

TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa MARIA LETIZIA MANTOVANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

DELL'ESPERTO ESTIMATORE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 39/2023 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA: OMISSIS

IN DANNO DI: SIG. OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. JACOPO BIANCHETTI

Montecarotto, il 23 OTTOBRE 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto estimatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

Premessa.....	pag.2
Risposte ai quesiti posti ad evasione dell'incarico.....	pag.2
In merito al quesito n. 0.....	pag.2
In merito al quesito n. 1 - 1.a.....	pag.3
In merito al quesito n. 2 - 2.a - 2.b.....	pag.8
In merito al quesito n. 2.c	pag. 15
In merito al quesito n. 2.d.....	pag. 15
In merito al quesito n. 2.e.....	pag. 16
In merito al quesito n. 2.f.....	pag. 16
In merito al quesito n. 2.g – 2.g.1 – 2.g.2 – 2.g.3.....	pag. 18
In merito al quesito n. 2.h.....	pag. 19
In merito al quesito n. 2.i – 2.l.....	pag. 19
In merito al quesito n. 2.m	pag. 24
In merito al quesito n. 2.n – 2.o.....	pag. 24
ALLEGATI.....	pag. 28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Procedura di Esecuzione Immobiliare

n. 39/2023

Ill.ma G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

La sottoscritta Ing. Maria Angela Tentelli, residente in Montecarotto (AN), via SS. Trinità 16, iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A2919, cell. 3897926269, e-mail ing.tentelli@hotmail.com,

- è stata nominata Esperto Estimatore dal G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani nella procedura di esecuzione Immobiliare n. 39/2023 R.G.E. promossa da OMISSIS in danno del Sig. Omissis in data 15/05/2023 giungendo l'incarico alla sottoscritta via pec in data 15/05/2023.
- ha accettato l'incarico in data 15/05/2023 inviando telematicamente atto di giuramento e accettazione sottoscritta con firma digitale del modulo allegato all'incarico.

Il G.E. conferisce alla scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti che di seguito si riportano redigendo la presente relazione articolata secondo lo schema e l'ordine della formulazione dei quesiti posti.

Risposte ai quesiti posti ad evasione dell'incarico

In merito al quesito n. 0 (preliminare allo svolgimento di ogni attività della scrivente)

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 od inadeguati; in tal caso non procederà all'espletamento dell'incarico sino a quando non riceverà disposizione in tal senso dal G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- La documentazione ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatto dalla Dott.ssa Viviana Frediani Notaio con Studio Notarile in Piazza Elvio Pertinace n. 10 12051 Alba (CN); la certificazione riporta data 28 aprile 2023 con nota di deposito del 02/05/2023, in busta telematica n. 46012630. L'istanza di vendita da parte del creditore procedente riporta data 27/02/2023 ed è stata depositata in data 06/03/2023 in busta telematica n. 45105622: vi è dunque rispetto del 60 gg per la consegna della certificazione notarile dal deposito dell'istanza di vendita.

La documentazione notarile di cui sopra, certificata dalla Dott.ssa Viviana Frediani, prende in esame l'immobile oggetto di pignoramento per un ventennio dalla data 28/04/2023 riportando provenienze e formalità riscontrate [allegato 0.1] che sono state verificate dalla sottoscritta tramite alcune visure catastali storiche [allegato 0.2], con Ispezioni Ipotecarie Telematiche per nominativo ricavando elenco delle note riguardanti i due debitori [allegato 0.3] riscontrando le stesse risultanze del documento Notarile

Si specifica che tutte le Ipotecche Volontarie citate nel documento sono attive.

In merito al quesiti n. 1 e 1.a

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, ed eseguita ogni altra operazione 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 altresì accesso all'immobile

1.a 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

La scrivente ha esaminato tutti gli atti del procedimento approfondendo anche alcuni articoli del c.p.c. ed ha conferito con il Custode Avv. Jacopo Blanchetti per poter dare inizio alle operazioni presso l'immobile oggetto della procedura. In accordo con il Custode si sceglie il 07/07/2023 come data di primo sopralluogo e si avvisa l'esecutato tramite raccomandata a/r dell'accesso presso l'immobile che



risulta anche residenza dell'esecutato, raccomandata che l'Avv. Jacopo Blanchetti Invia in data 17/05/2023. Non essendo stata ritirata la raccomandata al compiersi del mese di giacenza si è comunque fatto accesso all'immobile alla presenza del Custode e con l'aiuto di un fabbro che ha cambiato le serrature.

In data 05/07/2023 si è inviata al comune domanda di accesso agli atti via PEC indirizzata all'ufficio preposto del comune di Montecarotto; si è avuto riscontro alla domanda e si è proceduto al ritiro delle risultanze il giorno 04/08/2023. Si sono svolti due incontri con i tecnici comunali a seguito dell'accesso agli atti per chiarimenti riguardo le pratiche riscontrate.

Si sono rese necessarie verifiche anche presso il Catasto Urbano di Ancona in quanto una porzione di immobile presente in loco non era stato oggetto di nessuna pratica edilizia. Al primo incontro del 05/09/2023 si sono individuati i documenti di interesse per cui si è inviata richiesta di copia tramite modello 19T via PEC; al secondo incontro, in data 21/09/2023, si sono ritirate le copie.

In data 06/09/2023 si è proceduto ad ulteriore sopralluogo previo avviso del custode in cui si sono visionati gli ambienti dell'immobile confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con le pratiche edilizie.

Si allegano i verbali delle operazioni svoltesi in loco nei due sopralluoghi che sono stati inviati al custode via mail ordinaria. **[allegato 1.1]**

La scrivente ha eseguito i dovuti accertamenti riferendosi a:

- Conservatoria di Ancona (visure on line per nominativo delle formalità riguardanti il nominativo dell'esecutato)
- Agenzia del territorio tramite servizio SISTER (visure on line storiche ed estrazione delle planimetrie degli immobili F20 PART. 84sub1, 428sub1, 1002 graffate – F20 PART.84sub2, 428sub2 graffate – F20 PART.174 con 2 edifici graffati nel comune di Montecarotto). Non si riscontrano né elaborati planimetrici né elenco subalterni. Si ha presenza di una corte comune
- Settore Edilizia-LL.PP. del Comune di Montecarotto per accesso agli atti per Pratiche Edilizie riguardanti le proprietà oggetto di Esecuzione e per confronto riguardo al PRG ed NTA vigenti
- Presso l'Agenzia del Territorio di Ancona per visura atti cartacei

al fine di raccogliere tutte le informazioni sulla situazione documentale dell'immobile.

Nello specifico la scrivente le azioni relative agli enti interpellati sono:

- In data 05/07/2023 ha visionato la planimetria delle varie porzioni dell'immobile oggetto di perizia **[allegato 1.2]**

- In data 05/07/2023 ha inviato domanda di accesso agli atti al fine di trovare tutte le pratiche edilizie riguardanti gli immobili dalla loro costruzione e verificare la conformità, regolarità e legittimità urbanistica. Si allega ricevuta di invio richiesta alla PEC del comune di Montecarotto. [allegato 1.3]
- In data 04/08/2023 si è recata presso gli uffici comunali per ritirare l'accesso agli atti previo pagamento dei diritti [allegato 1.4]
- In data 05/09/2023 previo appuntamento si è recata presso gli uffici catastali di Ancona per visione pratiche poi ottenute con richiesta e modello dedicato in data 21/09/2023 [allegato 1.5]
- In data 27/09/2023 prelevato estratto di mappa dell'area in cui si trova la proprietà oggetto della procedura [allegati 1.6]
- In data 13/09/2023 ha presentato istanza di proroga (30 gg.) per la consegna della relazione di stima accettata ed ottenuta in data 14/09/2023. Si allega la domanda inoltrata al G.E. con accoglimento [allegato 1.7]
- Si è proceduto ad effettuare visure ipo-catastali on line presso la Conservatoria per la verifica della documentazione catastale notarile (vedi all. 0.3)
- Si sono visionate le N.T.A. relative al P.R.G. vigente che interessano la proprietà oggetto di Esecuzione [allegato 1.8]

VISURE TELEMATICHE CATASTALI EFFETTUATE

- Visure storiche per immobile n. T229068/2023 (cat. A3) - T231991/2023 (cat. C2) - T234311/2023 (cat. C3) del 05/07/2023: da esse si evincono i passaggi di proprietà degli immobili attualmente in possesso dell'esecutato, gli stessi elencati nella documentazione catastale della Dott.ssa Viviana Frediani [all_0.2]
- Estratto di mappa richiesta n. T47154/2023 [all_1.6]
- Richiesta di planimetrie catastali T197646 - T197645 – T197647 DEL 05/07/2023 [all_1.2]

ISPEZIONI IPOTECARIE EFFETTUATE

Si allega l'ispezione ipotecaria telematica n. T137793 DEL 18/10/2023 con l'elenco di tutte le formalità riguardanti gli esecutati di cui si è presa visione, anche oltre il ventennio [vedi allegato 0.3]

Si evincono le stesse formalità indicate nel documento ipo-catastale fornito dal Notaio Dott.ssa Viviana Frediani nel periodo d'interesse, nessun'altra di recente inserimento.

Dall'analisi dei beni visionati la scrivente opta per la vendita in unico lotto in quanto tutte le proprietà si posizionano attorno ad una corte bene comune (F20 mapp.1001) a F20 mapp. 84 sub 1-2 – mapp. 428 sub 1-2 – mapp.1002 da cui si accede anche alla particella 174.



LOTTO UNICO:

BENE n.1: Foglio 20 – Part. 84 SUB1, Part. 428 SUB1, Part. 1002 graffate – cat. A/3 (civile abitazione) costituito da una abitazione principale, un ripostiglio, una cantina ed un lastrico solare

BENE n.2: Foglio 20 – Part. 84 SUB2, Part. 428 SUB2 – cat. C/3 (laboratorio per arti e mestieri) costituito da locali adibiti ad attività di vendita e laboratorio, un servizio igienico ed un magazzino

BENE n.3: Foglio 20 – Part. 174 a cui sono graffati due accessori – cat. C/3 (magazzino) costituito da una porzione di terreno su cui insistono due annessi a destinazione magazzino e ripostiglio

Comune ai 3 beni vi è l'identificativo F20 Part.1001 (ENTE URBANO) che in annotazione risulta BENE COMUNE NON CENSIBILE a: F20 mapp. 84 sub 1-2 – mapp. 428 sub 1-2 – mapp.1002; la consistenza della particella 1001 risulta di mq 400.

L'indirizzo di riferimento per la parte abitativa è via Circonvallazione n. 58, 60036 Montecarotto (AN)

L'indirizzo di riferimento per la parte del laboratorio è via Circonvallazione n. 56, 60036 Montecarotto (AN); nessun altro civico risulta assegnato.

Le particelle catastali oggetto della procedura sono chiaramente individuabili nelle planimetrie catastali più recenti rappresentanti il bene, vi è allineamento fra le particelle risultanti al catasto urbano e quelle in Mappa derivanti dal catasto terreni.

La proprietà A/3 è collegata alla C/3 tramite una parete dotata di passaggio interno in corrispondenza del piano terra dell'abitazione che invece si sviluppa fra piano terra e primo. La cantina risulta un locale autonomo con ingresso indipendente dalla corte comune, lo stesso dicasi del ripostiglio che è occupato per metà da una centrale termica.

La proprietà C/3 si sviluppa tutta al pt da via Circonvallazione e delimita il confine di proprietà lato nord-ovest per un tratto arrivando fino alla cantina e affiancandola sempre sul lato nord ovest. C'è una striscia di terreno che delimita la proprietà anche sul fronte sud ovest e che permette il passaggio fin dietro l'accessorio 1 della particella 174.



La part. 174 che identifica il bene c/2 è individuabile sulla carta ma il confine sud-sud/est e nord/est non è possibile da verificare in quanto l'area è occupata da fitta vegetazione e da reti che impediscono il passaggio. I due accessori ivi presenti sono accessibili.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO:

Si riportano una serie di immagini da cui si evince la posizione del Comune di Montecarotto e degli immobili oggetto della esecuzione. Le coordinate Google Maps dell'indirizzo via Circonvallazione 58 non vengono ben individuate in automatico su maps digitando l'indirizzo ma sono le seguenti:

43.5252228;13.0565581,612

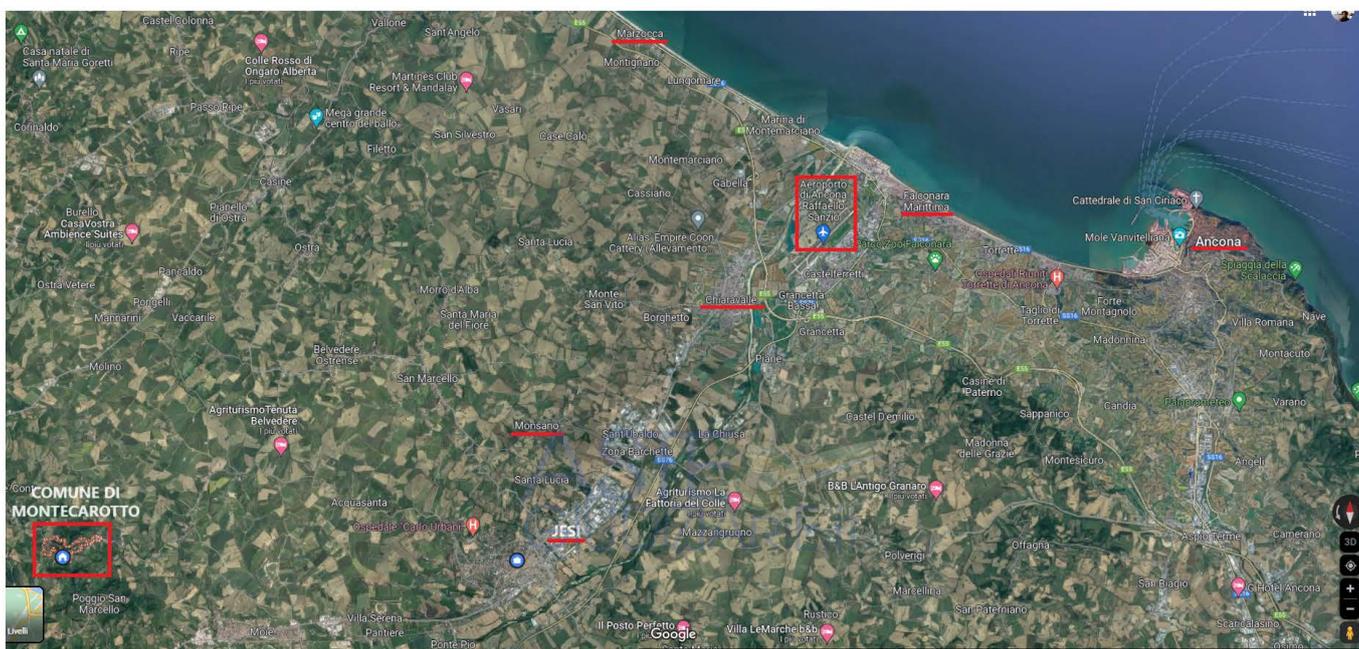


Fig.1: Inquadramento territoriale: comune di Montecarotto e comuni limitrofi



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:

2.a 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 della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2.b Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, fra 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.

Il lotto di vendita è costituito dai beni individuati e descritti di seguito.

I beni sono tutti intestati al sig. Omissis [REDACTED] c.f. OMISSIS per la quota di 1/1

DATI CATASTALI E CONFINI BENI COSTITUENTI IL LOTTO DI VENDITA; DESCRIZIONE DEI BENI (STATO RICONTRATO IN LOCO) E LORO STATO MANUTENTIVO - FAR RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE FOTOGRAFICA [vedi all_2.0]

BENE n.1:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Catasto Fabbricati del Comune di Montecarotto

**Foglio 20 – Part. 84 SUB1, Part. 428 SUB1, Part. 1002 – Class. A/3 – Classe 03 – Consistenza 9 vani –
Rendita 581,01 €**

Accesso principale all'immobile si ha da via Circonvallazione n. 58;

Per la documentazione fotografica si rimanda alla relazione dedicata [all_2.0] che ha come riferimento le planimetrie catastali per orientare gli scatti.

Esso è delimitato nel seguente modo:

fronte nord-ovest: via Circonvallazione

fronte nord est: altra proprietà in aderenza/bene2

fronte sud ovest: corte comune

fronte sud est: corte comune

Il bene è articolato in 3 corpi distinti indicati con:

corpo A= abitazione

corpo B= ripostiglio

corpo C= cantina

Corpo A (part. 84 sub1)

È il corpo principale adibito ad abitazione che si sviluppa fra piano terra e primo che si raggiunge con scala interna dall'ingresso. Il p.t. è costituito da un locale ingresso-disimpegno (f10), una cucina-pranzo (f11) e da un locale denominato studio (12) in planimetria catastale ma in realtà adibito a stanza polifunzionale con presenza di un frigorifero, un letto e una libreria. Sia il locale cucina-pranzo che stanza polifunzionale si discostano dalle destinazioni indicate nelle concessioni edilizie in cui rispettivamente si parla di dispensa e magazzino.

Il p.1.ospita un'altra cucina, un soggiorno, il bagno e quattro camere. Al piano primo vi è un'ampia terrazza a cui si accede dal soggiorno e che costeggia l'immobile sui fronti sud-ovest e sud-est (f17-18).

Altra terrazza si trova sul fronte sud-ovest e vi si accede dalla camera2. Presso l'area a sud-est vi è una scala in ferro a tre gradini in appoggio sulla copertura di porzione del bene2 atta a superare il dislivello presente fra il lastrico solare che costituisce la copertura del bene 2 e la terrazza e che risulta indicata nella planimetria catastale del presente bene. L'ingresso all'abitazione avviene da via Circonvallazione al civ. 58; è presente anche un porta finestra nel locale cucina-pranzo a p.t. da cui si accede alla corte comune (f2). Il corpo è collegato internamente al p.t. col bene2.



L'immobile è completamente arredato benché non sia abitato. Gli infissi sono in legno a vetro doppio con persiane sempre in legno in avanzato stato di degrado; la quasi totalità degli infissi sono dotati di zanzariere in cattivo stato di conservazione. Il portone d'ingresso è in legno massello. I pavimenti e rivestimenti sono attempati ma in buono stato. I locali interni sono complessivamente in buono stato compreso il bagno a meno di evidenti problematiche di umidità di risalita e/o percolazione. Non si evidenziano lesioni significative a livello strutturale: la struttura dell'immobile è plausibilmente in muratura portante con intonaco a cemento all'esterno e nessuna tinteggiatura; i solai sono in latero-cemento. Non si hanno informazioni sulla copertura ed il suo stato manutentivo in quanto non accessibile: si possono vedere le grondaie ed i discendenti che sono in discreto stato così come i cornicioni. L'utenza elettrica è attiva e si presume lo sia anche quella del combustibile per l'impianto di riscaldamento ma non si riscontra documentazione riguardante l'impianto: sono presenti elementi riscaldanti nei vari ambienti alimentati da una centrale termica situata nel ripostiglio (corpo B) in evidente stato di abbandono. Lo stato di conservazione dell'immobile a livello strutturale è discreto, a livello di finiture è attempato e sono presenti molte problematiche legate all'umidità che hanno determinato il deperimento della tinteggiatura interna.

Lo stato delle terrazze è pessimo con presenza di distacchi di copriferro all'intradosso ed evidenti segni di percolazione che rendono necessari interventi di ripristino e impermeabilizzazione.

Corpo B (part. 1002)

Il corpo è costituito da un accessorio di limitate dimensioni adibito in parte a magazzino in parte a centrale termica (f7, f9, f25, f25.1, f25.2, f25.3).

La struttura è in muratura su tre lati e su un lato in adiacenza ad una parete di altra proprietà che delimita l'accessorio sul fronte nord-ovest; esternamente ha finitura con intonaco a cemento e nessuna tinteggiatura. Vi si accede da una porta-finestra dalla corte comune. Gli infissi sono in legno a vetro singolo molto degradati. Il solaio di copertura è in latero-cemento ad unica pendenza internamente non intonacato (travetti a vista); non sembra presente guaina, il manto di copertura è in coppi. Si evidenzia una lesione orizzontale di distacco perimetrale fra la copertura e le pareti verticali dell'accessorio. Internamente è in stato di abbandono ed ospita la centrale termica che alimenta tutti i corpi scaldanti del beni 1 e 2. L'impianto è costituito da una caldaia a combustibile liquido (come indicato nella targhetta della caldaia presumibilmente gasolio) ed è presente un silos di accumulo del combustibile di dimensione superiore a 1000l. Tutto l'impianto è in evidente stato di abbandono; di esso non si hanno documenti a disposizione (non reperito libretto dell'impianto) e si presume la sua



Irregolarità rispetto alle vigenti norme di settore sugli impianti e rispetto al C.P.I. (certificato prevenzione incendi)

Corpo C (part. 428 sub1)

Questo immobile ha struttura indipendente in muratura e si trova sul fronte sud est della proprietà (f.5, f8, f.24.1, f24.2, f24.3, f26). Ad esso si accede da un ingresso sulla corte comune e si sviluppa su due piani. Lo stato dell'immobile è di abbandono; la sua struttura è in muratura portante piena al p.t. mentre il piano primo ha pareti con mattoni posti di taglio, di consistenza molto inferiore ed interessata da lesioni diffuse. I prospetti sono a mattoni facciavista su cui si evincono dei cambiamenti fatti nel tempo a livello di bucatore. La copertura è di tipo tradizionale a travi e travetti in legno, impalcato in planelle e manto di coppi in buono stato; non è visibile una guaina impermeabilizzante. Il solaio intermedio ha travi portanti in putrelle d'acciaio e impalcato a voltine.

A p.t. si trova un camino con canna fumaria che arriva a tetto ed è adibito a magazzino; si accede al piano primo tramite scala in ferro con gradini in legno che porta a un p.1 sempre adibito a magazzino (f24.3). Gli infissi esterni sono in legno in stato degradato. Le pareti interne del piano primo appaiono ritinteggiate più di recente mentre il piano terra ha uno stato manutentivo peggiore con presenza di scrostamenti d'intonaco e degrado della tinteggiatura.

BENE n.2:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecarotto

Foglio 20 – Part. 84 SUB2, Part. 428 SUB2 – cat. C/3 - Classe U – Consistenza 92 mq – Rendita 261,33 €

L'accesso principale all'immobile si ha da via Circonvallazione al civico 56 (fl). Per il suo sviluppo in pianta si rimanda alla planimetria catastale con indicati i punti di scatto nella relazione fotografica.

L'immobile ha uno sviluppo molto allungato parallelamente al fronte nord-est della proprietà oggetto di esecuzione. Vi si accede internamente anche dal bene1 (f29) da un divisorio dotato di porta interna sotto la scala dell'abitazione che porta al piano primo.

Partendo dal civico 56 si ha un primo locale di esposizione: esso è in stato di abbandono (presenti gli arredi dell'esercizio commerciale); la tinteggiatura è degradata (F27) e affetta da diffusi problemi di umidità di risalita. L'altezza del locale è prossima a 2.68 m. Tramite una porta si accede all'area laboratorio che si estende al di sotto della terrazza del piano primo. In corrispondenza della parete in cui è presente il dislivello fra terrazza e lastrico solare collegati con scala esterna in ferro precedentemente menzionati, si hanno diffusi problemi di umidità di percolazione per evidente



mancanza e/o degrado dell'impermeabilizzazione (f31). Oltre la porta inserita in questa parete di fondo ci si trova in un disimpegno posto di fronte al wc. Anche il locale dei servizi è affetto da gravi problemi di umidità di percolazione (f33.2). L'altezza del locale servizi è di 2.30 m ed è dotato di lucernaio in copertura. Dal locale disimpegno si può uscire tramite porta che affaccia sulla corte esterna o proseguire all'interno di un ultimo locale adibito a magazzino. Esso è dotato di due finestre a vetro singolo e versa in uno stato di forte degrado causato da notevoli problemi di umidità che hanno portato al distacco dell'intonaco e della tinteggiatura sulla quasi totalità delle pareti. (f34). Il lastrico solare che funge da copertura per questa parte di immobile è piastrellato con elementi in cemento di solito utilizzati per pavimentazioni a terra (autobloccanti) qui appoggiati su un solaio ipotizzabile in latero cemento con carenze opere di finitura a livello di impermeabilizzazione. La copertura è dotata di grondaia in ferro con discendenti sul fronte nord est dell'edificio. Le pareti perimetrali presentano lesioni diffuse (f34.2, f34.3)

BENE n.3:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecarotto

Foglio 20 – Part. 174 a cui sono graffiati 2 edifici – cat. C/2 - Classe 02 – Consistenza 57 mq – Rendita 100,00 €

Esso è costituito da un'area individuata nella particella 174 e da due corpi distinti:

corpoD= ripostiglio

corpoE= magazzino

La particella 174 si sviluppa per la quasi totalità ad una quota inferiore a quella della corte esterna e a delimitarla è in parte una parete contro terra realizzata in blocchi di muratura; vi si può accedere dalla quota della corte tramite scala in mattoni contro terra posta in adiacenza al suddetto muro. (f35) Le opere di accesso e contenimento sono in stato di degrado ed abbandono e non risultano da nessuna rappresentazione grafica per cui non è possibile definire il tempo della loro realizzazione. La presenza di vegetazione molto intricata e contundente di rovi non permette una visione completa dell'area della particella che comunque risulta per la maggior parte in forte pendenza, degradando verso una strada posta a una quota molto inferiore a quella di accesso alla particella nella proprietà.

Corpo D



Questo piccolo edificio si sviluppa su due livelli, dalla quota 1 sottostrada alla quota del p.t. del bene 1 e 2. Esso ha una struttura precaria costituita da un locale semi aperto delimitato sul fronte nord est da una vetusta parete in pietra e mattoni che perimetra il bene 1 corpo 2, sul fronte nord-ovest e sud ovest da parete in blocchi di cemento dotata di infissi in legno e vetro singolo molto vetusti (f36, f36.1). Il solaio di copertura del p.t. è in tavelloni con aggetto a costituire pianerottolo per la scala di accesso al magazzino; tutto il piano non risulta intonacato né internamente né esternamente. Passando al piano superiore esso si compone di struttura in ferro molto esile con tamponamenti in ferro e vetro (f36.1) e si sviluppa in adiacenza a parete in mattoni eterogenea che costituisce il fronte sud ovest del ripostiglio del bene 1. La copertura è costituita da ondulato in fibro-cemento la cui natura è da indagare (possibile presenza di eternit). L'intero immobile è adibito a ripostiglio. Esso è dotato di un vetusto impianto elettrico evidentemente fuori norma.

Corpo E

Questo accessorio adibito a magazzino su unico piano ha una struttura portante in blocchi di cemento su tre lati mentre il quarto, sul fronte nord-est, è costituito dalla prosecuzione della parete contro terra descritta per il bene A. Vi si accede tramite ampia porta in ferro e vetro sul fronte nord-ovest sovrastata da tettoia in tavelloni sorretti da struttura in ferro e sovrastante guaina impermeabilizzante. È costituito da un unico locale adibito a magazzino; esso è dotato di una porta in ferro sul fronte opposto a quello d'ingresso e di altre due finestre con infissi in legno fortemente degradati a vetro singolo. Il solaio di copertura è in latero-cemento di tipo piano con travi rompitratte in putrelle d'acciaio dotato di grondaia e discendente in ferro sul fronte sud ovest. Vi è la presenza di una guaina impermeabilizzante degradata che risulta per la quasi totalità rimossa non svolgendo più protezione per l'immobile.

La struttura non è intonacata né tinteggiata sia internamente che esternamente. Sul fronte sud ovest in adiacenza è riscontrabile la presenza di una tettoia non identificata catastalmente costituita da pilastri in blocchi di cemento con fondazione non definibile e copertura in fibro-cemento da indagare. (possibile presenza di eternit) (f.37)

Altro elemento non presente nel catastale ed indicato su una delle pratiche edilizie riscontrate nell'accesso agli atti, è una parete a struttura di blocchi di cemento di altezza di poco inferiore a quella del magazzino che è parallela al suo fronte sud-est e che si innesta delle pareti del magazzino assumendo una conformazione "ac" (f42) Questa parete è in cattivo stato di conservazione e presenta



lesioni evidenti in vari punti costituendo un elemento pericoloso data la sua altezza ed i segni di instabilità molteplici.

Il confine della particella è probabilmente identificato dalla presenza di una rete in ferro sorretta da aste in ferro infisse nel terreno. Il camminamento presente fra la succitata parete e la rete risulterebbe di proprietà alla luce della rappresentazione planimetrica dei beni 1-2-3(f42). Il resto dell'area della particella non è visionabile per presenza di vegetazione intricata. Il corpo è dotato di un modesto e vetusto impianto elettrico evidentemente fuori norma.

CORTE COMUNE (PART. 1001)

Lo sviluppo della corte è fra i beni 1-2-3 ma interessa anche una porzione di terreno sul fronte sud-est e nord-est della proprietà. Verso il confine nord-est quindi sembra non chiaramente identificato il perimetro della proprietà che dovrà essere confermato dai confinanti e messo in evidenza con operazioni di riconfinamento.

In merito ai quesiti n. 2,c

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

Il lotto di vendita non è di tipo condominiale

In merito al quesito 2,d

“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)”

Bene1

I corpi A e B risultano correttamente rappresentati rispetto alla realtà nelle più recenti planimetrie riguardanti l’immobile risalenti al 1987 presentate in data successiva alle pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l’abitazione e la cantina.

Il corpo C, sempre rappresentato nelle planimetrie del 1987, non è stato oggetto di pratiche edilizie negli anni e nelle planimetrie catastali cartacee originarie risalenti al 1939-40 esso non è presente. [vedi all. 1.5] Per tale corpo si ipotizza una non legittimità urbanistica (locale abusivo), non essendo stato oggetto dei condoni presentati su parti del lotto di vendita che saranno successivamente descritti. Si dovrà accertare la legittimità dell'immobile con documentazione altra e procedere ad eventuale demolizione. Per cercare di comprendere la situazione si sono consultati i piani di volo presenti per l'area in oggetto depositati presso la Regione Marche ma essi non hanno fornito un'immagine nitida dell'immobile nell'anno 1956 (tale documentazione può essere visionata ma non utilizzata nella relazione a meno di acquisto all'IGM dei fotogrammi). La scrivente al momento, salvo approfondimenti, considera l'immobile abusivo.

Bene2

Per rendere legittima l'intera rappresentazione planimetrica catastale si è dovuto indagare nella documentazione cartacea di archivio in quanto non tutto l'immobile è stato oggetto di pratiche edilizie. Si è riscontrata la presenza di volumetria originaria risalente agli anni 1939-40 con presenza di locali legnaia, porcile e forno che si sviluppavano oltre l'attuale locale laboratorio e che estendevano fino al lato nord est della cantina [vedi all. 1.5]

La rappresentazione catastale del 1940 è frutto di sopralluogo dei tecnici del catasto e risulta compilata "a mano" senza indicazione dell'altezza dei locali per cui la volumetria globale dell'area risulta incerta anche per definirne la legittimità. La scrivente crede che, a meno di documentazione fotografica specifica attestante dimensioni reali dei locali, non vi sia possibilità di definire univocamente le dimensioni volumetriche legittime dell'immobile ma che non si sia realizzato abuso da parte dei proprietari che hanno nel tempo forse regolarizzato i piccoli locali che costituivano questa parte del bene in data non definibile.

Bene3

Esso risulta correttamente rappresentato rispetto alla sua conformazione attuale che rispecchia la situazione a seguito di presentazione di condono per entrambi i corpi. Per quanto riguarda la dimensione e sviluppo della particella 174 sarà da effettuare indagini sui confini di proprietà in quanto non visionabili agevolmente se non procedendo ad uno sfalco totale dell'area.



Sulla particella insistono elementi come la parete contro terra in corrispondenza del dislivello fra corte e ingresso al magazzino e ripostiglio posizionati nella part. 174 e altra parete al confine lato sud-est che non sono elementi con obbligo di rappresentazione in quanto non costituenti locali coperti.



In merito al quesito 2.e

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.

Il lotto di vendita risulta libero e non vi sono contratti di affitto in essere. Tutti i beni sono intestati ad unico proprietario, l'esecutato sig. Omissis Omissis. Da confronto con il custode nell'ambito della procedura l'immobile risulta residenza per il sig. Omissis Omissis ma, come sopra indicato in relazione, in realtà risulta disabitato, tanto da dover procedere all'accesso forzato all'immobile con presenza di fabbro che ha proceduto al cambio delle serrature. Il custode conserva le chiavi dell'immobile.

In merito al quesito 2.f

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)

Non risulta nessuna situazione anomala di occupazione dell'immobile, vedi anche risposta al quesito 2.e



In merito al quesito 2.g – 2.g.1 – 2.g.2 – 2.g.3

2.g 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 e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli

2.g1 Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e 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 (oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)**

2.g2 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**

2.g3 Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- **Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2.f)**

- **Difformità catastali**

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

2.g1: Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

bene1: nessun vincolo a carico dell'acquirente

bene2: nessun vincolo a carico dell'acquirente

bene3: nessun vincolo a carico dell'acquirente

2.g2: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Sulla base del D.Lgs. n. 347/1990:

Gli oneri di cancellazione per ogni ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ammontano a:

Tassa Ipotecaria € 35,00 /cad Ipoteca. (ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601)

In questo caso si ha un totale di € 35x2 = 70,00 (diconsi euro settanta/00)

Gli oneri di cancellazione per il pignoramento ammontano a:

IMPOSTA IPOTECARIA: €200,00 (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347)

IMPOSTA DI BOLLO: €59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d. P. R. 642/1972)

TASSA IPOTECARIA : €35,00 (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347)

per un totale di €294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00)

2.g3: Eventuali difformità urbanistico-catasta

Vi sono difformità urbanistiche che verranno esplicate al quesiti 2.I e 2.I.

In merito al quesito 2.h

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- **I millesimi condominiali del lotto peritale**
- **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**

I beni oggetto di Esecuzione non fanno parte di condominio e dunque nessuna spesa relativa ad esso è da valutare né altre spese straordinarie.

Gli atti di acquisto dei vari immobili sono stati allegati e presenti nelle note riscontrate a nome dell'esecutato da Ispezione Ipotecaria al quesito 1 e 1.a.



In merito al quesito 2.|-2.1

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 fra 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'articolo 46, co. 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'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 47/85 – 724-94 – 326-2003, a condizione che le ragioni di credito del creditore precedente 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 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 dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

2-1 - 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.

La scrivente ha approfondito l'aspetto urbanistico-autorizzativo relativo ai beni presso il Comune di Montecarotto Settore Edilizia con richiesta di accesso agli atti [vedi allegati 1.4] e tramite accesso agli atti cartaceo presso l'Agenzia del Territorio di Ancona. Si allegano le N.T.A. relative alla zona di P.R.G. in cui si posiziona la proprietà. [all_1.8]

VINCOLI – OPERE ABUSIVE – SANABILITA'

BENE1

Il corpo A del bene è stato oggetto di due pratiche edilizie principali:

- Concessione Prat. Edil. N. 485 del 1979 Prot. n. 3233
- Relativa variante Prat. Edil. N. 489 del 1980 Prot. n. 518

Sulla base di queste si è ottenuta Autorizzazione di abitabilità Prat. N. 189 del 08/04/1981 con riferimento all'abitazione costituita da 8 vani.

- Nel 1986 si è presentata comunicazione di realizzazione di opere interne alla costruzione con riferimento all'art. 26 (opere interne) della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Allora era previsto che se si fossero apportate delle modifiche costituite da opere interne non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportanti modifica alla sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle u.i., non modificanti la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, non compromettenti la statica dell'edificio e nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive, era possibile presentare una relazione a firma di professionista abilitato alla progettazione che asseverasse le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Da accesso agli atti risulta l'invio di tale relazione ma non la parte di relazione tecnica e grafica. È plausibilmente ipotizzabile la distribuzione dei locali interni attuali in linea con questa relazione che aggiorna la quasi totalità delle difformità. Quelle che rimangono non incluse per la scrivente sono le seguenti:
- Cambio d'uso da locale magazzino a lato sinistro dell'ingresso a locale d'abitazione (fl2)



- Camblo d'uso da dispensa a cucina per il locale a p.t. (f.11)

Dovrà presentarsi pratica edilizia in sanatoria con pagamento di oneri per cambio d'uso;

Per il corpo B non risultano pratiche edilizie e non risulta presente nell'accatastamento del 1939/1940. Dalle risultanze la sua volumetria risulta abusiva; l'unica ipotesi per cui il volume può rendersi legittimo è ottenere documentazione con data certa della presenza dello stesso all'interno della proprietà fra il 1940 ed il 1942 (non in possesso della scrivente) in quanto trattasi di proprietà inserita in area Centro Storico. Problematica connessa è il fatto che il ripostiglio ospita la centrale termica dell'edificio con un impianto antiquato e da verificare rispetto alla recente norma sugli impianti di settore. Non si è reperita in loco documentazione riguardante l'impianto di riscaldamento che per le dimensioni del serbatoio del carburante deve essere sottoposto almeno a CPI. Si stimeranno le spese di demolizione dell'impianto e del volume e l'immobile non verrà considerato nella stima.

Il corpo C è stato oggetto di una pratica edilizia, la n. 651/82 per cui si è ottenuta Autorizzazione Prot. N. 3892 del 14/11/1982 per lavori di "Costruzione muri di sostegno e modifiche all'accessorio". Analizzando la parte grafica, non molto chiara, si riscontrano:

- una pianta con indicazione di muri di sostegno in forma scatolare coincidenti con l'area di sedime del magazzino del bene 3 (di altezza circa 150 cm)
- modifiche da apportare all'annesso cantina su 2 livelli riguardanti i prospetti con modifica di bucaure sul fronte d'ingresso e sul lato sud ovest, inserimento di terrazza, inserimento di scala interna. Non risulta reperibile la relazione tecnica dell'intervento.

Ad oggi sull'accessorio, che risulta in struttura a muratura portante, non sono state realizzate bucaure corrispondenti a quelle richieste nell'autorizzazione per cui si può considerare l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico in quanto non realizzati gli interventi richiesti. La presenza del divisorio a piano terra può rientrare nella dichiarazione sulle piccole difformità che non incidono sulla legittimità dell'immobile (art. 34 bis del t.u. 380/2001)

Per i corpi B e C non vi è documentazione attestante agibilità: per il corpo B non è pertinente in quanto da demolire, per il corpo C date le lesioni presenti e lo stato di abbandono dell'immobile non vi sono i presupposti per presentare ad oggi s.c.i.a di agibilità se non realizzando una serie di opere che vadano a regolarizzare l'edificio dal punto di vista igienico sanitario-strutturale (sismico) e impiantistico.

BENE2

Il corpo unico del bene è stato oggetto di due pratiche edilizie principali, le stesse del bene 1:



- **Concessione Prat. Edil. N. 485 del 1979 Prot. n. 3233**
- **Relativa variante Prat. Edil. N. 489 del 1980 Prot. n. 518**

Sulla base di queste si è ottenuta Autorizzazione di abitabilità Prat. N. 189 del 08/04/1981 con riferimento all'abitazione costituita da 6 vani descritti come magazzino, dispensa, sala taglio ed esposizione.

- Nel 1986 si è presentata comunicazione di realizzazione di opere interne alla costruzione con riferimento all'art. 26 (opere interne) della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Come già esplicito per il bene1 corpo A le modifiche interne ai locali accatastati come esposizione, laboratorio e disimpegno e wc rispecchiano solo in parte quanto indicato nelle prescrizioni di legge della pratica dell'86; nel magazzino si è realizzato un bagno (cambio d'uso) con altezza inferiore al minimo previsto dalle norme igienico sanitarie nazionali ($h_{min} = 2.40$ m; $h_{inloco} = 2.30$ m). Per quanto riguarda la zona dei laboratori si era indicata un'altezza di 2.80 m che ad oggi è invece di 2.68 m fino al locale laboratorio. Dalla lettura delle N.T.A., trovandosi l'immobile in zona A2, è possibile raggiungere l'altezza utile necessaria senza aumento del numero di piani e senza aumento della S.U.L. previa presentazione di piano di Recupero di iniziativa privata. Per quanto riguarda il magazzino adiacente alla cantina non essendo locale per cui è prevista stabile permanenza non vi è necessità di modifica alle altezze.

Si dovrà presentare pratica in sanatoria per la diversa distribuzione delle finestre in corrispondenza del locale laboratorio-sala taglio rispetto alla posizione originaria della concessione previa denuncia di intervento locale al genio civile: per questo tipo di pratica un tecnico abilitato dovrà verificare a livello strutturale se sono necessari dei rafforzamenti locali.

BENE3

Gli accessori presenti sono stati oggetto di condono in pratiche separate.

- Sanatoria edilizia n. 093 Prot. n. 1551 anno 1986 avente ad oggetto la costruzione di magazzino approvata il 17 novembre 2005
- Sanatoria edilizia n. 092 Prot. 1550 anno 1986 avente ad oggetto la costruzione di accessorio approvato il 17 novembre 2005

Il volume dei due accessori risulta dunque acquisito e l'iter urbanistico concluso a meno dell'agibilità che si sarebbe dovuta chiedere dopo la pratica di sanatoria. Ad oggi non esistono presupposti per l'ottenimento dell'agibilità dato lo stato degli immobili a meno di una revisione totale della struttura



portante e degli impianti presenti dovendosi certificare lo stato strutturale, igienico sanitario ed impiantistico alla luce delle attuali norme.

Inoltre risulta da demolire la tettoia a lato del magazzino che risulta abusiva presentando pratica di demolizione con riferimento a intervento di privo di rilevanza in quanto in adiacenza ad altro edificio (Punto B.7 - Interventi relativi a costruzioni o manufatti esistenti – all.1 - L.R. 04 gennaio 2018 n. 1)

In merito al quesito 2,m

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

Per i beni 1 e 2 sarebbe prevista certificazione energetica. Essendo i locali in abbandono e non riscontrandosi in loco documentazione aggiornata riguardante le manutenzioni dell'impianto di riscaldamento ad oggi non è possibile procedere alla redazione dell'APE che esige la consegna al sito regionale dell'ENEA di un libretto dell'impianto aggiornato con controlli all'attualità.

Nessuna conformità dell'impianto termico è stata riscontrata nell'accesso agli atti e neppure in loco.

In merito al quesito 2,n-2,o

2.m Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base in base ai più esatti e 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 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) e altri oneri o pesi.



2.n 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



VALORE DEI BENI, STIMA E CRITERIO ADOTTATO

Di norma si prendono in considerazione:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE: posizione rispetto al centro urbano, collegamenti servizi pubblici, presenza di attrezzature collettive (es: scuole, mercati, uffici pubblici), disponibilità di esercizi commerciali di prima necessità, ambiente circostante.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE: esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE PER GLI EDIFICI: anno di costruzione, caratteristiche architettoniche e stato di manutenzione, condizioni statiche delle strutture, stato delle coperture e delle finiture, caratteristiche degli impianti tecnologici

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: situazione locativa attuale dell'immobile, presenza di servitù attive o passive, diritti e/o oneri di qualsivoglia natura

Ai quesiti 2.a e 2.b si è descritta la dislocazione del lotto: esso è posizionato in zona di centro storico, appena fuori le mura vecchie del paese. I beni si sono associati in un unico lotto di vendita in quanto tutti collegati fra loro anche internamente e sviluppatisi attorno a una corte comune.

Dall'immobile è possibile raggiungere a piedi esercizi commerciali di prima necessità scuole primarie e dell'infanzia presenti, chiesa parrocchiale. Il parcheggio è facilmente reperibile nei dintorni della casa.

Il valore commerciale al mq dei beni risulta fortemente condizionato dallo stato di degrado degli immobili e dagli obsoleti impianti presenti, dal degrado di tutti gli infissi e di parte delle strutture. Inoltre il paese risulta in posizione decentrata rispetto alle località con prospettive lavorative più consistenti.

Per stimare il valore dei beni costituenti il lotto di vendita si è fatto riferimento all'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate per il paese di Montecarotto del primo semestre del 2023 (i più recenti disponibili in rete), sia con riferimento ad immobili di tipo residenziale che di tipo commerciale, valori che si riferiscono a uno stato normale.



Si è consultato il sito borsainimmobiliare.it che valuta l'andamento del mercato locale; si sono consultati i prezzi di vendita in loco per immobili simili, trovando con difficoltà riscontro riguardo ad immobili commerciali.

Le dimensioni si sono dedotte dai catastali considerando la scala di rappresentazione.

A questa ipotesi di attribuzione di valore ai vari beni vanno sottratte spese legate a demolizioni beni risultati abusivi, a spese tecniche per presentazione di pratiche edilizie in sanatoria e pratiche al genio civile, per stima oneri di cambio d'uso.

Alla luce di quanto sopra detto l'indagine ha portato a un valore di stima base di:

PER L'ABITAZIONE ED I CORPI ACCESSORI: € 630,00 (diconsi euro seicentotrenta/00)/mq corretto con coefficienti in base alle destinazioni d'uso, allo stato manutentivo dell'immobile ed alla posizione.

PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE: € 400,00 (diconsi euro quattrocento/00)/mq corretto con coefficienti in base alle destinazioni d'uso, allo stato manutentivo dell'immobile ed alla posizione.

PER I MAGAZZINI DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE: € 195,00 (diconsi euro centonovantacinque/00)/mq corretto con coefficienti in base alle destinazioni d'uso, allo stato manutentivo dell'immobile ed alla posizione.

Per la scelta dei coefficienti si è considerato sempre un coeff. 1.1 per la posizione; i coeff. decurtativi il valore base tengono conto dello stato manutentivo e della destinazione d'uso corrente riscontrabile.

Per la stima della Part. 174 si è considerato l'inutilizzabilità della stessa causa forte pendenza.

L'importo totale delle spese stimate è di € 14.400,00 a cui si dovranno aggiungere iva e spese di fatturazione in base a regimi fiscali correnti al momento dell'acquisto.

Si riporta tabella con il valore totale stimato del lotto di vendita secondo quanto sopra esposto.



LOTTO DI VENDITA - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 56-58 - MONTECAROTTO (AN)

TABELLA CONTEGGIO SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	Valore BASE/mq STIMATO	S.U.L. CORPI/AREE SCOPERTE [mq]**	Coefficiente correttivo * VALORE/MQ	Valore/mq di stima FINALE	Valore LOTTO
BENE1	CORPO A (ABITAZIONE, COMPRESA DISPENSA E STUDIO) TERRAZZE	€ 630,00 19,78	0,66 0,33	415,80 € 207,90 €	70.270,20 € 4.112,26 €
	CORPO B (RIPOSTIGLIO)	€ -00 0	0	0,00 €	0,00 €
	CORPO C (CANTINA SU 2 LIVELLI)	€ 630,00 54,66	0,55	346,50 €	18.939,69 €
	TOT. MQ				243,44
BENE2	AREA ESPOSIZIONE-LABORATORIO	€ 400,00 64,56	0,715	286,00 €	18.464,16 €
	AREA MAGAZZINI-SERVIZI	€ 195,00 61,22	0,55	107,25 €	6.565,85 €
	TOT. MQ				125,78
BENE3	CORPO D RIPOSTIGLIO	€ 630,00 17,01	0,44	277,20 €	4.715,17 €
	CORPO E MAGAZZINO	€ 630,00 54,07	0,44	277,20 €	14.988,20 €
	TOT. MQ				17,01
	PARTICELLA TERRENO 174	€ 100,00 663	0,055	5,50 €	3.646,50 €
CORTE COMUNE	PART 1001	€ 630,00 400	0,077	48,51 €	19.404,00 €
					€ 161.106,03

Valore/mq valori OMI MIN	Valore/mq valori OMI MAX	
€ 630,00	€ 870,00	casa civ. abitazione
€ 435,00	€ 630,00	abitaz. economica
€ 290,00	€ 435,00	box auto
€ 400,00	€ 580,00	attiv. commerciale
€ 195,00	€ 260,00	magazzini att. comm.

Valori OMI stato normale edificio att. commerciale - sem 1/2023

* il valore si raggiunge tramite le considerazioni enunciate in relazione ai quesiti 2.m e 2.n

** i mq dei corpi sono stati conteggiati dalle planimetrie catastali

STIMA QUOTE DA SOTTRARRE

BENE1	- PRATICA SCIA IN SANATORIA PER CAMBIO D'USO DISPENSA E STUDIO E STIMA ONERI RELATIVI - APE - DEMOLIZIONE CORPO2 E SMALTIMENTI	€ 5.000,00
BENE2	PRESENTAZIONE PIANO DI RECUPERO PER SISTEMAZIONE QUOTE LOCALI - SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI FINESTRE ZONA LABORATORIO (COMPRESO INTERVENTO LOCALE GENIO CIVILE) - APE	€ 4.700,00
BENE3	PRATICA DI DEMOLIZIONE TETTOIA ADIACENTE AL MAGAZZINO ABUSIVA E DEMOLIZIONE MANUFATTO CON IPOTESI DI SMALTIMENTO AMIANTO SU RIPOSTIGLIO E TETTOIA ABUSIVA	€ 3.200,00
part. 174-1001	RICONFINAMENTO PARTICELLE	€ 1.500,00
	TOTALE COSTI	€ 14.400,00

* All'importo dovranno aggiungersi iva e cassa in base a regimi fiscali correnti al momento dell'acquisto

VALORE DI STIMA DEFINITIVO LOTTO DI VENDITA

VALORE LOTTO UNICO	€ 146.706,03
---------------------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Allegato	Contenuto
0.1	Certificato Notarile_28/04/2023
0.2	Visure Storiche Agenzia del territorio varie
0.3	Ispezione ipotecaria: elenco note eseguiti
1.1	Verbali di sopralluogo dell'Esperto Estimatore
1.2	Planimetria catastale da Sister di tutti i beni
1.3	Richiesta accesso agli atti al comune di Montecarotto
1.4	Risultanze accesso agli atti
1.5	Primo accatastamento - cartaceo estratto dall'Agenzia del Territorio
1.6	Mappale area
1.7	Richiesta di proroga per la consegna della perizia
1.8	Estratto del P.R.G. ed N.T.A. Relative
2.0	Relazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

