

## INGEGNERIA ARCHITETTURA

Paolo Favalli  
Carlo Carletti  
Luigi Gentili

ingegnere  
ingegnere  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ASTE GIUDIZIARIE® ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 69/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PERIZIA TECNICA E STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>GARAGE</b>	censito al C.F. Loreto <b>Fg. 4 part. 318 sub. 1</b> cat. <b>C/6</b> - Via Brecce
<b>APPARTAMENTO</b>	censito al C.F. Loreto <b>Fg. 4 part. 318 sub. 2</b> cat. <b>A/3</b> - Via Brecce n. 53
<b>APPARTAMENTO</b>	censito al C.F. Loreto <b>Fg. 4 part. 318 sub. 3 gr. part. 807</b> cat. <b>A/3</b> - Via Brecce 53
<b>GARAGE</b>	censito al C.F. Loreto <b>Fg. 4 part. 806</b> , cat. <b>C/6</b> - Via Brecce

### PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI:

..... nato a ..... il .....  
C.F. ....,  
residente a ..... (AN) in Via ..... n. ....,  
**pieno proprietario** per la quota di **1/1**.

### UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di **Loreto (AN)**  
**Via Brecce**

Fabriano, 04.01.2022

IL C.T.U.  
Ing. Carletti Carlo

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

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

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico in Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato C.T.U. dal G.E. dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona, Dr. Zampetti Luca, ed ha depositato telematicamente il verbale di giuramento il giorno 06.10.2021 per la procedura esecutiva immobiliare n. 69/2014 promossa da Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro ..... e ..... relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento, siti nel Comune di Loreto.

La procedura in questione, n. 69/14, fu inizialmente riunita a quella iscritta sotto il n. 315/10 R. Es. con provvedimento del 05.03.2015, per essere recentemente separata con nuova disposizione del 27.05.2021.

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, con comunicazione del 02.11.2021, ha regolarmente convocato il debitore - tramite il suo avvocato Alessio Silvi - per la visita e le operazioni di sopralluogo, previsto per il 25.11.2021. Due giorni prima del sopralluogo l'avvocato del debitore ha comunicato al sottoscritto che *"il sig ..... e sua moglie sono in quarantena a casa da ieri perché risultati positivi al Covid. Dobbiamo rimandare le operazioni peritali non appena si saranno ripresi"*. Poiché il debitore e sua moglie risiedono negli immobili da periziare, è stato necessario rimandare il sopralluogo. Contemporaneamente anche il Comune di Loreto disdiceva l'appuntamento con il sottoscritto per l'accesso agli atti urbanistici a causa della positività al Covid del geometra preposto. Il 05.12.2021 i tamponi di controllo di ..... e della consorte convivente erano ancora positivi. Finalmente, a seguito della cortese comunicazione dell'avv. Silvi della disponibilità dei suoi assistiti a seguito di certificato di avvenuta guarigione, il giorno 27.12.2021 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati (come da verbale allegato al n. 2).

## 3) IMMOBILI PIGNORATI - DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili pignorati sono:

- **garage** sito nel Comune di **Loreto** (AN) in via Brecce (al Catasto è indicato il civico n. 37 della vecchia numerazione; la nuova numerazione non ha assegnato nessun civico a questo garage, che ha accesso adiacente al civico 53 dei due appartamenti sotto descritti), distinto al Catasto Fabbricati **foglio 4 particella 318 sub. 1**, categoria **C/6**, piano T, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 57,84 €,
- **appartamento** sito nel Comune di **Loreto** (AN) in via Brecce n. 53 (al Catasto è indicato il civico n. 39 della vecchia numerazione), distinto al Catasto Fabbricati **foglio 4 particella 318 sub. 2**, categoria **A/3**, piano T, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita 194,19 €,
- **appartamento** sito nel Comune di **Loreto** (AN) in via Brecce n. 53 (al Catasto non è indicato il numero civico), distinto al Catasto Fabbricati **foglio 4 particella 318 sub. 3 graffata con la particella 807**, categoria **A/3** (X nel pignoramento), piano T-1, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 125 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita 242,73 €,

- **garage** sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brece s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 806, categoria C/6, piano T, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale 26 mq, rendita 43,90 €, in piena proprietà di ..... per 1/1;
- quota di ½ dell'appartamento sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brece n. 56, distinto al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 403 sub. 4 graffata con la particella 403 sub. 9, cat. A/2,
- quota di ½ del garage sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brece n. 56, distinto al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 403 sub. 8, cat. C/6, in piena proprietà di ..... per la quota, appunto, di ½.

Si annota che gli ultimi due immobili dell'elencazione soprastante, pignorati ad Attili Rita, sono stati già venduti a seguito della definizione della procedura 315/2010 con Decreto di trasferimento immobili del 26.09.2018 emesso da altro Giudicante. Ne consegue ovviamente che tali immobili, sebbene presenti nell'atto di pignoramento, non saranno oggetto della presente perizia.

Per gli immobili restanti, tutti in piena proprietà di ..... per l'intero, è stata esaminata la possibilità di suddividerli in lotti. Ma, a seguito del sopralluogo e delle informazioni ricevute dal proprietario, si è preso atto che i quattro immobili hanno impianti tecnologici interconnessi tra loro (scarichi, fogne, idrico, elettrico, metano, caldaia unica). Ciò rende impraticabile la strada della separazione in lotti, in quanto richiederebbe al Procedente una sicura e notevole spesa iniziale per la separazione di impianti e contatori, a fronte dell'incertezza della vendita.

Né si vede attrattiva nel caso in cui si tentasse la vendita distinta dei due alloggi prima separato gli impianti. Del resto da questo piccolo edificio è verosimile che ci si attenda la peculiarità di essere uniproprietà anziché condominio.

Ulteriore considerazione dissuasiva della separazione in lotti è la presenza di un vano scala necessariamente comune per l'accesso ai due appartamenti e l'assenza, invece, di accessi indipendenti, per cui rimarrebbe comunque una conformazione di tipo condominiale, anche per quanto riguarda la corte perimetrale.

Si ritiene pertanto di procedere con un unico lotto.

Le visure catastali storiche degli immobili vengono allegate con il n. 3, le planimetrie catastali con il n. 4 e l'estratto di mappa catastale con il n. 5 (non vi è elaborato planimetrico).

#### 4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

##### a) Garage part. 318/1.

E' ubicato a piano terra, in una porzione dell'edificio di pianta pressoché quadrata. La superficie netta è di circa 27 mq e la lorda di circa 31 mq, l'altezza del locale è di m 3,30. Come aperture esterne vi sono una finestra e una porta-finestra a quattro ante in legno, quest'ultima per accesso carrabile; una porta a passo d'uomo mette in comunicazione interna detto garage con il vano scala comune. Il pavimento è di tipo ceramico. Il locale è riscaldato con radiatore sottofinestra in ghisa, che fa parte di un unico impianto di riscaldamento per tutto l'edificio, la cui caldaia è posizionata nella centrale termica, accatastata come comune ai due appartamenti ma non a questa unità immobiliare. Il pavimento di questo garage non è complanare col pavimento dell'appartamento adiacente sub. 2.

La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre u.i. della presente stima, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta".

b) **Appartamento part. 318/2.**

E' nella porzione restante del piano terra, in posizione rialzata rispetto al garage precedente sub. 1. E' composto da: atrio d'ingresso, bagno, camera con balcone rialzato, locale unico di zona giorno comprendente: zona cucina, zona pranzo e zona soggiorno (diversamente da come rappresentato in planimetria catastale). Non vi è separazione tra zona notte e zona giorno. La superficie netta è di circa 66 mq e la lorda di circa 79 mq, oltre a un balcone rialzato di circa 3 mq; l'altezza degli ambienti è di m 2,84. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune con porta vetrata che non ha pretese come separatore visivo, acustico o di sicurezza: si comprende come l'edificio sia nato per essere utilizzato da un massimo di due nuclei familiari strettamente affini tra loro. Il pavimento e il rivestimento del bagno sono di tipo ceramico. Il riscaldamento è con radiatori in ghisa, con la caldaia di cui si diceva poc'anzi, alimentata a metano e comune con l'appartamento sub. 3. Gli infissi esterni sono in legno d'abete con vetro camera e persiane in legno; le porte interne sono in parte tamburate e in parte con vetrate non antinfortunistiche.

Il pavimento di questo appartamento non è complanare col pavimento del garage adiacente sub. 1.

La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre u.i. della presente stima, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta".

L'appartamento ha inoltre, in comune con l'altro appartamento della stima, la centrale termica costruita a ridosso dell'edificio, che è stata oggetto di concessione in sanatoria per condono edilizio. Si tratta di un piccolo locale, di circa 3 mq, con altezza minima sottofalda di m 1,80, che ospita la caldaia con relativa impiantistica.

c) **Appartamento part. 318/3 e 807.**

Questo sub. 3 è ubicato al piano primo e, anche in questo caso, l'accesso avviene dal vano scala comune, con porta vetrata. L'appartamento comprende: atrio d'ingresso, soggiorno-pranzo con balcone, tinello con zona cottura separata, bagno, due camere di cui una con balcone. Pure in questo caso non vi è separazione tra zona notte e zona giorno. La superficie netta è di circa 93 mq e la lorda di circa 110 mq, oltre ai due balconi di complessivi 7 mq circa; l'altezza degli ambienti è di m 3,02. Il pavimento è in graniglia e il rivestimento di bagno e cucina è in ceramica. Le altre finiture e l'impianto di riscaldamento sono uguali all'appartamento sottostante già descritto: infissi esterni in legno d'abete con vetro camera e persiane in legno; porte interne in parte tamburate e in parte con vetrate non antinfortunistiche; radiatori in ghisa e caldaia a metano nella centrale termica comune con il sub. 2.

Vi è poi una piccola tettoia con una strisciolina di terreno (particella 807) poste in adiacenza del confine di proprietà, di complessivi circa 7 mq, con accesso dalla corte comune, oggetto di concessione in sanatoria per condono edilizio.

La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre u.i. della presente stima, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta".

L'appartamento ha inoltre, in comune con l'altro appartamento della stima, la centrale termica costruita a ridosso dell'edificio, che è stata oggetto di concessione in sanatoria per condono edilizio. Si tratta di un piccolo locale, di circa 3 mq, con altezza minima sottofalda di m 1,80, che ospita la caldaia con relativa impiantistica.

d) **Garage part. 806.**

Si trova a piano terra, all'esterno dell'edificio comprendente le altre tre unità immobiliari appena descritte, in una costruzione isolata e in adiacenza al confine della proprietà. La

superficie netta è di circa 23 mq e la lorda di circa 27 mq, l'altezza del locale è variabile - essendo sottofalda - con un minimo di m 2,15. Ha una porta per accesso carrabile e una porta a passo d'uomo, in lamiera zincata con pannellatura nella parte inferiore e vetrata sopra. Il pavimento è di tipo ceramico. La copertura è con pannelli metallici tipo sandwich. La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre u.i. della presente stima, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta".

Si segnala l'esistenza, sulla corte comune, di:

- tettoia laterale all'edificio (lato sud-ovest)
- tettoia prospiciente il garage part. 806 (lato sud-est)

non indicate nelle planimetrie catastali. La loro posizione urbanistica viene illustrata al successivo punto 9.

## 5) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA.

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili della presente stima è un piccolo edificio di due piani fuori terra, con sottotetto non praticato, sito in zona periferica, in un quartiere a destinazione residenziale.

Vi è nella zona un'ampia varietà di servizi.

La qualità architettonica ed edilizia della costruzione è mediocre.

Scarsa la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Urbanisticamente la zona è di completamento B3, con vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto del 1923.

## 6) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili sono occupati dal signor ..... e dalla consorte, che hanno ivi la loro residenza.

## 7) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.

- Per successione di ....., deceduto il 02.03.1966, trascritta il 03.03.1966 al n. 1651 Ufficio Registro di Osimo, la quota di 1/1 della piena proprietà è passata ai quattro figli ....., ....., ..... e ..... e al coniuge usufruttuaria .....
- Per successione di ....., deceduto il 26.07.1971, trascritta il 08.11.1976 al n. 8726 presso l'Ufficio Registro Ancona rep. 71/41, la sua quota è passata ai fratelli ....., ....., ..... e alla madre .....
- Con compravendita del 10.12.1976 a rogito notaio Grassi, trascritta in Ancona il 30.12.1976 al n. 10481, ..... ha acquistato dalle sorelle ..... e ..... e dalla madre ..... le rispettive quote di piena proprietà e di usufrutto.

## 8) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI



### Iscrizioni



- Ipoteca volontaria n. 2478 del 13.04.2007 a favore di Biagetti Luigi e a carico di ....., per € 150.000,00, per consenso a iscrizione di ipoteca di € 100.000,00, con atto notaio Montali del 05.04.2007, grava le seguenti unità immobiliari della presente perizia: foglio 4 particella 318 sub. 2 e foglio 4 particella 806. Debitore non datore: ..... Recanati 17.01.1948.
- Ipoteca volontaria n. 2479 del 13.04.2007 a favore di Biagetti Luigi e a carico di ....., per € 150.000,00, per consenso a iscrizione di ipoteca di € 100.000,00, con atto notaio Montali del 05.04.2007, grava le seguenti unità immobiliari della presente perizia: foglio 4 particella 318 sub. 1 e foglio 4 particella 318 sub. 3 graffata con foglio 4 particella 807. Debitore non datore: ..... Recanati 17.01.1948.
- Ipoteca giudiziale n. 507 del 06.02.2009 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a. e a carico di ....., per € 350.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 23.01.2009 di euro 280.260,14, grava tutte le quattro unità immobiliari della presente perizia.
- Ipoteca giudiziale n. 739 del 17.02.2010 a favore di Banca dell'Adriatico S.p.a. e a carico di ....., per € 170.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona del 05.01.2010 di euro 130.584,54, grava tutte le quattro unità immobiliari della presente perizia.



### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona in data 29.05.2014 ai nn. 6374/8501, da Unep Corte Appello Ancona del 13.03.2014 a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a. contro ....., grava tutti i beni della presente procedura.



## 9) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI



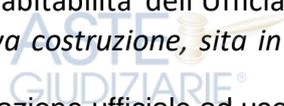
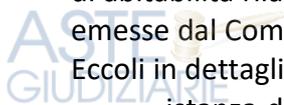
### Regolarità urbanistica



Con l'accesso agli atti urbanistici del Comune di Loreto, effettuato in data 27 dicembre 2021, non è stato reperito alcun titolo abilitativo, licenza, concessione o permesso di costruire riguardante la costruzione dell'edificio. Ma - in maniera piuttosto sorprendente - sono emerse due dichiarazioni di abitabilità rilasciate dal Comune di Loreto con relative dichiarazioni di esecuzione lavori, sempre emesse dal Comune medesimo. Vi è, poi, una sanatoria da condono edilizio.

Eccoli in dettaglio:

- istanza del 04.09.1962 di ..... (padre di ..... ) *"per il rilascio del certificato di abitabilità di una porzione (I piano) di casa eretta in via Brecce di Loreto durante il periodo 17.05.1961-30.07.1962, costituita di piani I vani 5 nonché accessori di bagno, corridoi, gabinetto, ecc."* (allegato n. 6);
- certificazione di abitabilità dell'Ufficiale Sanitario del Comune di Loreto del 20.09.1962: *"Visitata la nuova costruzione, sita in via Brecce, di proprietà ....., ho constatato*



*che i pavimenti, le pareti e i soffitti sono sufficientemente asciutti, che l'impianto idrico sia della latrina che della cucina sono regolari e funzionanti; non avendo riscontrato nella costruzione inconvenienti che contrastino con il vigente regolamento locale d'igiene, considero il fabbricato IGIENICAMENTE idoneo per l'abitabilità. L'abitabilità si intende solo per il **primo piano** perché il resto del fabbricato non è ancora ultimato" (allegato n. 7);*

- certificato del Direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto datato 25.10.1962 "che il Sig. .... in data 17.05.1961 iniziò in via Brecce di Loreto la costruzione di una porzione di casa di civile abitazione costituita di vani 5 al **primo piano** oltre agli accessori. L'opera ebbe termine il 30.07.1962" (allegato n. 8);
- dichiarazione di abitabilità del 25.10.1962 a firma del Sindaco del Comune di Loreto per "nuova casa di civile abitazione eretta in via Brecce di Loreto dal Sig. .... durante il periodo 17.05.1961-30.07.1962, costituita di vani 5 al **primo piano** oltre agli accessori" (allegato n. 9);
- istanza del 30.10.1963 di ..... "per ottenere il certificato di abitabilità della porzione di casa di civile abitazione a **piano terra** costituita di vani 4 nonché accessori eretta durante il periodo 17.05.1961-30.04.1963" (allegato n. 10);
- certificazione di abitabilità dell'Ufficiale Sanitario del Comune di Loreto del 14.01.1964: "Visitata la porzione di casa per cui è stata richiesta l'abitabilità, l'ho trovata pienamente idonea" (allegato n. 11);
- certificato del Direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto datato 28.01.1964 "che il Sig. .... in data 17.05.1961 iniziò in via Brecce di Loreto la costruzione di una casa di civile abitazione a **piano terra** costituita di vani 4 nonché accessori. L'opera ebbe termine il 30.04.1963" (allegato n. 12);
- dichiarazione di abitabilità del 28.01.1964 a firma del Sindaco del Comune di Loreto per "nuova porzione di casa di civile abitazione a **piano terra** eretta in via Brecce di Loreto dal Sig. .... durante il periodo 17.05.1961-30.04.1963, costituita di vani 4 nonché accessori" (allegato n. 13);
- concessione edilizia in sanatoria n. 255/47-85 del 08.08.1992 (condono edilizio) per costruzione di un garage, tettoia, centrale termica per complessivi 33,79 mq (allegato n. 14). Si fa notare che a tale pratica sono state allegare le planimetrie catastali del 18.03.1987, tutt'ora ufficiali.

Riassumendo il contenuto della documentazione raccolta e allegata, benché trattasi di documenti che non si riferiscono - secondo la tradizione procedurale ortodossa - all'intero percorso autorizzativo, la loro stessa esistenza impedisce però di passare alla conclusione che trattasi di opere abusive non esistendo un'autorizzazione propedeutica alla costruzione. Perlomeno non l'edificio, il garage part. 806 con la piccola tettoia adiacente part. 807, la centrale termica. Sono questi, difatti, tutti immobili la cui presenza è rilevabile nel fascicolo del condono edilizio del 1986 presente agli atti del Comune di Loreto (assimilabile a "titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento"), fascicolo contenente le stesse planimetrie catastali scaricabili oggi dall'Agenzia delle Entrate.

L'irregolarità contestabile agli appartamenti è qualche difformità nella divisione interna e nella posizione/dimensione di aperture, tuttavia regolarizzabile con una pratica urbanistica in sanatoria del costo indicato al successivo punto 14.

Non risultano invece presenti, in nessun documento urbanistico:

- la tettoia laterale all'edificio (lato sud-ovest)
- la tettoia prospiciente il garage part. 806 (lato sud-est)

che vanno pertanto considerate non autorizzate. Né sono autorizzabili senza incorrere in denuncia alla Procura della Repubblica per essere state eseguite senza deposito strutturale ai sensi della legge sismica.

Ne consegue che l'unica sorte possibile per tali tettoie è la rimozione, per cui l'eventuale acquirente dovrà spendere per disfarsene, come più avanti verrà quantificato a detrazione del valore degli immobili (punto 14).

### Conformità catastale

Le planimetrie catastali dei due garage risultano conformi con la situazione reale, mentre le planimetrie dei due appartamenti presentano imperfezioni più o meno lievi nella divisione interna e nella posizione/dimensione di aperture.

### **10) EPOCA DI COSTRUZIONE**

Dalle certificazioni del Comune di Loreto, menzionate al punto precedente, si evince che la costruzione dell'edificio è stata ultimata il 30.04.1963 (sub. 1-2-3), mentre il garage separato dall'edificio (part. 806), la tettoia (part. 807) e la centrale termica sono state costruite nel 1966 (come affermato nella relazione allegata al condono edilizio citato al punto precedente).

### **11) DOTAZIONI COMUNI**

Le parti comuni, in assenza di elaborato planimetrico con elenco subalterni, sono indicate nelle planimetrie catastali e sono: corte perimetrale, locale centrale termica e vano scala.

### **12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13**

Per gli appartamenti di cui al presente lotto l'attestato di prestazione energetica non è stato prodotto e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 21 del verbale di giuramento, ha provveduto a redigere l'a.p.e. stesso, e ne ha inviato copia alla Regione.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione degli immobili in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è, per entrambi gli appartamenti: **classe G.**

I due attestati di prestazione energetica e le relative ricevute di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegati n. 15 e 16).

### 13) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 1° semestre 2021 (le ultimi ad oggi disponibili) e riferite ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Loreto, fascia/zona: periferica/Villa Musone-Loreto Stazione, codice zona E2, microzona catastale n. 0, danno valori variabili da 740 a 1.000 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico (A/3, come nel nostro caso) in stato conservativo normale, e valori da 445 a 660 €/mq di superficie lorda per box in stato conservativo normale.

### 14) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione del valore degli immobili si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento degli immobili stessi, e cioè:

- spese per la regolarizzazione urbanistica in accertamento di conformità (cioè in sanatoria) delle difformità nella divisione interna e nella posizione/dimensione di aperture degli appartamenti, compresi diritti di segreteria, sanzioni e onorario del tecnico: circa 3.300 €
- spese per la regolarizzazione catastale degli appartamenti, con relativi bolli e onorario del tecnico: circa 1.700 €
- spese per la rimozione delle due tettoie non autorizzate, con trasporto a discarica e quanto altro necessario circa 5.500 €

L'importo totale previsto a carico del futuro acquirente sarà, pertanto, di circa **10.500 €**.

### 15) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca costruttiva antecedente in rapporto alla normativa antisismica, delle problematiche espresse nella presente relazione, delle quotazioni O.M.I. per zone simili e del momento ancora difficile del mercato immobiliare,

per gli immobili individuati catastalmente come segue:

- **garage** sito nel Comune di **Loreto (AN)** in via Brecce, distinto al Catasto Fabbricati **foglio 4 particella 318 sub. 1**, categoria **C/6**,
- **appartamento** sito nel Comune di **Loreto (AN)** in via Brecce n. 53, distinto al Catasto Fabbricati **foglio 4 particella 318 sub. 2**, categoria **A/3**,
- **appartamento** sito nel Comune di **Loreto (AN)** in via Brecce n. 53, distinto al Catasto Fabbricati **foglio 4 particella 318 sub. 3** **graffata con la particella 807**, categoria **A/3**,
- **garage** sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brecce, distinto al Catasto Fabbricati **foglio 4 particella 806**, categoria **C/6**,



ritiene di attribuire il valore di stima di:

euro 300.355,00



se si fosse trattato di immobili regolari sotto tutti gli aspetti.

A detto importo va detratta la spesa che dovrà sostenere il futuro acquirente per le regolarizzazioni descritte e quantificate al precedente punto 14 in circa 10.500 euro. Pertanto il valore attribuito dal sottoscritto agli immobili suddetti, al netto delle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere, è di

**euro 289.855,00.**



Fabriano, 04.01.2022



IL C.T.U.  
Ing. Carletti Carlo



ALLEGATI :

- 1 - Ricevute delle PEC inviate al legale del debitore e ai legali dei creditori di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili
- 2 - Verbale operazioni peritali
- 3 - Visure catastali storiche degli immobili
- 4 - Planimetrie catastali
- 5 - Estratto di mappa catastale
- 6 - Istanza del 04.09.1962 di ..... (padre di ..... ) *“per il rilascio del certificato di abitabilità di una porzione di casa (I piano)”*
- 7 - Certificazione di abitabilità dell’Ufficiale Sanitario del Comune di Loreto del 20.09.1962 per il primo piano
- 8 - Certificato del Direttore dell’Ufficio Tecnico del Comune di Loreto datato 25.10.1962 dell’epoca di costruzione del primo piano
- 9 - Dichiarazione di abitabilità del 25.10.1962 a firma del Sindaco del Comune di Loreto per il primo piano
- 10 - Istanza del 30.10.1963 di ..... *“per ottenere il certificato di abitabilità della porzione di casa di civile abitazione a piano terra”*
- 11 - Certificazione di abitabilità dell’Ufficiale Sanitario del Comune di Loreto del 14.01.1964
- 12 - Certificato del Direttore dell’Ufficio Tecnico del Comune di Loreto datato 28.01.1964 dell’epoca di costruzione del piano terra
- 13 - Dichiarazione di abitabilità del 28.01.1964 a firma del Sindaco del Comune di Loreto relativa al a piano terra
- 14 - Concessione edilizia in sanatoria n. 255/47-85 del 08.08.1992 (condono edilizio) per costruzione di un garage, tettoia, centrale termica
- 15 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) appartamento foglio 4 particella 318 sub. 2, con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, redatto dal sottoscritto e pronto per l’atto notarile di vendita
- 16 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) appartamento foglio 4 particella 318 sub. 3, con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, redatto dal sottoscritto e pronto per l’atto notarile di vendita
- 17 - Documentazione fotografica
- 18 - Ricevuta delle PEC di invio di copia della perizia, priva degli allegati, al legale del debitore e ai legali dei creditori

La presente perizia viene presentata telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona dell’esecutato.

Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, al legale del debitore e ai legali dei creditori.