

INGEGNERIA ARCHITETTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®
Paolo Favalli
Carlo Carletti
Luigi Gentili

ingegnere
ingegnere
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 79/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE PIGNORATO COSTITUENTE IL PRESENTE LOTTO 1:

Quota di proprietà indivisa di 1/2 di:

- **porzione di casa unifamiliare** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1 - Catasto Fabbricati foglio 24 particella 319 sub. 2, cat. A/2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROPRIETARI PIGNORATI:

-, nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 6/36**;
-, nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**;
-, nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**;
-, nata il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabriano, 20.08.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Maria Letizia Mantovani - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 10.07.2025 per la procedura esecutiva immobiliare n. 79/2025 promossa da BANCA GENERALI S.P.A. contro,, relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 30.07.2025, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Mario Luca Casoni che si era precedentemente accordato con i debitori, i quali hanno da subito collaborato attivamente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario.

3) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONI CATASTALI, CONSISTENZE E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda:

A

3.1) diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa del seguente immobile:

- a. **porzione di casa unifamiliare** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **319** sub. **2** cat. **A/2** (abitazione di tipo civile), piani S1-T-1, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 212 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq, rendita 569,39 €;

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

-, nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 6/36**;
-, nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**;
-, nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**;
-, nata il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**.

La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:

-, nata il a, codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 18/36**.

B

3.2) diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa dei seguenti immobili:

- b. porzione di fabbricato in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **1** e particella **406** graffate, cat. **A/4**

(abitazione di tipo popolare), piani T-1, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 240 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita 216,91 €;
c. porzione di fabbricato in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 137 sub. 2, cat. A/6 (abitazione di tipo rurale), piani T-1, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 43,90 €;

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

- nato il a e ivi residente in via n. codice fiscale, per la quota indivisa pari a 1/6;
- nato il a e ivi residente in via n. codice fiscale, per la quota indivisa pari a 1/6;
- nata il a e ivi residente in via n. codice fiscale, per la quota indivisa pari a 1/6.

La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:

- nato il a codice fiscale, per la quota indivisa pari a 3/6.

4) DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene utile suddividere il compendio immobiliare in lotti, con l'intento di agevolare le operazioni di vendita e di aumentare la platea dei possibili interessati, evitando comunque un frazionamento eccessivo e funzionalmente ingiustificato dei beni.

Il sottoscritto individua pertanto due lotti, divisi in base all'ubicazione.

Questa è la composizione dei lotti.

LOTTO 1

Il lotto 1 è così costituito:

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa** del seguente immobile:

- a. **porzione di casa unifamiliare** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 319 sub. 2 cat. **A/2** (abitazione di tipo civile), piani S1-T-1, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 212 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq, rendita 569,39 €;

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

- nato il a e ivi residente in via n. codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 6/36**;
- nato il a e ivi residente in via n. codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**;
- nato il a e ivi residente in via n. codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**;
- nata il a e ivi residente in via n. codice fiscale, per la **quota indivisa pari a 4/36**.

La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:

-, nata il a codice fiscale,
per la **quota indivisa pari a 18/36**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il lotto 2 è così costituito:

diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa dei seguenti immobili:

- b. porzione di fabbricato in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 137 sub. 1 e particella 406 graffate, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), piani T-1, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 240 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita 216,91 €;
- c. porzione di fabbricato in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 137 sub. 2, cat. A/6 (abitazione di tipo rurale), piani T-1, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 43,90 €;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

-, nato il 15.07.1992 a Roma e ivi residente in via Michele Lessona n. 2 codice fiscale LSSGMR92L15H501G, per la quota indivisa pari a 1/6;
-, nato il 23.06.1997 a Roma e ivi residente in via Michele Lessona n. 2 codice fiscale LSSGDN97H23H501E, per la quota indivisa pari a 1/6;
-, nata il 13.04.1995 a Roma e ivi residente in via Michele Lessona n. 2 codice fiscale LSSGLI95D53H501N, per la quota indivisa pari a 1/6.

La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:

-, nata il 25.07.1962 a Roma, codice fiscale LSSFNC62L65H501R, per la quota indivisa pari a 3/6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da qui in avanti la perizia riguarda il lotto specifico cui si riferisce.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

La visura catastale storica dell'unità immobiliare di cui al presente lotto viene allegata con il n. 1, la planimetria catastale con il n. 2, l'estratto di mappa catastale con il n. 3, l'elaborato planimetrico con il n. 4 e l'elenco subalterni con il n. 5.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi del seguente immobile:

- a. porzione di casa unifamiliare** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **319** sub. **2** cat. **A/2**.

Si tratta di un edificio unifamiliare isolato al quale manca però, in quanto non pignorato, la parte centrale del piano seminterrato (sub. 3). E pertanto la circostante corte sub. 4, essendo comune anche a tale sub. 3, non è esclusiva del sub. 2 del presente lotto.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo.

- Al piano seminterrato le destinazioni d'uso approvate della porzione pignorata comprendono: sgombero, cantina, locale in planimetria catastale e nella realtà adibito a bagno, lungo locale interrato. L'altezza dei locali del seminterrato è di 2,83 m, la superficie complessiva pignorata del presente piano seminterrato è di 102 mq al lordo dei muri esterni e interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.), ai quali si aggiungono i 52 mq del locale interrato, privo di finiture. Le finestre dei locali del seminterrato sono in legno e vetro singolo con persiane in legno, i pavimenti in ceramica. La scala conduce alla cucina-pranzo al piano superiore.
- Al piano terra vi sono: cucina-pranzo, corridoio, due camere, bagno, ripostiglio, soggiorno parzialmente soppalcato. L'altezza dei locali del piano terra è di 2,95 m; nel soggiorno si raggiungono altezze maggiori per le parti non soppalcate che raggiungono l'intradosso della copertura. La superficie complessiva del presente piano terra è di 140 mq lordi. Finestre e porte-finestre sono in legno e vetro singolo con persiane in legno in cattivo stato di conservazione, pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo (unico per i due piani terra e primo) con caldaia a basamento alimentata a metano e con elementi radianti in alluminio, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldacqua a metano ubicato al piano seminterrato (unico per i due piani terra e primo).
- Al piano primo le destinazioni d'uso approvate urbanisticamente sono: tre camere, bagno, corridoio, soppalco e soffitta, quest'ultima in realtà suddivisa con tramezzatura leggera. Le altezze dei locali sono variabili in quanto seguono le pendenze della copertura a falde: si va da un minimo di circa 50 cm in corrispondenza della parte più bassa del soppalco ad un massimo di m 3,40 sotto il colmo. La superficie complessiva della porzione abitativa del presente piano primo, individuata nel corpo centrale pressoché quadrato, è di 73 mq lordi, ai quali si aggiungono i 50 mq lordi della soffitta e i circa 19 mq lordi del soppalco di altezza variabile da 0,50 a 2,10 m. Sono presenti inoltre 2 balconi di totali 30 mq circa. Le finestre trapezoidali di soppalco e soffitta nonché le porte-finestre sono in legno e vetro singolo, queste ultime con persiane in legno in cattivo stato di conservazione; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono in ceramica; impianto di riscaldamento e corpi scaldanti come descritti al piano inferiore.
- La corte comune sub. 4 è di circa 1.100 mq escluso il costruito. E' ricoperta da vegetazione.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente discreto, con situazioni di degrado localizzate (mancanza/insufficienza dei parapetti dei balconi al piano primo, manutenzioni da effettuare in copertura, problematiche segnalate dal debitore in merito agli scarichi, ecc.).

Una considerazione in ambito barriere architettoniche interne: sono presenti alcuni gradini all'interno dei bagni e in corrispondenza dell'accesso al piano primo dal soppalco.

6) SEGNALAZIONE DI SITUAZIONI PARTICOLARI.

Va segnalato che il cancello d'ingresso, che costituisce l'unico accesso ai beni pignorati di cui al presente lotto, è ubicato su un appezzamento di terreno (particella 373) che, pur se in comproprietà per il 50% a tre dei quattro debitori, non è stato pignorato nella presente procedura. Si riporta inoltre che, non essendo stato pignorato il garage sub. 3 della particella 319 (con stessi proprietari e stesse quote del presente lotto) - garage che si trova al centro del piano seminterrato - ciò rende complicata la comunicazione tra le due restanti porzioni pignorate, in quanto dislocate ai poli opposti di tale piano.

7) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Il fabbricato è ubicato nella frazione Morello del Comune di Sassoferrato (AN).

La zona è carente di servizi.

Scarsa è la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

8) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è libera, non occupata.

9) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

Il seguente immobile:

a. porzione di casa unifamiliare in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **319** sub. **2** cat. **A/2**;

- al ventennio era in piena ed esclusiva proprietà dei signori nata l'..... e nato il, per la quota di 1/2 ciascuno;
- per successione legittima in morte di, deceduto il 10.08.2012 (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 24.06.2013 al n. 2870 vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25.09.2013 ai nn. 15089/10137 e per l'accettazione tacita di eredità da parte di in data 17.06.2025 ai nn. 13168/9302, nascente da atto giudiziaro del Tribunale di Roma in data 14.06.2021 rep. 27872/2020, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 23.06.2021 ai nn. 82523/57409), la quota di 1/2 di è stata così trasferita: 1/6 a

(che raggiungeva 4/6 totali), 1/6 ad ed 1/6 ad
....., come sopra identificati;
- per successione legittima in morte di, deceduta il 02.10.2017, previa rinuncia di eredità da parte di (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 12.12.2018 al n. 99371 vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.01.2019 ai nn. 155/111 e per l'accettazione tacita di eredità in data 17.06.2025 ai nn. 13167 /9301, nascente da atto del 27.11.2019 a rogito notaio Mosca Andrea rep. 10617/6880, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 06.12.2019 ai nn. 145580/101921), la quota di 4/6 di è stata così trasferita: 2/6 ad (che raggiungeva 3/6 totali), 2/18 ad
....., 2/18 ad e 2/18 ad

10) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni

- **Domanda giudiziale** del Tribunale di Roma in data 25.05.2020 rep. 2034, trascritta il 07.08.2020 ai nn. 14172/9130, per impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori a favore di BANCA GENERALI spa Trieste contro,, e, tra l'altro, sul bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato al Foglio 24 particella 319 sub. 2.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 13.06.2025 ai nn. 12878/9096 a favore di BANCA GENERALI spa Trieste e contro,, e in forza di atto esecutivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Roma il 03.06.2025 rep. 1139, grava tutti i beni della presente procedura.

11) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL FABBRICATO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

a) Regolarità urbanistica

Nell'accesso agli atti presso il Comune di Sassoferrato, effettuato il 24.07.2025, sono stati forniti al sottoscritto i seguenti provvedimenti autorizzativi, tutti riferiti all'immobile del presente lotto (particella 319 sub. 2):

- 11.1 licenza di costruzione pratica edile n. 218 prot. n. 5590 del 30.10.1976 per "*costruzione di un fabbricato di civile abitazione*" rilasciata a, con relative tavole grafiche (ved. allegato n. 6);
- 11.2 concessione edilizia pratica edile n. 50 prot. n. 1809 del 02.11.1981 in variante rilasciata a, con relative tavole grafiche (ved. allegato n. 7);
- 11.3 dichiarazione di abitabilità pratica edile n. 218/76 prot. n. 2747 del 18.06.1984 (ved. allegato n. 8);

11.4 D.I.A. prot. 8594 del 24.07.1997 per “costruzione recinzione annessa al proprio fabbricato”, a nome di, con relativa tavola grafica e relazione tecnica (ved. allegato n. 9).

In merito alla verifica della conformità urbanistico-edilizia tra la situazione reale e le autorizzazioni comunali, si rilevano alcune difformità nelle aperture esterne, che interessano la struttura portante muraria, nonché nelle divisioni interne, in qualche caso con coinvolgimento della struttura. Non è invece considerabile come modifica non autorizzata il difforme verso di salita della scala tra i piani seminterrato e terra, quale indicato nella pianta del piano terra approvata nella variante del 02.11.1981: alla luce della corretta indicazione nella pianta del sottostante piano seminterrato, il citato verso di salita difforme è da considerarsi come refuso grafico, non essendo ovviamente compatibili i due opposti versi di salita indicati nelle due piante. Non è poi stata realizzata la scala a chiocciola indicata nella pianta del piano primo approvata, di cui peraltro non si comprende dove era previsto l'arrivo.

Nella dichiarazione di abitabilità del 18.06.1984 si fa riferimento ad un sopralluogo eseguito dall'Ufficio Tecnico del Comune tre giorni prima. La planimetria di primo impianto è stata sottoscritta dal tecnico in data 22.07.1985 e acquisita agli atti del Catasto il 18.10.1985.

Tra stato attuale e planimetria catastale vi sono unicamente alcune difformità nelle divisioni interne.

La legge Regione Marche n. 17/2015, al comma 2 dell'art. 9 bis, dice che “costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.”

11.5 Per cui, se le difformità rilevate dal sottoscritto fossero state realizzate prima del 15.06.1984 (sopralluogo da parte di funzionari incaricati al rilascio dell'abitabilità), allora non si potrebbero contestare irregolarità urbanistiche in quanto esse difformità sono state regolarmente trascritte nella planimetria catastale di primo impianto. E il fatto che l'Ufficio Tecnico Comunale possa non aver registrato o contestato le difformità non deve sorprendere in quanto pratica diffusa pressoché ovunque per variazioni non rilevanti.

11.6 Se, invece, le diversità rispetto alla variante approvata fossero state perpetrate successivamente a tale data del 15.06.1984 (e comunque fino al 18.10.1985, in quanto a quest'ultima data già comparivano in Catasto), allora si tratterebbe di opere non autorizzate: un abuso edilizio. Ed essendo successive al 1983 (data di entrata in vigore della zona sismica per il Comune di Sassoferrato, con relative norme tecniche) le variazioni riguardanti le strutture (nel nostro caso aperture allargate o praticate ex novo nei muri portanti) comporterebbero un'automatica notifica di reato nei confronti non dell'acquirente dalla presente procedura ma del trasgressore, procedimento penale che poi si estinguerebbe dietro presentazione di specifiche verifiche strutturali ed effettuazione di eventuali lavori, oppure con la messa in pristino.

La messa in pristino è il riportare la situazione attuale a corrispondere all'ultimo progetto autorizzato, quello della variante del 02.11.1981. Per realizzare ciò non vi è l'obbligo di presentare pratiche autorizzative al Comune di Sassoferrato.

Conclusione.

Il sottoscritto non è in grado di provare che le difformità rilevate non siano state attuate nel lasso di tempo indicato al punto 11.5, per cui non può asserire che si tratti di situazione illegittima dal punto di vista edilizio-urbanistico.

b) Conformità con le planimetrie catastali

Tra stato attuale e planimetria catastale vi sono unicamente alcune difformità nelle divisioni interne.

Le difformità sono regolarizzabili con una variazione catastale.

12) EPOCA DI COSTRUZIONE

La dichiarazione di abitabilità pratica edile n. 218/76 prot. n. 2747 del 18.06.1984 (allegato n. 8) certifica che in pari data l'edificio era abitabile.

13) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 10 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che è dal 1983 che tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Sassoferrato hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

14) DOTAZIONI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

La porzione di edificio di cui al presente lotto beneficia della corte sub. 4 quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), comune però anche al garage sub. 3 non pignorato.

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

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice nel 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 informazioni raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

I proprietari non hanno fornito al sottoscritto neanche il libretto di caldaia, né alcuna documentazione relativa ai generatori sia del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria, per cui le loro caratteristiche sono state ipotizzate nella maniera più attendibile possibile.

La classe energetica risultante dai calcoli è: **classe G.**

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 11).

16) BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (2° semestre 2024) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Sassoferrato, fascia/zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona 0, forniscono i seguenti valori unitari (allegato n. 12):

- abitazioni civili (cat. A/2 come LOTTO 1): valori variabili da 465 a 670 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

17) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 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, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché di tutte le problematiche sopra menzionate con le spese conseguenti a carico del futuro acquirente,

per la porzione di casa unifamiliare in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 319 sub. 2 cat. A/2

ritiene di attribuire il valore di

euro 202.000,00

riferito all'intera quota di proprietà.

Pertanto il **valore da considerare per la vendita** di:

LOTTO 1

quota di 1/2 indivisa di porzione di casa unifamiliare sita in Comune di **Sassoferrato** (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati **foglio 24 particella 319 sub. 2** cat. A/2

è di

euro 101.000,00.

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

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

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerate, presenza di amianto non segnalata e vizi anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Si tiene a precisare, infine, che l'accesso agli atti di un Comune per la ricerca della documentazione pertinente volta a verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni costruiti non viene ovviamente effettuata materialmente dal sottoscritto richiedente, bensì da personale della Pubblica Amministrazione, avendo il richiedente la mera possibilità di consultare e acquisire copia dei documenti che gli vengono sottoposti. Ne consegue che il sottoscritto non può assumersi la responsabilità di aver qui prodotto tutti i titoli autorizzativi urbanistico-edilizi inerenti gli immobili della procedura, ma solo quelli reperiti ed esposti dai tecnici comunali.

Fabriano, 20.08.2025

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo

ALLEGATI :

1. Visura catastale storica dell'unità immobiliare del presente lotto
2. Planimetria catastale
3. Estratto di mappa catastale
4. Elaborato planimetrico
5. Elenco subalterni
6. Licenza di costruzione pratica edile n. 218 prot. n. 5590 del 30.10.1976 per "costruzione di un fabbricato di civile abitazione", con relative tavole grafiche
7. Concessione edilizia pratica edile n. 50 prot. n. 1809 del 02.11.1981 in variante, con relative tavole grafiche
8. Dichiarazione di abitabilità pratica edile n. 218/76 prot. n. 2747 del 18.06.1984
9. D.I.A. prot. 8594 del 24.07.1997 per "costruzione recinzione annessa al proprio fabbricato", con relativa tavola grafica e relazione tecnica
10. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
11. Attestato di prestazione energetica (a.p.e.) e relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche
12. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze dei fabbricati, riferite alla zona d'interesse
13. Documentazione fotografica
14. Ricevute delle raccomandate di invio copia della perizia ai debitori, priva degli allegati.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona degli esecutati.

Si indicano alcune delle difformità rilevate: relativamente alle aperture esterne, nel **bagno a piano primo esiste una porta-finestra** ma nella variante urbanistica era indicata una finestra, nel prospetto corto lato ovest **una delle due finestre al piano seminterrato presenti in variante non è stata attuata**, sono state realizzate **due porte nelle pareti perimetrali dell'edificio al piano seminterrato (non visibili dall'esterno in quanto prospicienti zone interrato) di cui una ex novo e l'altra a sostituzione di una finestra**; relativamente alle divisioni interne, vi sono alcune **modifiche che interessano tramezzi non portanti** (sgombero al piano seminterrato, corridoio e soffitta al piano primo) mentre **una coinvolge la struttura portante muraria (allargamento apertura al piano seminterrato tra cantina e garage del sub. 3 non ignorato).**

"In dubio pro reo" è un principio giuridico, di origine latina, che significa "nel dubbio, a favore dell'imputato". In pratica, se vi è incertezza sulla colpevolezza di una persona, il giudice deve optare per la soluzione più favorevole all'imputato, ovvero l'assoluzione. Questo principio è fondamentale nel diritto penale e si basa sulla presunzione di innocenza, che impone all'accusa di provare la colpevolezza oltre ogni ragionevole dubbio.

INGEGNERIA ARCHITETTURA

ASTE GIUDIZIARIE®
Paolo Favalli
Carlo Carletti
Luigi Gentili

ingegnere
ingegnere
architetto

ASTE GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 79/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IMMOBILI PIGNORATI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO 2:

Quota di proprietà indivisa di 1/2 di:

- **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 137 sub. 1 e particella 406 graffate, cat. A/4;
- **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 137 sub. 2, cat. A/6.

PROPRIETARI PIGNORATI:

- nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale per la **quota indivisa pari a 1/6**;
- nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale per la **quota indivisa pari a 1/6**;
- nata il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale per la **quota indivisa pari a 1/6**.

Fabriano, 10.09.2025

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Maria Letizia Mantovani - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 10.07.2025 per la procedura esecutiva immobiliare n. 79/2025 promossa da BANCA GENERALI S.P.A. contro,, relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 30.07.2025, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Mario Luca Casoni che si era precedentemente accordato con i debitori, i quali hanno da subito collaborato attivamente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario.

3) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONI CATASTALI, CONSISTENZE E QUOTE DI PROPRIETÀ

Il pignoramento riguarda:

A

3.1) diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa del seguente immobile:

- a. porzione di casa unifamiliare in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 319 sub. 2 cat. A/2 (abitazione di tipo civile), piani S1-T-1, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 212 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq, rendita 569,39 €;

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

-, nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la quota indivisa pari a 6/36;
-, nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la quota indivisa pari a 4/36;
-, nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la quota indivisa pari a 4/36;
-, nata il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale, per la quota indivisa pari a 4/36.

La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:

-, nata il a, codice fiscale, per la quota indivisa pari a 18/36.

3.2) diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa dei seguenti immobili:

- b. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **1** e particella **406** graffate, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), piani T-1, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 240 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita 216,91 €;
- c. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **2**, cat. **A/6** (abitazione di tipo rurale), piani T-1, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 43,90 €;

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

- nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale per la **quota indivisa pari a 1/6**;
- nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale per la **quota indivisa pari a 1/6**;
- nata il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale per la **quota indivisa pari a 1/6**.

La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:

- nato il a codice fiscale per la **quota indivisa pari a 3/6**.

4) DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene utile suddividere il compendio immobiliare in lotti, con l'intento di agevolare le operazioni di vendita e di aumentare la platea dei possibili interessati, evitando comunque un frazionamento eccessivo e funzionalmente ingiustificato dei beni.

Il sottoscritto individua pertanto due lotti, divisi in base all'ubicazione.

Questa è la composizione dei lotti.

LOTTO 1

Il lotto 1 è così costituito:

diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa del seguente immobile:

- a. porzione di casa unifamiliare in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 1, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 319 sub. 2 cat. A/2 (abitazione di tipo civile), piani S1-T-1, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 212 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq, rendita 569,39 €;

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

- nato il a e ivi residente in via n. ...
codice fiscale per la quota indivisa pari a 6/36;

- , nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale , per la quota indivisa pari a 4/36;
 - , nato il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale , per la quota indivisa pari a 4/36;
 - , nata il a e ivi residente in via n. ... codice fiscale , per la quota indivisa pari a 4/36.
- La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:
- , nata il a codice fiscale , per la quota indivisa pari a 18/36.

LOTTO 2

Il lotto 2 è così costituito:

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa** dei seguenti immobili:

- b. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **1** e particella **406** graffate, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), piani T-1, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 240 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita 216,91 €;
- c. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **2**, cat. **A/6** (abitazione di tipo rurale), piani T-1, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 43,90 €;

secondo le seguenti quote di proprietà pignorate:

- , nato il 15.07.1992 a Roma e ivi residente in via Michele Lessona n. 2 codice fiscale LSSGMR92L15H501G, per la **quota indivisa pari a 1/6**;
- , nato il 23.06.1997 a Roma e ivi residente in via Michele Lessona n. 2 codice fiscale LSSGDN97H23H501E, per la **quota indivisa pari a 1/6**;
- , nata il 13.04.1995 a Roma e ivi residente in via Michele Lessona n. 2 codice fiscale LSSGLI95D53H501N, per la **quota indivisa pari a 1/6**.

La seguente quota di proprietà, NON pignorata, completa l'intero:

- , nata il 25.07.1962 a Roma, codice fiscale LSSFNC62L65H501R, per la **quota indivisa pari a 3/6**.

Da qui in avanti la perizia riguarda il lotto specifico cui si riferisce.

LOTTO 2

Le visure catastali storiche delle unità immobiliari di cui al presente lotto vengono allegare con il n. 1, le planimetrie catastali dei fabbricati con il n. 2 e l'estratto di mappa catastale con il n. 3. Non sono presenti elaborato planimetrico né elenco subalterni.

5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi dei seguenti immobili:

- a. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **1** e particella **406** graffate, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare);
- b. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **2**, cat. **A/6** (abitazione di tipo rurale).

Si tratta di una porzione cielo-terra di edificio costituito da due piani, oltre a un piccolo corpo di fabbrica isolato monopiano e tre corti esclusive.

Nella detta porzione di fabbricato si registrano crolli di ampie porzioni di coperture e di solai, nonché importanti lesioni alle strutture portanti murarie verticali. La situazione è tale da rendere l'accesso al fabbricato pericoloso e sconsigliato. Nelle descrizioni dei locali non si ripete lo stato di degrado o di rovina, che si può evincere più eloquentemente nell'allegata documentazione fotografica di ciascun ambiente (solo una camera non è stata visitata, per motivi di sicurezza).

- Al piano terra si trovano i locali così denominati nella planimetria catastale del sub. 1: cucina, disimpegno, bagno sottoscala, sgombero, rimessa e due ripostigli. Le altezze dei locali sono di 2,40 m salvo il ripostiglio a 2,00 metri; la superficie complessiva del presente piano terra è di 183 mq al lordo dei muri esterni e interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.). Le finestre sono in legno e vetro singolo senza oscuramenti esterni; i pavimenti in piastrelle di laterizio; l'impianto di riscaldamento è assente, vi è solo un camino a legna nella cucina. Due scale conducono dalla cucina al piano superiore.
- Al piano primo vi sono le seguenti destinazioni d'uso catastali: cucina, pranzo, tre camere, locale di passaggio, magazzino e capanna (nessun bagno). Le altezze dei locali variano da un minimo di 2,20 m ad un massimo di m 3,70 catastali sotto il colmo della capanna (oggi quasi completamente crollata). La superficie complessiva del presente piano primo è di 183 mq lordi, come il piano sottostante. L'impianto di riscaldamento è assente, il sottoscritto non è riuscito ad appurare se vi sia o vi sia stato un camino in cucina o in sala da pranzo.
- Il corpo di fabbrica isolato monopiano particella 406 graffata è separata dal fabbricato in cui si trovano i beni appena descritti da una corte privata (particella 308) di proprietà di vari soggetti, tra i quali i tre proprietari pignorati di cui al presente lotto, ma tale particella non è pignorata per cui sarà estranea al futuro acquirente. Si tratta di un piccolo manufatto, di circa 16 mq lordi, per circa metà adibito a forno e per l'altra metà a tettoia. Le altezze, che seguono la copertura a capanna, variano catastalmente da 1,80 a 2,40 m rispetto a un piano di calpestio a quota più bassa dell'attuale livello stradale. La struttura verticale muraria e, in particolare, la copertura lignea con coppi, sono fatiscenti.
- Le tre corti esclusive non sono delimitate. Due sono di piccola dimensione con sagoma triangolare. La terza costituisce un parcheggio nel piazzale antistante l'ingresso alla cucina del piano terra, di circa 60 mq.

Per il recupero del compendio esaminato, l'intervento più risolutivo e radicale - a parere del sottoscritto - sarebbe la demolizione con ricostruzione. In subordine, una ristrutturazione completa con ricostruzione dei solai, interventi sulle murature portanti e rifacimento di tutti gli impianti e delle opere di finitura. Si tenga presente la molto probabile presenza di elementi contenenti amianto, quali tubi, ecc.

6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

I beni sono ubicati nella frazione Morello del Comune di Sassoferrato (AN).

La zona è carente di servizi.

Scarsa è la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari sono libere, non occupate, in palese stato d'abbandono.

8) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.

8.1) Il seguente immobile:

- a. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **1** e particella **406** graffate, cat. **A/4**;

- al ventennio era in piena ed esclusiva proprietà della signora nata l'....., per la quota di 1/1;
- per successione legittima in morte di, deceduta il 02.10.2017, previa rinuncia di eredità da parte di (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 12.12.2018 al n. 99371 vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.01.2019 ai nn. 155/111 e per l'accettazione tacita di eredità in data 17.06.2025 ai nn. 13167 /9301, nascente da atto del 27.11.2019 a rogito notaio Mosca Andrea rep. 10617/6880, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 06.12.2019 ai nn. 145580/101921), la quota di 1/1 di è stata così trasferita: 3/6 ad, 1/6 ad, 1/6 ad e 1/6 ad

8.2) Il seguente immobile:

- b. **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **2**, cat. **A/6**;

- prima del ventennio era in piena ed esclusiva proprietà del signor , nato il , per la quota di 1/1;
- per successione legittima in morte di, deceduto il 13.06.1984 (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 24.06.2013 al n. 2869 vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di ANCONA -



Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25.09.2013 ai nn. 15088/10136), la quota di 1/1 di è stata trasferita in pari quota a ;

- per successione legittima in morte di, deceduta il 02.10.2017, previa rinuncia di eredità da parte di (dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma il 12.12.2018 al n. 99371 vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.01.2019 ai nn. 155/111 e per l'accettazione tacita di eredità in data 17.06.2025 ai nn. 13167 /9301, nascente da atto del 27.11.2019 a rogito notaio Mosca Andrea rep. 10617/6880, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 06.12.2019 ai nn. 145580/101921), la quota di 1/1 di è stata così trasferita: 3/6 ad, 1/6 ad, 1/6 ad e 1/6 ad

9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni

- **Domanda giudiziale** del Tribunale di Roma in data 25.05.2020 rep. 2034, trascritta il 07.08.2020 ai nn. 14172/9130, per impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori a favore di BANCA GENERALI spa Trieste contro,, e

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 13.06.2025 ai nn. 12878/9096 a favore di BANCA GENERALI spa Trieste e contro,, e in forza di atto esecutivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Roma il 03.06.2025 rep. 1139, grava tutti i beni della presente procedura.

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

a) Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Sassoferrato, effettuato il 24.07.2025, non è emersa l'esistenza di alcuna pratica edilizia nel loro archivio riferita agli immobili del presente lotto (particella 137 subb. 1 e 2), come da dichiarazione rilasciata dal Comune medesimo (ved. allegato n. 4).

Pertanto la verifica della conformità urbanistico-edilizia verrà condotta in questo caso confrontando la situazione reale con le planimetrie catastali, non avendo a disposizione autorizzazioni comunali.

Dal confronto non si ravvisano difformità rispetto alle planimetrie catastali del sub. 1, come meglio spiegato al punto b seguente.

b) Conformità con le planimetrie catastali

Si segnala che le porzioni d'immobile rappresentate nella planimetria catastale del subalterno 2, agli atti del Catasto dal 1953, sono contenute in ciò che è raffigurato nelle planimetrie catastali del subalterno 1, redatte nel 2008. Le planimetrie del subalterno 1 contengono, cioè, anche tutto quello che è riportato nella planimetria del subalterno 2. In altre parole la planimetria catastale del subalterno 2 costituisce un "doppione" (parziale, per la porzione ivi indicata) della planimetria catastale del subalterno 1, redatta successivamente. C'è solo qualche differenza nelle corti, nelle divisioni e nelle aperture, ma non nella consistenza. Rimane strano, anche agli occhi del tecnico del Catasto interpellato all'uopo il 07.08.2025, che i subalterni siano numerati in ordine contrario alla cronologia: la planimetria del subalterno 2 è più antica della planimetria del subalterno 1.

Il presente lotto è stato creato in modo da comprendere entrambi i subalterni pignorati, così da scongiurare la deprecabile situazione di avere due acquirenti diversi dei medesimi immobili. Il futuro acquirente di questo LOTTO 2 potrà poi valutare se sopprimere catastalmente il sub. 2, ridondante, per risparmiare sulla tassazione, attualmente doppia per gli spazi riportati in entrambi i subalterni, e per evitare confusione tra questi due subalterni.

Va fatta un'ulteriore considerazione. Le due planimetrie catastali del subalterno 1 (rispettivamente piano terra e piano primo) in atti dal 2008 sono conformi allo stato attuale dei luoghi, ma la planimetria catastale del subalterno 2, del 1953, non lo è. Questo significa che la seconda planimetria non è un mero doppione (benché parziale) di quelle del 2008, in quanto essa dice che nel 1953 la situazione era diversa da quella del 2008 e quindi da quella di oggi (conforme alla planimetria del 2008). Se ciò ha scarsa rilevanza dal punto di vista catastale, in quanto i beni sono rimasti sostanzialmente gli stessi e quindi l'imposizione fiscale (motore che ha promosso la creazione del Catasto) risulta invariata, ha invece rilevanza dal punto di vista della conformità urbanistica. Specialmente nel nostro caso, in cui non è emerso in Comune alcun titolo autorizzativo. In tali situazioni si assume valido il confronto effettuato con le planimetrie catastali. Se anche la più antecedente delle planimetrie fosse stata conforme alla situazione odierna, si sarebbe riconosciuta immediatamente la conformità urbanistica. Raffigurando essa, invece, alcune differenze va fatto allora un ragionamento.

Il Comune di Sassoferrato si è dotato del primo strumento urbanistico nel 1974 per quanto riguarda le frazioni (nel 1964 per il centro urbano), tuttavia è consigliabile considerare il settembre 1967 - data di entrata in vigore della cosiddetta "legge ponte" nazionale - come spartiacque tra il periodo precedente in cui era possibile realizzare interventi senza autorizzazione e il periodo successivo sino ai nostri giorni, quando sono sorte norme urbanistiche sempre più numerose e sempre più restrittive. Pertanto può essersi verificata una delle seguenti due situazioni:

- 10.1 se le difformità fossero state realizzate tra il 10.10.1953 (data presentazione della planimetria catastale di impianto più antica) e il 01.09.1967 (data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765, cosiddetta "legge ponte"), allora non si potrebbero contestare irregolarità urbanistiche in quanto esse difformità sono state realizzate in periodo libero da obblighi autorizzativi e poi regolarmente trascritte nelle planimetrie catastali del 2008;
- 10.2 se, invece, le diversità rispetto alla planimetria catastale di primo impianto fossero state perpetrate successivamente alla data del 01.09.1967 (e comunque fino al 24.10.2008, in quanto a quest'ultima data già comparivano in Catasto), allora si tratterebbe di opere non autorizzate: un abuso edilizio. Ed essendo successive al 1983 (data di entrata in vigore della zona sismica per il Comune di Sassoferrato, con relative norme tecniche) le variazioni riguardanti le strutture (sembra esserci l'affinamento di un muro portante interno a piano terra) comporterebbero un'automatica notifica di reato nei confronti non dell'acquirente dalla presente procedura ma del trasgressore, procedimento penale che poi si estinguerebbe dietro presentazione di specifiche verifiche strutturali ed effettuazione di eventuali lavori, oppure con la messa in pristino.

La messa in pristino è il riportare la situazione attuale a corrispondere all'ultimo progetto autorizzato o, in assenza di esso (come in questo caso), corrispondente alla planimetria catastale precedente ai lavori abusivi. Per realizzare ciò non vi è l'obbligo di presentare pratiche autorizzative al Comune di Sassoferrato.

Conclusione.

Il sottoscritto non è in grado di provare che le difformità non siano state attuate nel lasso di tempo indicato al punto 10.1, per cui non può asserire che si tratti di situazione illegittima dal punto di vista edilizio-urbanistico.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE

La planimetria catastale più antica attesta il 1953 come data in cui era presente per lo meno una porzione di edificio, sia al piano terra che primo. Non sono state reperite informazioni ulteriori sull'epoca di costruzione delle porzioni ivi non raffigurate.

12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 5 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che è dal 1983 che tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Sassoferrato hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

La situazione condominiale in questo caso non ricorre.

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

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice nel 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 informazioni raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalle certificazioni è: **classe G**.

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 6).

Si precisa che è stato redatto un solo a.p.e., relativo al sub. 1, pur se i subalterni pignorati sono due. La motivazione è riconducibile a quanto constatato al precedente punto 10.b, così sintetizzabile: il sub. 2 non è un'unità immobiliare utilizzabile autonomamente e inoltre raffigura parti costituenti il sub. 1, tanto da costituirne praticamente un doppione parziale.

15) BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (2° semestre 2024) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Sassoferrato, fascia/zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona 0, forniscono i seguenti valori unitari (allegato n. 7).

- abitazioni di tipo economico (cat. A/3 ma nel presente lotto 2 si tratta di A/4, categoria inferiore. Non viene considerata la categoria A/6 del sub. 2, in quanto doppione come indicato al precedente punto 10.b): valori variabili da 410 a 570 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

16) 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, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché di tutte le problematiche sopra menzionate con le spese conseguenti a carico del futuro acquirente,

per:

- porzione di fabbricato in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 137 sub. 1 e particella 406 graffate, cat. A/4;
- porzione di fabbricato in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 137 sub. 2, cat. A/6

ritiene di attribuire il valore di

euro 50.000,00

riferito all'intera quota di proprietà.

Pertanto il valore da considerare per la vendita di:

LOTTO 2

quota di 1/2 indivisa di:

- **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **1** e particella **406** graffate, cat. **A/4**;
- **porzione di fabbricato** in Comune di Sassoferrato (AN) frazione Morello n. 5, censita al Catasto Fabbricati foglio **24** particella **137** sub. **2**, cat. **A/6**

è di

euro 25.000,00.

17) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

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

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerate, presenza di amianto non segnalata e vizi anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Si tiene a precisare, infine, che l'accesso agli atti di un Comune per la ricerca della documentazione pertinente volta a verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni costruiti non viene ovviamente effettuata materialmente dal sottoscritto richiedente, bensì da personale della Pubblica Amministrazione, avendo il richiedente la mera possibilità di consultare e acquisire copia dei documenti che gli vengono sottoposti. Ne consegue che il sottoscritto non può assumersi la responsabilità di aver qui prodotto tutti i titoli autorizzativi urbanistico-edilizi inerenti gli immobili della procedura, ma solo quelli reperiti ed esposti dai tecnici comunali.

Fabriano, 10.09.2025

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo



ALLEGATI :

1. Visure catastali storiche di tutte le unità immobiliari del presente lotto
2. Planimetrie catastali
3. Estratto di mappa catastale
4. Dichiarazione rilasciata dal Comune di Sassoferrato il 24.07.2025 attestante che non è emersa l'esistenza di alcuna pratica edilizia nel loro archivio riferita agli immobili del presente lotto (particella 137 subb. 1 e 2)
5. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
6. Attestato di prestazione energetica (a.p.e.) e relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche
7. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze dei fabbricati, riferite alla zona d'interesse
8. Documentazione fotografica
9. Ricevute delle raccomandate di invio di copia della perizia ai debitori, priva degli allegati.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona degli esecutati.