

INGEGNERIA ARCHITETTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Paolo Favalli
Carlo Carletti
Luigi Gentili

ingegnere
ingegnere
architetto



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **278/2024**



PERIZIA TECNICA E STIMA



IMMOBILE PIGNORATO:

- **Abitazione in Ancona via Flaminia n. 56/B, censita al Catasto Fabbricati foglio 35 particella 298 subalterno 26 cat. A/2**

per **1/1 di piena proprietà** di



PIGNORAMENTO a carico di:



- nato in il codice fiscale
residente in via n.

Fabriano, 12.02.2025



Il c.t.u.
Arch. Luigi Gentili



Studio Tecnico Favalli – Carletti – Gentili viale G. Zobicco n. 5/A 60044 Fabriano (AN)
P. IVA 01425970421 - Tel. 0732-21336 Fax 0732-233595 e-mail: studiofcg@fiscali.it

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



1) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Giuliana Filippello - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 16.12.2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 278/2024 promossa da contro relativamente all'immobile indicato al punto 3, sottoposto a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato un primo tentativo di accesso all'immobile pignorato in data 15.01.2025, congiuntamente alla Custode giudiziaria Dott.ssa Elisa Maceratesi che aveva precedentemente inviato specifica raccomandata al debitore. Né il debitore, né chi per lui era presente all'appuntamento. Ma un contatto telefonico nei giorni successivi da parte del debitore, che si è reso disponibile ad aprire, ha interrotto la procedura dell'accesso forzoso. Così il sopralluogo è avvenuto il 07.02.2025, alla presenza del debitore, della Dott.ssa Elisa Maceratesi e del sottoscritto. Il relativo verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (e si allega qui in copia con il n. 1).

3) IMMOBILI PIGNORATI: DIVISIONE IN LOTTI

Con atto di pignoramento datato 27.11.2024, la con sede a ha pignorato il seguente immobile:

- abitazione in via Flaminia n. 56/B ad Ancona, censita al Catasto Fabbricati foglio 35 particella 298 subalterno 26 cat. A/2.

Trattandosi di unico immobile, peraltro di modesta estensione, l'eventuale possibilità di divisione in lotti viene esclusa.

4) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il presente **lotto unico** riguarda il seguente immobile pignorato:

- **abitazione** sita in via Flaminia n. 56/B ad **Ancona**, censita al Catasto Fabbricati foglio **35** particella **298** subalterno **26** cat. **A/2**, piano 5, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita 187,22 €,

l'immobile è in piena proprietà, per la quota di 1/1, di

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 2, la planimetria catastale con il n. 3 e l'estratto di mappa catastale con il n. 4. Non sono presenti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione è ubicata nel sottotetto di un edificio abitativo di sei piani fuori terra comprendendovi anche tale sottotetto.

Si tratta di uno spazio inizialmente nato come soffitta a falde inclinate, poi condonato in abitazione.

L'abitazione condonata era costituita da un unico ambiente, oltre al bagno. Oggi sono invece presenti delle divisioni interne che hanno creato una camera, una separazione della zona cucina dall'*open space* dell'ingresso-soggiorno-pranzo, nonché un cavedio al fine di ottenere - sul lato lungo verso sud - un'altezza di parete un po' più alta (80 cm) rispetto a quella condonata (40 cm). La superficie lorda dell'abitazione (così come considerata nelle valutazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate) è di circa 87 mq calcolati con le superfici condonate, che comprendono però anche zone fino a 40 cm di altezza.

L'altezza netta varia da un minimo di 80 cm, nel lato sud che interessa soggiorno e camera, fino ad un massimo di 2,25 m in corrispondenza del colmo.

Gli infissi esterni sono: una finestra nel bagno e tre finestre a tetto, due delle quali con vetri rotti.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Il riscaldamento e il raffrescamento sono affidati a due climatizzatori ad alimentazione elettrica posizionati rispettivamente in soggiorno e in camera; risulta in disuso la stufa con scarico a muro presente in soggiorno. Non rilevato riscaldamento in bagno.

Gli apparecchi igienico-sanitari presenti nel bagno sono: box doccia, lavabo e wc con doccetta; assente il bidet.

L'abitazione versa in uno stato conservativo che abbisogna di vari interventi manutentivi.

L'ascensore, pur presente nel palazzo, si ferma un piano sotto all'abitazione in esame.

L'abitazione non dispone di garage.

6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Trattasi di zona residenziale ad edilizia urbanisticamente definita "economica e popolare" (P.E.E.P.), in posizione semicentrale di Ancona, poco distante dalla stazione ferroviaria.

Ottima la varietà di servizi fruibile nelle vicinanze così come la possibilità di utilizzo di trasporti pubblici.

Buona la disponibilità di parcheggi nei pressi della proprietà.

7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è abitato dal debitore, del quale costituisce la residenza.

8) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

L'immobile è pervenuto a come segue (informazioni desunte da certificazione notarile depositata nel fascicolo):

- al ventennio la proprietà era di essendogli pervenuta per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 07.08.2003 per Notaio Sabatini Stefano, in Ancona, con rep. n. 33664/10283, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 08.08.2003 ai numeri 17360/10704, da
- con atto di compravendita per Dott. Stacco Roberto, Notaio in Ancona, in data 03.12.2008 rep. n. 195945/41592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 05.12.2008 ai numeri 29150/17360, acquistava l'intera piena proprietà dell'immobile da



9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 05.12.2008 nn. 29151/6663 per € 160.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 80.000,00 **a favore:** , **contro:**, grava l'immobile della presente perizia.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 27.11.2024 nn. 25680/18349, **a favore:** codice fiscale, **contro:**, grava l'immobile della presente perizia.

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL FABBRICATO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Ancona, effettuato il 15.01.2025, sono stati forniti al sottoscritto tutti e soli i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 10.1) concessione edilizia n. 130 del 23.09.1981 per "esecuzione di un fabbricato di civile abitazione nel comprensorio P.E.E.P. di Palombella, relativo al lotto C parte" rilasciata a Freddo Giuseppe presidente della Coop. SPES a r.l., con relative tavole grafiche (ved. allegato 5);
- 10.2) variante n. 22067-374 del 26.06.1982 (ved. allegato 6);
- 10.3) variante n. 47922-1015 del 07.01.1983 per divisioni interne appartamenti (ved. allegato 7);
- 10.4) variante n. 10251-188 del 19.03.1983 (ved. allegato 8);
- 10.5) autorizzazione di abitabilità, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ancona, n. 46 del 09.04.1983 relativa all'intero edificio comprendente un sottotetto a uso soffitta e un altro sottotetto definito locale accessorio (ved. allegato 9);
- 10.6) concessione edilizia in sanatoria n. 1864/94 del 02.11.1994 su domanda di sanatoria presentata in data 30.06.1986 prot. 14689/14690 – 102/Z-103/Z per "ampliamento e cambio di destinazione di soffitta già assentita a civile abitazione", con relative rappresentazioni grafiche e attestazione di abitabilità/agibilità del 04.08.2003 (ved.



allegato 10). Solo a titolo di cronaca, quest'ultimo documento non è stato reperito il 15.01.2025, bensì il 07.02.2025.



La situazione reale odierna dell'immobile differisce dalle autorizzazioni comunali per diversa divisione interna. E' necessaria regolarizzazione urbanistica.

b) Conformità con le planimetrie catastali

La situazione odierna dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per diversa divisione interna. Ciò costituisce difformità, da sanare con variazione catastale.

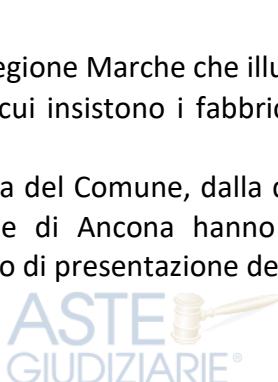
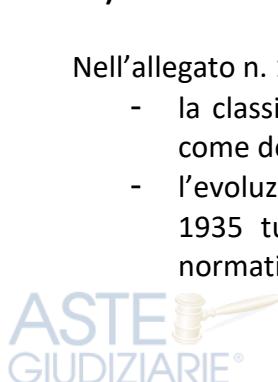


11) EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO



La citata autorizzazione di abitabilità del 09.04.1983 attesta la data nella quale la costruzione del fabbricato è stata ultimata, mentre l'abitabilità dell'abitazione condonata è del 04.08.2003.

12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA



Nell'allegato n. 11 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che dal 1935 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Ancona hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non esistendo un elaborato planimetrico dell'edificio, le dotazioni condominiali vengono desunte dalla planimetria catastale. L'immobile beneficia dei seguenti beni comuni:

- esterne: corte e portico comuni, a piano terra. La corte ha forma rettangolare con lati che catastalmente sono indicati pari a 26,00 m e 37,00 m;
- interne: androne, locale contatori ENEL-SIP e locale contatori GAS-ACQUA, a piano terra;
- interne: vano scala e ascensore ai piani.



L'amministratore del condominio è "ANDREA SESTILLI S.R.L." con sede in Ancona Via Pezzotti n. 13 Zona Palombare, che ha cortesemente fornito le seguenti informazioni:

- denominazione del condominio: Condominio FLAMINIA N. 56/B, via Flaminia 56/B 60126 Ancona
- millesimi di proprietà: come da tabella allegata al n. 12;



- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie, preventivo anno 2024/2025, ammonta a € 406,88;
- l'importo dovuto da alla data del 30.04.2024 (data ultimo consuntivo approvato) è pari a € 4.344,62;
- spese straordinarie sostenute ma che deve ancora pagare:
 - richiesta spesa straordinaria Compenso Professionale studio pari a € 1.398,06 (Preventivo straordinario allegato al n. 13)
 - richiesta spesa straordinaria Opposizione al Decreto pari a € 38,68 (Preventivo straordinario allegato al n. 14)
 - il Condominio deve ancora richiedere la quota relativa alla prestazione professionale per opposizione al decreto ingiuntivo dell' il cui incarico è stato affidato all'Avvocato (nota spese allegata al n. 15).

Da quanto sopra risulta che il debito del signor in base a quanto finora deliberato, ammonta a circa € 6.000 oltre all'esito del decreto ingiuntivo dell'



15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'attestato di prestazione energetica e la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, forniti dal proprietario, vengono allegati con il n. 16.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è: classe G.



16) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (1° semestre 2024) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Ancona, fascia/zona: semicentrale/RIONI PIANO - SAN LAZZARO - VALLEMIANO - PALOMBELLA - SCRIMA, codice zona C2, microzona 6, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, forniscono valori compresi tra 930 e 1.300 euro/mq di superficie lorda per abitazioni civili (A/2 come nel nostro caso) in stato conservativo normale (allegato n. 17).

17) SPESE A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE PER REGOLARIZZAZIONI VARIE

Il futuro acquirente dovrà provvedere a regolarizzare l'immobile sotto tre punti di vista:

- regolarizzazione urbanistica per diversa divisione interna;
- regolarizzazione catastale per il medesimo motivo;
- regolarizzazione economica verso il Condominio FLAMINIA N. 56/B.

La spesa complessiva di queste operazioni viene stimata in circa 10.000 euro.



18) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà dell'immobile in esame, del livello di qualità edilizio-urbanistica, dello stato di



conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona,

per i diritti di **piena e intera proprietà** relativi al seguente immobile:

- **abitazione** sita in via Flaminia n. 56/B ad **Ancona**, censita al Catasto Fabbricati foglio **35** particella **298** subalterno **26** cat. **A/2**;

ritiene di attribuire il valore di stima di:

euro 40.000,00

se si fosse trattato di immobile regolare sotto tutti gli aspetti.

A detto importo va detratta la spesa che dovrà sostenere il futuro acquirente per le regolarizzazioni descritte e quantificate al precedente punto 17 in circa 10.000 euro.

Pertanto il valore attribuito dal sottoscritto all'immobile suddetto, al netto delle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere, è di

euro **30.000,00**

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Così come l'eventuale rinvenimento nei beni periziatati di materiali contenenti amianto o altri prodotti ritenuti tossici non potrà essere lamentato quale mancata segnalazione del c.t.u.".

Fabriano, 12.02.2025

Il c.t.u.
Arch. Luigi Gentili

ALLEGATI :

1. Copia del verbale operazioni peritali presso gli immobili, redatto dal Custode giudiziario
Avv. Giorgia Sdrubolini
2. Visura catastale storica
3. Planimetria catastale
4. Estratto di mappa catastale
5. Concessione edilizia n. 130 del 23.09.1981 per "esecuzione di un fabbricato di civile abitazione nel comprensorio P.E.E.P. di Palombella, relativo al lotto C parte", con relative tavole grafiche
6. Variante n. 22067-374 del 26.06.1982
7. Variante n. 47922-1015 del 07.01.1983 per divisioni interne appartamenti
8. Variante n. 10251-188 del 19.03.1983
9. Autorizzazione di abitabilità n. 46 del 09.04.1983 relativa all'intero edificio comprendente un sottotetto a uso soffitta e un altro sottotetto definito locale accessorio
10. Concessione edilizia in sanatoria n. 1864/94 del 02.11.1994 per "ampliamento e cambio di destinazione di soffitta già assentita a civile abitazione", con relative rappresentazioni grafiche e attestazione di abitabilità/agibilità del 04.08.2003
11. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
12. Tabella millesimale condominiale
13. Preventivo straordinario Compenso
14. Preventivo straordinario Opposizione al Decreto
15. Spese incarico affidato all'Avvocato per opposizione al decreto ingiuntivo dell'ing.
16. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'abitazione con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, prodotti dal debitore
17. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze riferite alla zona d'interesse
18. Documentazione fotografica
19. Ricevuta della raccomandata di invio di copia della perizia priva di allegati al debitore.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative all'esecutato.