXXXXXXXX (assistenti del CTU), del Sig. XXXXXXXXXX (figlio esecutato) e dei Sig.ri XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX (ospiti dell'associazione locataria "XXXXXXX").

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 15,58. Si allega il verbale del sopralluogo (Allegato 6).

– Sopralluogo presso l'immobile sito a Fabriano (AN) in Via Le Conce, 16 effettuato in data 26/04/2023. Tutte le parti interessate erano state precedentemente convocate tramite Raccomandate del 30/03/2023 e PEC del 28/03/2023, con seguenti errata corrige del 01/04/2023 e del 03/04/2023, rispettivamente per la XXXXXXXXXX e per l'Avv. XXXXXXXXXX (Allegato 5).

Alle ore 16,10 del 26/04/2023 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (esecutati), dell'Avv. XXXXXXXXXX (custode

giudiziario), dell'Avv. XXXXXXXXXX (collaboratrice custode giudiziario), dell'Ing. XXXXXXXXXX e del Geom. XXXXXXXXXX (assistenti del CTU) e del Sig. XXXXXXXXXX (figlio esecutato).

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 16,35. Si allega il verbale del sopralluogo (Allegato 6).





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 276/2022)



promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
Lotto A



Loreto, li 03/08/2023



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 Le Conce, 4 al Piano Primo;

L'unità immobiliare in oggetto consiste in:

- **un appartamento** al Piano Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 136, Part. 1805, Sub. 2 categoria **A/3**), che d'ora in avanti sarà identificato come **Immobile**;

Per l'**Immobile** non sono stati riscontrati beni accessori.

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

L'**Immobile** confina a Sud con la particella 276 intestata alla Sig.ra XXXXXXXXXXX, ad Ovest con la particella 1579 ed al piano terra con il sub. 1 intestato ai Sig.ri XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX (esecutati) ed alla Sig.ra XXXXXXXXXXX (deceduta nel 2017).

2B. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Fabriano, è situato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4). In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali e commerciali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, ristrutturato dopo il sisma del 1997, è distribuito su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), con un Sottotetto non accessibile. Il fabbricato è composto da un negozio al Piano Terra e dall'abitazione oggetto di perizia al Piano Primo, ciascuno con ingresso autonomo.

L'accesso all'immobile avviene attraverso scale esterne, in comune con la particella 276. A quest'ultima particella appartiene anche la corte privata alla quale si accede all'immobile.

L'edificio ha forma ad "L", ed è costituito da 2 unità immobiliari. La struttura portante è in muratura, costituita in parte da pietra, in parte da mattoni pieni. I solai di piano e copertura sono in latero cemento.

Le fondazioni sono dirette. La finitura esterna dell'immobile è in parte ad intonaco tinteggiato ed in

ASTE GIUDIZIARIE
parte a faccia vista.

ASTE GIUDIZIARIE

L'Immobile ha una superficie lorda di 115,00 mq e si sviluppa al Piano Primo; l'altezza interna dei locali è pari a 3,00 m. E' inoltre presente un terrazzo ad Est di 44,00 mq.

L'abitazione è costituita da un ingresso dal quale si ha accesso alla sala ed al soggiorno. Dalla sala si accede al cucinino mentre dal soggiorno si ha accesso, tramite un disimpegno, alla zona notte formata da due camere ed un bagno. Il terrazzo è invece accessibile dalla sala e dalla camera prospiciente lo stesso.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo con serrandine avvolgibili in legno e/o persiane esterne, anch'esse in legno. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica e parquet; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e parzialmente sovratraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. L'abitazione è inoltre dotata di impianto di climatizzazione aria-aria, con uno split posizionato nel soggiorno.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione compatibilmente con gli anni di costruzione dello stesso.

2c. DOTAZIONI CONDOMINIALI

La proprietà non presenta catastalmente dotazioni condominiali, si vuole però specificare quanto segue:

- La scala esterna per l'accesso all'immobile conduce, oltre che all'ingresso del bene oggetto di stima, anche all'ingresso dell'immobile identificato con la particella 276;
- La corte risulta pertinenza della particella 276.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



2D. CONFORMITA' CATASTALE

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

- Assenza nella planimetria catastale dell'apertura che collega l'ingresso alla cucina;
- Le aperture fra ingresso / sala e sala / disimpegno zona notte, sono di dimensioni inferiori rispetto allo stato dei luoghi;
- Assenza nella planimetria catastale di una rientranza nel muro fra sala e camera comunicante con il terrazzo;
- Dall'indicazione delle altre porte finestre in pianta (vedi camera prospiciente il terrazzo) sembrerebbe indicata solamente come finestra l'apertura che collega la cucina al terrazzo;
- Il terrazzo, catastalmente, risulta essere di dimensioni inferiori rispetto allo stato dei luoghi;

2E. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 3/6 del bene ed è concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXX, come da Contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato in data 29/09/2021 al n.003355-serie 3T cod. identificativo TQK21TOO3355000GG, per un canone annuo di 5'400,00€ da pagare in rate mensili anticipate di 450,00€. Il contratto ha validità fino al 01/09/2024 e cita inoltre quanto segue: *"...alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi personali o della famiglia o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte*

almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine dei dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto" (Allegato 7).

Si precisa che per l'immobile oggetto di perizia la suddivisione della proprietà (3/6 di piena proprietà per ogni esecutato), viene indicata nell'atto di pignoramento immobiliare del 06/12/2022, ripresa nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate Reg. Gen. 627 Reg. Part. 403 presentazione n.22 del 16/01/2023, mentre non vi è alcun riferimento, nella relazione notarile depositata, di atti di successione avvenuti dopo il decesso della Sig.ra XXXXXXXXXXX ed anche catastalmente risulta proprietaria, oltre ai Sig.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX (entrambi per 1/6 di proprietà), la Sig.ra XXXXXXXXXXX (proprietaria per 4/6), deceduta in XXXXXXXXXXX in data 14/12/2017.

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. 136, Part. 1805, Sub. 2 risultano gravare i seguenti vincoli (Allegato 9):

- Ipoteca volontaria n. 6779 del 12/12/2008 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
- Ipoteca volontaria n. 7157 del 30/12/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Ipoteca volontaria n. 386 del 14/02/2013 derivante da concessione a garanzia di apertura credito;
- Ipoteca giudiziale n. 3388 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 24/11/2015 rep. 1370/2015;
- Ipoteca giudiziale n. 3389 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 15/12/2015 rep. 1438/2015;
- Pignoramento immobiliare n. 403 del 16/01/2023, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ancona, in data 24/11/2022 rep. 4916.

2G3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda l'**Immobil**e (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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta far parte di un condominio.

Individuazione dei proprietari precedenti ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nel precedente ventennio:

- Dichiarazione di successione, a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXXXX con diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, presentata all'Ufficio del Registro di Ancona il 18/05/1998 al n. 58/508, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 22/08/1998 al n. 8243, a favore dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, rispettivamente per i diritti di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà;
- Accettazione tacita di eredità, atto dispositivo del Notaio XXXXXXXXXXXX del 28/11/2014 rep. 73425/16863, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 01/12/2014 al n. 13503;
- Ante ventennio, già di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Ottoni del 23/09/1977, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 29/09/1977 al n. 8301. (Allegato 9)

2i. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Per l'immobile risultano essere presenti le seguenti pratiche:

- Condono Edilizio n.830/1986 prot. 6231/1986;
- Autorizzazione n. 11466 del 23/06/1999 (post sisma '97);
- Autorizzazione n. 45783 del 15/05/2003 – riferimento ad autorizzazione n.11466 del 23/06/1999.

Vedi Copia Pratiche Edilizie (Allegato 10).

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda l'**Immibile** (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. Si precisa che, data l'assenza di quote negli elaborati a disposizione, il confronto è avvenuto mediante sovrapposizione con l'elaborato grafico presentato con il Condo Edilizio n. 830 del 1986 ed ha evidenziato differenze dimensionali nella disposizione interna.

Per quanto riguarda invece il terrazzo e le aperture esterne, il confronto è avvenuto confrontando lo stato dei luoghi con l'Autorizzazione n. 45783 del 15/05/2003 – riferimento ad autorizzazione n.11466 del 23/06/1999 ed ha evidenziato la congruenza fra stato dei luoghi e stato assentito.

Le opere da ritenersi abusive potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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 = 1150,00 €.

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

2L. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità Gen./Dep. 5448/1401 Istat/Amb. 042017/8.

2M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad acquisire la documentazione esistente relativa alla certificazione energetica ed 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 15), riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

- **Immobile**

Le quotazioni relativamente alla zona Centrale/Centro storico per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale comprendono valori da 470,00€/mq a 700,00€/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 650,00€ per ogni mq di superficie lorda.

Il terrazzo viene valutato utilizzando gli opportuni coefficienti di riduzione.

- Sup. lorda abitazione = 115,00 mq
- Sup. terrazzo = 44,00 mq (Sup. commerciale = 25,00mq*35% + 19,00*10%) = 10,65 mq
- Superficie commerciale totale = 115,00mq+10,65mq=125,65 mq

- **Stima immobiliare – Immobile** = 125,65mq*650,00€/mq= **81'672,50€**

Spese per la sanatoria dell'immobile ≈ **3'900,00 €**

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

81'672,50€ stima immobile – **3'900,00€** spese per sanatoria immobile = 77'772,50€

=77'800,00€ (settantasettemilaottocento/00 Euro)





2o. QUOTA INDIVISA


La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Loreto, lì 03/08/2023



Il C.T.U
ING. TOMMASO ORTOLANI




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





ALLEGATI

- Allegato 1 – LOTTO A - Planimetria Catastale, Visura Storica, Estratto di mappa, Estratto PRG
- Allegato 4 – Richiesta Accesso Atti
- Allegato 5 – Ricevute Pec / Raccomandate inviate – sopralluogo del 26/04/2023
- Allegato 6 – Verbale dei sopralluoghi del 26/04/2023
- Allegato 7 – LOTTO A – Contratto di locazione
- Allegato 9 – Relazione Notarile
- Allegato 10 – LOTTO A - Copia Pratiche Edilizie
- Allegato 13 – LOTTO A – Attestato di prestazione energetica
- Allegato 15 – Estratto quotazioni OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”
- Allegato 16 – LOTTO A – Documentazione fotografica



Loreto, lì 03/08/2023



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 276/2022)



promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
Lotto B



Loreto, li 03/08/2023



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 Le Conce, 8 al Piano Primo;

L'unità immobiliare in oggetto consiste in:

- **un appartamento** al Piano Terra/Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 136, Part. 279, Sub. 7 categoria **A/2**), che d'ora in avanti sarà identificato come **Immobile**;

Per l'**Immobile** non sono stati riscontrati beni accessori.

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

L'**Immobile** confina a Nord con la particella 278 ed al piano terra con il sub. 5 intestato ai Sig.ri XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX (esecutati) ed alla Sig.ra XXXXXXXXXXX (deceduta nel 2017).

2B. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Fabriano, è situato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4). In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali e commerciali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, ristrutturato dopo il sisma del 1997 con opere prettamente strutturali e nel 2006 con opere interne, è distribuito su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), con un Sottotetto non accessibile. Nel fabbricato è presente un negozio al Piano Terra e l'abitazione oggetto di perizia al Piano Primo, ciascuno con ingresso autonomo.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una rampa di scale interne posizionate in adiacenza alla porta di ingresso. L'edificio ha forma ad "L", ed è costituito da 2 unità immobiliari. La struttura portante è mista, con murature portanti in mattoni pieni, pilastri in c.a. I solai di piano sono in laterocemento e la copertura ha struttura in legno con cordoli in c.a. Le tramezzature interne sono invece in cartongesso. La finitura esterna dell'immobile è ad intonaco tinteggiato.

L'**Immobile** ha una superficie lorda di 110,00 mq e si sviluppa al Piano Primo; l'altezza interna dei

locali è pari a 2,85 m, quella dei bagni è pari a 2,70 m.

L'abitazione è costituita da una scala di ingresso ad uso esclusivo dalla quale si accede alla zona giorno, costituita dall'ingresso, dalla zona soggiorno-pranzo e dalla cucina. Dall'ingresso si accede al disimpegno, il quale include al suo interno un piccolo ripostiglio e da cui si accede a due camere, due bagni ed un locale di sbroglio. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno, prevalentemente dotati di vetro singolo con scuretto interno e persiana esterna, entrambe in legno. Le pavimentazioni sono costituite da marmettoni di granito, quella dei bagni in piastrelle in ceramica; i rivestimenti sono in piastrelle di 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 e radiatori in acciaio.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione compatibilmente con gli anni di costruzione dello stesso. Si segnala presenza di condensa in tutta l'unità immobiliare fra soffitto e muratura.

2C. DOTAZIONI CONDOMINIALI

La proprietà non presenta dotazioni condominiali.

2D. CONFORMITA' CATASTALE

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

- Assenza della porta di collegamento con il sub. 5 rispetto alla planimetria catastale;
- Assenza nello stato dei luoghi della parete divisoria fra ingresso e cucina;
- Assenza nello stato dei luoghi della nicchia in cucina;
- Assenza nello stato dei luoghi del muretto divisorio nel bagno a Nord-Ovest;
- Diversa disposizione della porta del ripostiglio;

- Altre lievi difformità nella disposizione delle murature interne

2E. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 3/6 del bene ed è concesso in locazione alla “XXXXXXXXXX”, come da Contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato in data 22/12/2021 al n.004511-serie 3T cod. identificativo TQK21T004511000TK, per un canone annuo di 6'000,00€ da pagare in rate mensili anticipate di 500,00€. Il contratto ha validità fino al 05/12/2024 e cita inoltre quanto segue: “...*alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi personali o della famiglia o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine dei dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto*” (Allegato 8).

Si precisa che per l'immobile oggetto di perizia la suddivisione della proprietà (3/6 di piena proprietà per ogni esecutato), viene indicata nell'atto di pignoramento immobiliare del 06/12/2022, ripresa nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate Reg. Gen. 627 Reg. Part.

403 presentazione n.22 del 16/01/2023, mentre non vi è alcun riferimento, nella relazione notarile depositata, di atti di successione avvenuti dopo il decesso della Sig.ra XXXXXXXXXX ed anche catastalmente risulta proprietaria, oltre ai Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (entrambi per 1/6 di proprietà), la Sig.ra XXXXXXXXXX (proprietaria per 4/6), deceduta in XXXXXXXXXX in data 14/12/2017.

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. 136, Part. 279, Sub. 7 risultano gravare i seguenti vincoli (Allegato 9):

- Ipoteca volontaria n. 6779 del 12/12/2008 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
- Ipoteca volontaria n. 7157 del 30/12/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Ipoteca volontaria n. 386 del 14/02/2013 derivante da concessione a garanzia di apertura credito;
- Ipoteca giudiziale n. 3388 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 24/11/2015 rep. 1370/2015;

- Ipoteca giudiziale n. 3389 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 15/12/2015 rep. 1438/2015;
- Pignoramento immobiliare n. 403 del 16/01/2023, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ancona, in data 24/11/2022 rep. 4916.

2G3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda l'*Immobilie* (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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta far parte di un condominio.

Individuazione dei proprietari precedenti ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nel precedente ventennio:

- Dichiarazione di successione, a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXXXX con diritti di 1/2 di piena proprietà, presentata all'Ufficio del Registro di Ancona il 18/05/1998 al n. 58/508, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 22/08/1998 al n. 8243, a favore dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, rispettivamente per i diritti di 1/6 di piena proprietà;
- Accettazione tacita di eredità, atto dispositivo del Notaio XXXXXXXXXXXX del 28/11/2014 rep. 73425/16863, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Ancona il 01/12/2014 al n. 13503;

- Ante ventennio, già di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Ottoni del 23/09/1977, trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 29/09/1977 al n. 8301. (Allegato 9)

2I. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE



Per l’immobile risultano essere presenti le seguenti pratiche:

- Condono Edilizio n.830/1986 prot. 6231/1986;
- Autorizzazione n. 11466 del 23/06/1999 (post sisma '97);
- Autorizzazione n. 45783 del 15/05/2003 – riferimento ad autorizzazione n.11466 del 23/06/1999;
- Permesso di Costruire n. 46553 del 14/12/2005, il quale risulta autorizzato ed i lavori regolarmente iniziati. E’ assente invece la documentazione riguardante la fine lavori con relativa agibilità ed abitabilità.

Vedi Copia Pratiche Edilizie (Allegato 11).

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda l'**Immobil**e (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, nello specifico:

- Difformità nella distribuzione interna delle tramezzature;

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. Si prevede inoltre una spesa di circa 464,00€ da versare a titolo di sanzione per agibilità tardiva, 100€ per diritti di segreteria della Segnalazione Certificata di Agibilità, 1200€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione SCA.

Spese tecniche 3'300,00 € + iva e cassa= 4'187,04 €.

Diritti di segreteria/oneri = 1714,00 €.

Spesa totale sanatoria= 5'901,04 € ≈ 6'000,00 €.

2L. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

A seguito del Permesso di Costruire n. 46553 del 14/12/2005, ultima pratica agli atti, non risultano rilasciati certificati di agibilità ed abitabilità.

2M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad acquisire la documentazione esistente relativa alla certificazione energetica ed allega alla presente copia della stessa (Allegato 14).

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 15), riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

- **Immibile**

Le quotazioni relativamente alla zona Centrale/Centro storico per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale comprendono valori da 470,00€/mq a 700,00€/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 600,00€ per ogni mq di superficie lorda.

- Sup. lorda abitazione = 110,00 mq

- Superficie commerciale totale = 110,00 mq

-Stima immobiliare – Immobile = 110,00mq*600,00€/mq= 66'000,00€

Spese per la sanatoria dell'immobile ≈ **6'000,00 €**

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

66'000,00€ stima immobile – **6'000,00€** spese per sanatoria immobile = 60'000,00€

=60'000,00€ (sessantamila/00 Euro)

2o. QUOTA INDIVISA

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Loreto, lì 03/08/2023

Il C.T.U
ING. TOMMASO ORTOLANI


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



ALLEGATI

- Allegato 2 – LOTTO B - Planimetria Catastale, Visura Storica, Estratto di mappa, Estratto PRG
- Allegato 4 – Richiesta Accesso Atti
- Allegato 5 – Ricevute Pec / Raccomandate inviate – sopralluogo del 26/04/2023
- Allegato 6 – Verbale dei sopralluoghi del 26/04/2023
- Allegato 8 – LOTTO B – Contratto di locazione
- Allegato 9 – Relazione Notarile
- Allegato 11 – LOTTO B - Copia Pratiche Edilizie
- Allegato 14 – LOTTO B – Attestato di prestazione energetica
- Allegato 15 – Estratto quotazioni OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”
- Allegato 17 – LOTTO B – Documentazione fotografica

Loreto, lì 03/08/2023



Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI

