

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TITOLO: procedimento esecutivo - n°33/2025 - R. G. ES.

Promossa da < creditore pignorante >

Contro < esecutato pignorato >

Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giuliana Filippello

Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulente Tecnico d'Ufficio - CTU

Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo

Donninelli Maurizio

Belvedere Ostrense, li 28/08/2025



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente Maurizio Donninelli, Dottore Agronomo in Belvedere Ostrense (AN) Via Piana n°2, iscritto al n°313 dell'Albo Professionale dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Regione Marche ed all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) del Tribunale di Ancona (AN), presenta la relazione peritale al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Ancona (AN) riguardante la valutazione di un bene immobile sito nel Comune di Fabriano (AN) oggetto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 marzo 2025 al Registro Generale n°4307, al Registro Particolare n°2920, a favore di ().

Al Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), dopo aver accettato l'incarico in data 26/03/2025, il Giudice dell'Esecuzione pone il seguente quesito (**vedere allegato n°1/A - verbale di nomina**) (**vedere allegato n°1/B accettazione dell'Esperto**):

L'esperto, prima di ogni attività, controllerà la tempestività del deposito (gg. 60 dal deposito dell'istanza di vendita, salvo proroghe) e la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. (estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, documentazione che può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei; in tal caso non procederà all'espletamento dell'incarico sino a quando non riceverà disposizione in tal senso dal G.E.

Il giudice pone quindi all'esperto i seguenti quesiti.

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

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

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

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

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

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

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

2h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- I millesimi condominiali del lotto periziato;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso.

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed 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 il 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 le 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 delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori procedente ed intervenuti, muniti 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 quantificare 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 CTU 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 tenere conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) ed 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala").

ALLEGHI ALTRESÌ gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali).

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

4) **INVII** copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti od intervenuti, come rappresentati, ed al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

5) **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari od utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

6) **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.

7) **RIFERISCA** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

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

II GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Concede termine sino a trenta giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti, avvertendo l'esperto che, ove il medesimo non risponda con completezza ai quesiti sopra riportati si procederà nei suoi confronti all'esclusione da ulteriori incarichi, ferma restando la riduzione dell'onorario di 1/4 in caso di ritardo nel deposito.

Per il caso in cui la relazione peritale non venga depositata, nonostante l'eventuale proroga entro la data dell'udienza il CTU, in ogni caso, dovrà comparire all'udienza per illustrare le difficoltà incontrate.

La mancata comparizione comporterà la sostituzione del CTU.

Dispone che il CTU, salva esplicita autorizzazione da parte del G.E., non potrà avvalersi di personale estraneo per lo svolgimento delle attività conferitogli.

In caso contrario non verrà riconosciuto alcun compenso a tale titolo.

Ai sensi dell'art. 173 bis Disp. Att. c.p.c. "le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti".

Autorizza l'uso del mezzo proprio.

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti nei suoi confronti.
- La procedura esecutiva immobiliare risulta iscritta come indicato in epigrafe.
- Il giudice dell'esecuzione ha nominato suoi ausiliari lo scrivente quale custode giudiziario del compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale ai fini della relativa stima.
- I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato.
- L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'esecuzione.
- Il giudice dell'esecuzione ha fissato per il giorno 07/02/2024, ore 9:30 l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c.
- Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Ancona, sito in Ancona Corso Mazzini, 90.

- *La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.*
- *Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.*
- *Avvenuta l'aggiudicazione la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale - all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode – a spese della procedura - decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.*
- *Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.*
- *L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.*
- *La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto.*
- *Per intraprendere le predette procedure è necessaria l'assistenza di un legale.*
- *Ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, la parte esecutata può effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.*
- *Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita o l'assegnazione dell'immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale. Il giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio*

2019 il versamento dovrà essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.

- La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.
- È in ogni caso conveniente saldare i creditori - o avanzare la predetta istanza - il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l'istanza viene proposta prima che l'esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario).
- Qualora la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l'immobile pignorato venga posto in vendita. La pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto un qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che la parte esecutata possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all'incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, questa spetta all'esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.
- In ogni caso, è previsto dall'art. 624 bis c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. In ogni caso, per l'emissione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire.
- Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi diretti alla parte esecutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che questa ne abbia avuto alcuna informazione.

- *L'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.*

Ruolo del custode giudiziario e doveri dell'occupante l'immobile

- *Il Giudice dell'esecuzione ha nominato un custode giudiziario del compendio pignorato.*
- *Il Custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti.*
- *Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.*
- *Si precisa che l'occupante dell'immobile ne è divenuto "mero detentore" e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.*
- *L'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile.*
- *Il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la presente informativa.*
- *Il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le seguenti modalità:*
 - *L'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode giudiziario.*
 - *Nei giorni preventivamente concordati con il custode giudiziario l'occupante deve essere presente presso l'immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.*
 - *Al custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.*
 - *La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.*
 - *In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione dell'immobile.*
 - *Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorra tra questo ed il debitore.*

- Anche qualora la parte esecutata non sia l'esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.
- Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al giudice dell'esecuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest'ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall'esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente. Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile è raggiungere un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essere richieste al custode giudiziario

PREMESSA

Il CTU, preso copie e letti gli atti di causa, ha fissato un appuntamento con il Custode Avv. Monica Bisio nello studio ubicato in Via Cialdini n°73 del comune di Fabriano (AN) per esaminare la documentazione dell'esecuzione immobiliare e fissare il giorno per l'accesso al compendio immobiliare pignorato.

Infatti in data 25/06/2025 il CTU con il Custode si recavano in sopralluogo presso il comune di Fabriano (AN) in Via Brodolini n°26-A-B, dove è ubicato il bene immobile (**vedere allegato n°2 - verbale accesso del custode giudiziario con CTU**).

Il CTU ha potuto prendere visione dell'unità immobiliare e dal sopralluogo è stata ricavata sufficiente documentazione fotografica necessaria per la stima dell'immobile in questione.

Il sopralluogo ha avuto inizio dalle ore 16,00 sino alle ore 16,30 ed è stato esaustivo per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative del suddetto cespite.

Infine alla ricognizione non si è presentato il soggetto esecutato.

CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE PER USO COMMERCIALE

L'unità immobiliare adibita ad uffici per uso commerciale, con sviluppo al piano terra, sito a Fabriano (AN) in Via Brodolini n°26-A-B, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Fabriano (AN) al foglio n°120, particella n°1813, subalterno n°30, Categoria A/10, è stato concesso in locazione dall'esecutato pignorato Dott. _____ anteriormente all'atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto in data 04 marzo 2025 al Registro Generale n°4307, al Registro Particolare n° _____ (**vedere allegato n°3 - contratto locazione**).

Infatti la parte locatrice aveva dato in locazione l'immobile in questione della superficie commerciale di circa 220,00 metri quadrati, composto da n°9 vani n°2 bagni, n° 2 corridoi, alla P.IVA _____ con sede legale in Via _____ n° _____ del comune di _____ () e rappresentata in persona dal Legale Rappresentante Sig. _____ (conduttore).

Il soggetto affittuario avrebbe impiegato l'immobile per uso commerciale.

La durata del presente contratto veniva concordemente stipulato per una durata di 6 (sei) anni decorrente dal giorno 01 giugno 2022.

Alla scadenza, il contratto si sarebbe rinnovato tacitamente per un uguale periodo di 6 (sei) anni e così seguito di sei anni in sei anni, salvo disdetta di una delle Parti da comunicarsi all'altra Parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della rispettiva scadenza.

Per la locazione dell'immobile inclusivo degli arredi, il conduttore corrisponderà al locatore un canone, come di seguito indicato:

- euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) annue (di seguito, il "canone") oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 (duemila/00), entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

Si precisa che il canone di locazione è già oggetto di pignoramento mobiliare.

Il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Jesi (AN) il giorno 01 giugno 2022 al n°002022 serie 3T e codice identificativo TQK22T002022000VD (**vedere allegato n°4 - ricevuta registrazione agenzia Entrate di Jesi**).

Per quanto riguarda, invece, gli oneri e le spese relativi al presente contratto (ivi incluse eventuali tasse, bolli o imposte), sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Pertanto, in considerazione del fatto che attualmente risulta presente un contratto di locazione sull'immobile in oggetto, il CTU invita la "l'esecutato pignorato" a procedere allo scioglimento del suddetto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate prima della chiusura della procedura esecutiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TOPONOMASTICA

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Ancona in data 07 febbraio 2025 con Rep. n°438 a favore del creditore procedente, notificato ai debitori il 05/02/2025 e trascritto in data 04 marzo 2025 al Registro Generale n°4307, al Registro Particolare n°2920 all'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona, è contraddistinto da una particella in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (AN), come registrato nei seguenti certificati catastali aggiornati.

➤ CESPITE IMMOBILIARE (1)

Unità immobiliare con sviluppo al piano terra sito a Fabriano (AN) in Via Brodolini n°26-A-B, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Fabriano (AN) al foglio n°120, particella n°1813, subalterno n°30 (vedere allegato n°5 - visure e mappe catastali).

⇒ foglio: 120
particella: 1813
subalterno: 30
piano terra (PT)
categoria: A/10
classe: 3
consistenza: 10,5 vani
superficie catastale: 220
rendita: euro 1.843,75
proprietà: (1/1)

Dall'esame catastale si evince che la particella n°1813, subalterno n°30, del foglio n°120, corrisponde con quella riportata nell'atto di pignoramento (vedere allegato n°6), nella nota di trascrizione (vedere allegato n°7) e nell'avviso di istanza di vendita (vedere allegato n°8).

➤ **TITOLO DI PROPRIETA' CESPITE IMMOBILIARE (1)**

- **L'unità immobiliare** distinta al Catasto Fabbricati del comune di Fabriano (AN) al foglio n°120, particella n°1813, subalterno n°30, **risulta essere intestato a** (1/1), **in virtù di un atto del 27/12/2005 Pubblico Ufficiale Notaio Falsini Enrico con sede a Fabriano (AN), Repertorio n°104917.** Infatti, dall'esame dei registri catastali storici, è emerso che la proprietà viene attribuita a , nato in () il , codice fiscale , residente a () in Via n° (vedere allegato n°5).

CESPITE N°1

BENE IMMOBILE

IN

FABRIANO (AN)

DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare, con sviluppo al piano terra, è ubicato in Via Brodolini n°26/A-B del comune di Fabriano (AN).

Il bene immobile in oggetto si inserisce in un'area territoriale consolidata con una precisa collocazione geografica del comune di Fabriano (AN), denominata:

- **fascia/zona** **Periferica/PERIFERICA/PERIFERIA EST** come specificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona dell'Ufficio Territorio Provinciale di Ancona.

Infatti l'Agenzia del Territorio di Ancona individua la zona OMI sopra riportata con il **codice di zona D1, microzona catastale n°4, tipologia prevalente Capannoni tipici e destinazione terziaria (vedere allegato n°9 - estratto Agenzia delle Entrate).**

⇒ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il Piano Regolatore Generale del Comune Fabriano (AN) e rappresentano lo strumento per la organizzazione del territorio comunale, perseguendo obiettivi di riqualificazione e valorizzazione secondo i principi della sostenibilità ambientale, della semplificazione amministrativa, dell'efficacia e della pubblicità nel quadro delle legislazione vigente (**vedere allegato n°10 - estratto Norme Tecniche Attuazione del Piano Regolatore Generale**).

All'interno di queste finalità, il Piano fornisce le indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed in mancanza di questi, le modalità per la disciplina delle iniziative private che comportano attività edilizia e/o trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del Piano.

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento per la organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e, nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e precisazioni per la stesura dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata e, in mancanza di questi, le modalità per la disciplina delle iniziative private che comportano attività edilizia e/o trasformazione d'uso del territorio.

Esse sono adeguate ai contenuti del Piano Paesistico Ambientale Regionale (adottato dalla Giunta regionale con Delibera n. 4127 del 13.07.1987 e successive modificazioni ed integrazioni), ne recepiscono gli indirizzi e le finalità, ne sostituiscono in modo definitivo le corrispondenti prescrizioni transitorie. Esse sono vincolanti per qualsiasi soggetto pubblico e privato e si applicano in tutto il territorio comunale.

(Con l'approvazione della Delibera di C.C. N° 33/2007 di conversione del P.R.G. da cartaceo in formato numerico le presenti norme si applicano al Capoluogo, alle Frazioni e ai Nuclei Minori).

ART. 2 - NORME GENERALITA'

In base all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale con le zonizzazioni e modalità indicati nelle planimetrie in scala 1/25000 (tav. n.2), in scala 1:5.000 (tavv. n. 6 e n.19), in scala 1:2.000 e nella ortofotocarta in scala 1:10.000.

Nella eventualità di differenze o discordanze di qualsiasi tipo sulle Tavole a diversa scala, faranno fede le Tavole a scala a maggiore dettaglio.

L'attività edilizia e le trasformazioni di destinazione d'uso nel territorio comunale, secondo le varie zone, sono soggette alla disciplina delle presenti norme, nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti vigenti in materia.

Gli edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale saranno coattivamente adeguati alle medesime solo nel caso in cui gli edifici medesimi siano interessati da:

- approvazione ed esecuzione di Piani Particolareggiati e Attuativi;
- realizzazione delle opere previste dal Piano Regolatore Generale.

Nelle more, gli edifici in questione possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo e consolidamento come definiti nel vigente Regolamento Edilizio: gli interventi di cui sopra possono prevedere nuove destinazioni d'uso, a condizione che siano conformi a quelle previste dal Piano Regolatore Generale.

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ed ubicati nelle zone di protezione delle strade, di cui al D.M. 1/4/1968 ed in quello di rispetto del nastro stradale sottoposto al vincolo di inedificabilità del Piano Regolatore Generale sono consentite le opere indicate nella L.R. n. 34 del 21 maggio 1975.

Per gli edifici di interesse storico-artistico compresi negli elenchi n.1 e 2 allegati alle presenti norme sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo soggetti al parere preventivo della competente Sovrintendenza.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1 - Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso:

- Piani particolareggiati di cui alla Legge 5.8.1942, n.1150 e successive modificazioni;
- Piani di recupero di cui alla Legge 5.8.1978 n.457;
- Piani per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla Legge n.167 e successive modifiche ed Integrazioni;
- Piani per Insediamenti produttivi, di cui alla Legge 22.10.1971 n.865;
- Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui alla Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Progettazioni urbanistiche di dettaglio ex articolo 15 della legge regionale n. 34/1992 e s.m.i.;
- Interventi edilizi diretti.

ART. 4 BIS - ESENZIONI

In coerenza con quanto disposto dall'art. 82, comma 6, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, ora sostituito dall'art.146, comma 2, del decreto legislativo 440/1999, le prescrizioni di base permanenti relative a aree boscate (art.36), aree costituenti elementi del paesaggio agrario (art.37), aree individuate come prati-pascoli (art.38), aree costituenti emergenze geologichegeomorfologiche idrogeologiche (art. 39), aree costituenti risorse idriche (art. 40), corpi idrici e relative zone di rispetto (art.41), zone umide (art. 42), versanti (art. 43), crinali (art.45), aree relative al paesaggio agrario storico (art. 46), con specifici ambiti di tutela per le ville (art. 31), edifici e manufatti storici extraurbani (art. 47), zone archeologiche (art. 48), punti panoramici e nelle strade panoramiche (art.49), aree di cave dismesse e in attività (art. 50) contenute nelle NTA del PRG del Comune, non si applicano per:

- a) le aree urbanizzate, così come definite dall'art. 27, comma 5, delle NTA del PPAR salvo quanto disposto dal comma 7 del medesimo articolo;
- b) le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR; le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR, purché la relativa convenzione sia stata stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data, le aree di cui all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, purché localizzate entro la data di entrata in vigore del PPAR.

Per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee "A", resta salvo quanto disposto dall'art. 39, commi 9 e 10 delle NTA del P.P.A.R., relativamente alle prescrizioni di base permanenti;

- c) i progetti di ampliamento funzionale degli edifici esistenti di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo produttivo, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e comunque fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;
- d) le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali o avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connesse a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- e) le seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti di cui al presente articolo:
 - I. le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico, realizzate da soggetti pubblici o privati competenti, previa V.I.A. o verifica di compatibilità ambientale ai sensi delle norme vigenti in materia comprese nel regime delle esenzioni anche le varianti urbanistiche adottate dal Comune ai sensi dell'art. 1 della legge 1/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
 - II. gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e container telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
 - III. i monumenti commemorativi civili e religiosi di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
 - IV. opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e risorse geotermiche e idriche;
 - V. gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa V.I.A. o verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi secondo le norme vigenti in materia;
 - VI. le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 e successive modificazioni. Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art. 3 bis della legge 29 ottobre 1987, n. 441. Le relative opere sono soggette a previa V.I.A. o verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi secondo le norme vigenti in materia;
 - VII. gli interventi previsti dagli artt. 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - VIII. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e di consolidamento statico che non alterino il sedime, la sagoma ed il volume degli edifici;
 - IX. gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85 del 12 marzo 1985, previa V.I.A. o verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi secondo le norme vigenti in materia;

X. gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.

ART. 4 - POTERE DI DEROGA

Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale nonché del Regolamento Edilizio, è esercitata nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. e dall'articolo 68 della L.R. 5 agosto 1992 n° 34 e s.m.i..

ART. 5 Bis

Nel rispetto dei vincoli di tutela stabiliti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni e dei vincoli contenuti nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale, del PRG adeguato al PPAR, indipendentemente dall'applicazione degli indici delle diverse zone omogenee, possono essere realizzati manufatti a carattere non permanente quali, chioschi, cabine, coperture di impianti sportivi, ricreativi, di ristoro, ricettivi e simili.

Tali manufatti sono autorizzabili per una durata non superiore a quella dell'esercizio o della attività di cui possono considerarsi pertinenza e devono essere rimossi quando perdono la originaria funzione pertinenziale; i medesimi manufatti devono essere inoltre rimossi senza onere per la pubblica amministrazione qualora l'area di sedime venisse interessata dalla realizzazione di un'opera pubblica.

La richiesta di autorizzazione sarà corredata di atto d'obbligo da registrare e trascrivere prima del rilascio contenente l'impegno del richiedente, da trasferire agli aventi causa, ad adempiere agli obblighi di cui al precedente punto entro e non oltre 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività o esercizio, ovvero dalla richiesta del soggetto attuatore dell'opera pubblica.

I manufatti di cui al presente articolo non possono essere oggetto di condono.

ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE

Negli elaborati planimetrici del Piano Regolatore Generale il territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", "D", "E", "F", come precisate nell'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, ai sensi e agli effetti dell'art. 17 della L. 6.8.1967 n. 765,

In relazione alle diverse zone territoriali omogenee, le destinazioni d'uso ammesse ed individuate con apposite grafie nelle Tavole di Piano Regolatore Generale sono le seguenti:

- Residenziale;
- Industriale;
- Direzionale-Commerciale;
- Spazi pubblici e per attività collettive;
- Attrezzature ed impianti di interesse generale;
- Parco urbano e territoriale;
- Verde agricolo;