

INQUADRAMENTO	<p align="center">TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA Ufficio Esecuzioni Immobiliari</p> <p align="center">N. 114/2025 R.G. Es. Giudice Dott.ssa Giuliana Filippello</p>			
	UBICAZIONE	Corso Carlo Alberto di Savoia n. 46, Comune di Ancona (AN)		
	C.T.U.	Ing. Jacopo Cerusici Via Trieste n.11, 40033 Casalecchio di Reno (BO) Ordine Ingegneri Ancona n.4045/A e-mail: cerusicijacopo@gmail.com PEC: jacopo.cerusici@ingpec.eu Cell: 338 5794252		
SOGGETTI COINVOLTI	ATTORE PRINCIPALE	CONVENUTI		
	INTESA SAN PAOLO S.P.A. Avv. Dante De Benedetti			
ELABORATO	E.P.	ELABORATO PERITALE	DATA	07/11/2025
			REV	01 02 03 04

Firmato Da: JACOPO CERUSICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28351426f2178b0ed53639f6f0164c6



1. PREMESSA E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. RISPOSTE AI QUESITI	5
3.1 QUESITO 1	5
3.1.1 Quesito 1a	5
3.2 QUESITO 2	6
3.2.1 Quesito 2a	6
3.2.2 Quesito 2b	6
3.2.3 Quesito 2c	9
3.2.4 Quesito 2d	10
3.2.5 Quesito 2e	10
3.2.6 Quesito 2f	11
3.2.7 Quesito 2g	11
3.2.8 Quesito 2h	13
3.2.9 Quesito 2i	14
3.2.10 Quesito 2l	16
3.2.11 Quesito 2m	17
3.2.12 Quesito 2n	17



1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del Giudice Dott.ssa Giuliana Filippello pronunciata in data 08/07/2025, il sottoscritto Ing. Jacopo Cerusici, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 4045/A, con studio tecnico a Bologna in via dei Mille n. 7, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 114/2025 R.G. Es. (**Allegato 1**).

In data 14/07/2025 il C.T.U. depositava nel fascicolo telematico il modulo di accettazione dell'incarico conferito.

In allegato all'ordinanza di nomina vi sono tutti i quesiti, qui di seguito esposti in forma sintetica:

- descrivere compiutamente il bene immobile pignorato, indicando la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la consistenza, lo stato di manutenzione e ogni altra caratteristica utile alla sua identificazione;
- accertare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, verificando la corrispondenza tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi, segnalando eventuali difformità o abusi edilizi;
- verificare la situazione catastale, con indicazione della rendita, della corrispondenza tra dati catastali e situazione reale, eventuali variazioni o necessità di aggiornamento;
- esaminare lo stato di possesso dell'immobile, precisando se risulta occupato, da chi, a quale titolo e con quali eventuali contratti opponibili alla procedura;
- determinare il valore di mercato del bene alla data della stima, tenuto conto delle condizioni dell'immobile, del contesto urbanistico e delle eventuali criticità riscontrate (abusi, occupazioni, servitù, ecc.);
- indicare il valore di vendita, anche con eventuali riduzioni previste dalla normativa, nonché ogni elemento utile a supportare il Giudice nell'adozione dei provvedimenti successivi.

Il Giudice concedeva al C.T.U. un termine sino a 30 giorni prima dell'udienza di prima comparizione, fissata per il 09/12/2025, per il deposito della relazione peritale e per l'invio delle conclusioni alle parti.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 15/07/2025 il C.T.U. recuperava le planimetrie catastali (**Allegato 4**) e le visure storiche (**Allegato 5**) tramite il servizio online "Sister (Sistema Interscambio Territorio) messo a disposizione dei professionisti da parte dell'Agenzia delle Entrate attraverso autenticazione digitale.

In data 29/07/2025 il C.T.U. presentava una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ancona (**Allegato 2**), la quale aveva esito negativo in quanto non risultava possibile recuperare alcun documento relativo alle unità immobiliari in questione.

In data 08/09/2025 alle ore 10.00 circa il CTU si recava presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, site in Corso Carlo Alberto di Savoia n. 46, nel Comune di Ancona (AN), per effettuare un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto, previa comunicazione via PEC alle parti.

Il CTU, che aveva avuto accesso all'immobile tramite una copia di chiavi consegnategli dal Custode Giudiziario incaricato Avv. Eugenio Budinis, dichiara di aver eseguito il sopralluogo presso l'immobile in autonomia, non essendo presenti le parti coinvolte. Nell'occasione sono stati eseguiti:

- un rilievo di entrambe le unità immobiliari;
- fotografie di tutti gli ambienti (**Allegato 3**).

In conclusione, il C.T.U. procedeva alla stesura della presente relazione peritale e la depositava nel fascicolo telematico in data 09/11/2025.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO 1

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

3.1.1 QUESITO 1A

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

Dall'analisi dei dati catastali si evince che il bene in oggetto è costituito da una sola unità immobiliare (identificata da una targa nella porta d'ingresso come "interno 3") di seguito identificata al catasto fabbricati della Provincia di Ancona:

Foglio 37 particella 443 subalterno 12 – categoria A3 classe 2

Abitazione di tipo economico al piano terra con annessa cantina non comunicante al piano interrato, site in Corso Carlo Alberto di Savoia n.46, Ancona (AN).

Alla luce di quanto riscontrato non si rendono pertanto necessari frazionamenti o divisioni in lotti per predisporre la vendita del bene.

In allegato per completezza di documentazione:

- visura planimetrica (**Allegato 4**)
- visura catastale (**Allegato 5**)

estratte dal servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate.

3.2 QUESITO 2

[il CTU 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:

3.2.1 QUESITO 2A

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

Come accennato in risposta al punto precedente, trattasi di una sola unità immobiliare ad uso residenziale, con annessa cantina non direttamente comunicante con l'appartamento.

L'abitazione si sviluppa interamente al piano terra/rialzato di un fabbricato ad uso interamente residenziale sito in Corso Carlo Alberto di Savoia n. 46, nel Comune di Ancona, con più accessi individuati ai civici 44-46-48-50-52-54-56.

L'immobile ha un sedime a "C" e si sviluppa su tre piani fuori terra più uno interrato adibito a depositi e cantine; esso è arretrato rispetto al margine del Corso Carlo Alberto di Savoia a cui è collegato da un viale che apre su un'ampia corte interna su cui si affacciano i vari accessi ed i relativi civici. A Nord-Est del lotto occupato dal fabbricato si trova un tratto di linea ferroviaria.

La costruzione dell'edificio si può far risalire tra la fine degli anni '30 ed i primi anni '40 essendo il catasto di primo impianto, datato 30/04/1940, l'unico precedente edilizio rinvenuto a seguito delle ricerche di quanto agli atti.

L'unità in oggetto occupa la porzione di piano terra all'angolo Nord del fabbricato, ha affaccio in gran parte a Nord-Est, con accesso dall'atrio al civico 46. Dalle scale presenti nello stesso atrio si raggiunge il piano interrato in cui si trova la cantina.

3.2.2 QUESITO 2B

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.)

Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE

C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In dettaglio, il bene in oggetto è inquadrato all'interno di un fabbricato interamente ad uso residenziale con accessi e vani scale plurimi, realizzato nella prima metà del Novecento.

Trattasi di una struttura in muratura portante di mattoni pieni e malta di calce che si sviluppa su tre livelli fuori terra più uno interrato realizzata su un lotto di notevole estensione.

Tutti i tamponamenti e le partizioni interne sono in muratura, con solai interpiano di latero-cemento e tetto a terrazza non praticabile, ricoperto da uno strato di guaina bituminosa.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli scuri sono in legno con ante alla veneziana.

Dal punto di vista statico l'immobile, così come la singola unità in oggetto, non presenta particolari criticità, non sono state rilevate fessurazioni e/o cedimenti evidenti alle strutture verticali ed orizzontali.

Nel complesso lo stato manutentivo delle facciate è piuttosto scadente, con le tinte scrostate in più punti, infissi in parte sostituiti ed in parte risalenti presumibilmente alla metà del secolo scorso. Non sembrano essere stati effettuati in epoca recente lavori di manutenzione a livello del complesso condominiale.

Al suo interno l'unità immobiliare ha pavimenti in "gres" con caratteristiche riconducibili agli anni '90 o ai primi anni 2000.

Gli infissi sono in PVC con vetro camera, risalenti con buona approssimazione alla stessa epoca dei pavimenti.

La stessa datazione è riscontrabile nei sanitari all'interno del bagno e negli impianti (elettrico ed idrico-sanitario).

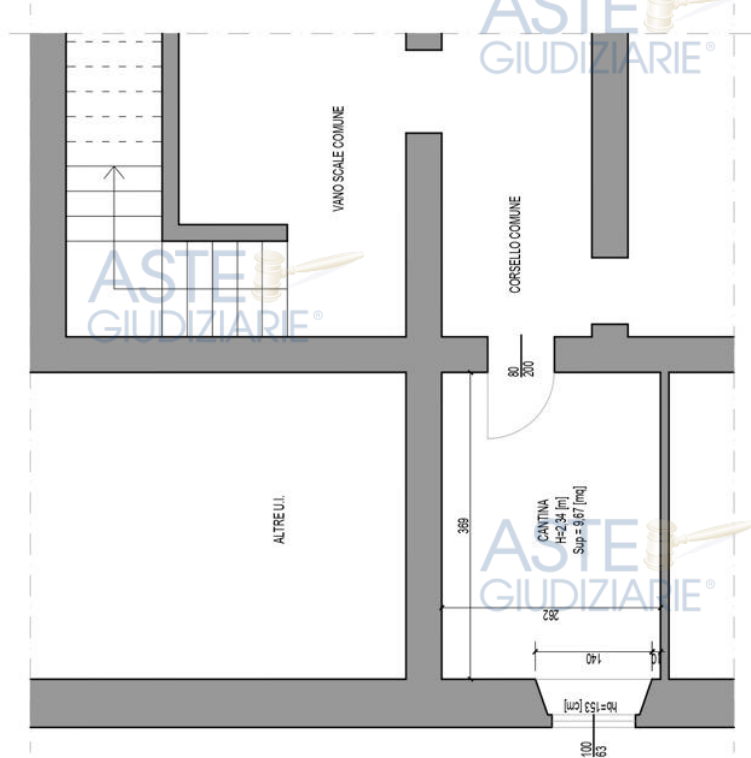
La superficie utile dell'abitazione, come da stato rilevato dal C.T.U., è pari a 54,29 [mq], mentre l'altezza interna dei vani è 3,52 [m].

L'alloggio si compone di: accesso sul soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno che porta alla zona notte con un bagno, una camera matrimoniale (15,02 [mq]) ed un piccolo ambiente di 8,01 [mq] che non raggiunge le dimensioni minime di 9,00 [mq] necessarie per essere destinato a camera da letto.

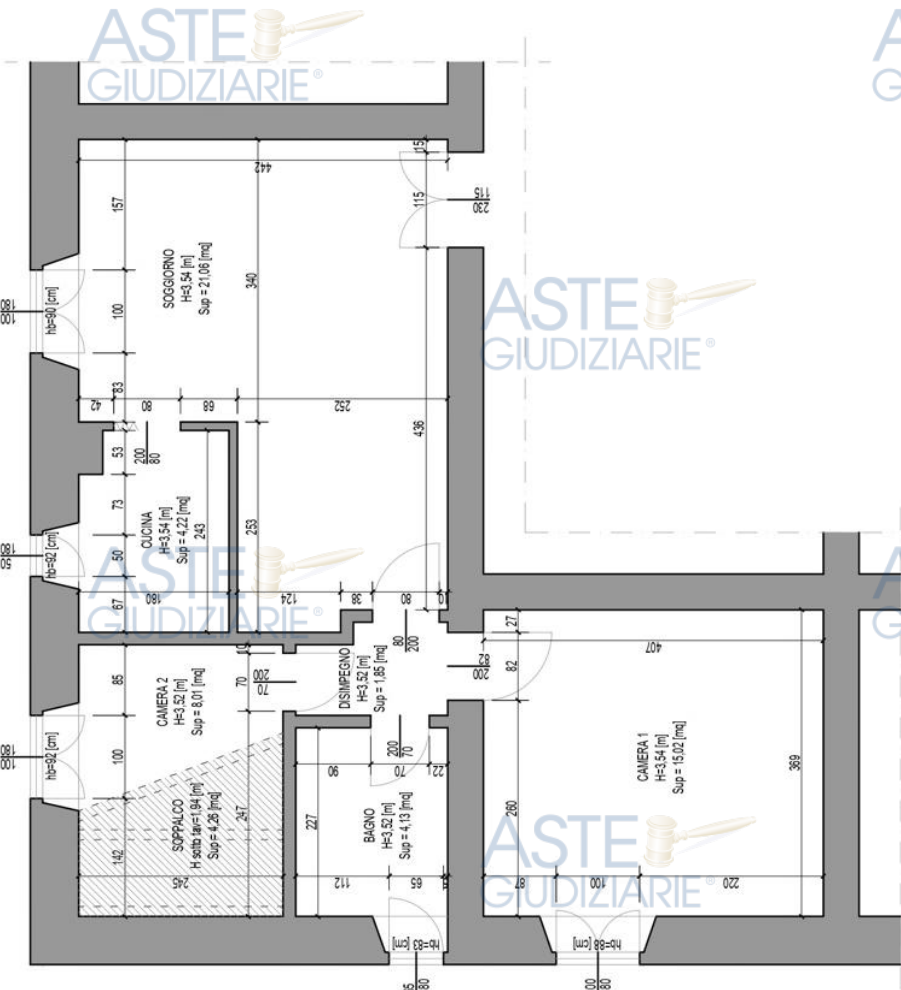
Quest'ultima stanza risulta soppalcata per metà della sua superficie. L'altezza sotto tavolato del soppalco a struttura lignea è 1,94 [m], perciò l'altezza nella parte sovrastante, considerando un tavolato di spessore 3 [cm], è di 1,55 [m].

La cantina al piano interrato, accessibile da un corsello comune, ha una superficie di 9,67 [mq] ed altezza 2,34 [m]. Il vano è inoltre dotato di aerazione diretta tramite una piccola finestra posta sopra al piano di calpestio esterno.

Si riportano di seguito le planimetrie quotate dell'alloggio e della cantina, così come rilevate dal C.T.U. in fase di sopralluogo.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO



Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE
C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici



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

Firmato Da: JACOPO CERUSICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28351426f2178b0ed53639ff610164c6



Dal punto di vista dei valori immobiliari della zona, dalla consultazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) più aggiornati consultabili sul portale dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), si ottengono i dati riportati nella tabella seguente.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **ANCONA**

Comune: **ANCONA**

Fascia/zona: **Semicentrale/RIONI%20PIANO%20SAN%20LAZZARO,VALLEMIANO,PALOMBELLA%20SCRIMA**

Codice zona: **C2**

Microzona: **6**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1300	L	5,4	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1000	L	5,8	6,8	L
Box	Normale	410	570	L	3,8	5,3	L

Considerato lo stato manutentivo del bene, i valori di mercato (espressi in [€/mq]) di riferimento potranno attestarsi in fascia medio-bassa per la categoria "Abitazioni di tipo economico", ovvero tra 800 [€/mq] e 1000 [€/mq].

Ad integrazione di quanto sopra descritto si allega la documentazione fotografica dell'interno dell'unità immobiliare con indicazione dei punti di presa, in apposita relazione. (**Allegato 3**)

3.2.3 QUESITO 2C

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

Non risultano presenti beni comuni o altre porzioni dell'edificio in condivisione con altre abitazioni, né tantomeno aree esterne di pertinenza esclusiva.

3.2.4 QUESITO 2D

Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio - se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

Le planimetrie catastali agli atti, estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – SISTER, risultano datate 30/04/1940 e, come indicato in risposta al precedente quesito 2a, questi elaborati grafici costituiscono anche l'unico precedente edilizio rinvenuto relativamente all'unità immobiliare.

Dal confronto tra tali planimetrie e lo stato di fatto sono emerse difformità in gran parte rientranti nelle tolleranze o comunque regolarizzabili.

Tuttavia tra gli elementi difformi, all'interno di uno degli ambienti è presente un soppalco che, per le caratteristiche dimensionali (altezza sotto tavolato < 2.20 [m] ed estensione in superficie > 50 [%] di quella del locale ospitante), non risulta sanabile e sarebbe quindi da demolire/rimuovere.

Non essendo possibile procedere alla denuncia di variazione catastale data la presenza di un abuso edilizio non regolarizzabile, è stata redatta, su indicazione del Giudice, una stima dei costi di rimozione del soppalco, da eseguire preliminarmente alle pratiche edilizie e catastali in funzione di una futura vendita.

Dalla stima eseguita, il cui dettaglio è allegato al presente documento (Allegato 6), la spesa necessaria per la rimozione dell'abuso è stimata in 498,49 [€] (approssimato a 500 [€]).

3.2.5 QUESITO 2E

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

In base ai dati a disposizione e come verificato in sede di sopralluogo, l'alloggio risulta non occupato in base a contratti di affitto. Si è riscontrato che gli ambienti sono completamente spogli, privi di arredi e non attualmente abitati. L'accesso all'appartamento è stato possibile tramite una copia delle chiavi recuperate dal CTU dal custode giudiziario incaricato Avv. Eugenio Budinis.

La cantina è in buona parte occupata da materiali e mobili di cui non è stato possibile accertare la proprietà. Anche questo ambiente risulta libero da contratti di locazione.

3.2.6 QUESITO 2F

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

Come indicato in risposta al quesito 2e, non sono presenti occupanti all'interno dell'abitazione e non sono state riscontrate situazioni di occupazione abusiva o anomala in corso.

3.2.7 QUESITO 2G

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

➤ 2G1

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

E' stata eseguita una ispezione ipotecaria, sia sull'unità immobiliare in oggetto, sia sulla persona esecutata. Si allegano i documenti estratti dal portale dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 7**).

Dall'ispezione si riscontra un pignoramento in atto ovvero:

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2025 - Registro Particolare 8850 Registro Generale 12527

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2236 del 26/05/2025

Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE

C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici

ASTE GIUDIZIARIE®
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**

Non presenti.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

Non presenti. L'immobile risulta intestato alla sola persona esecutata senza convenzioni matrimoniali.

- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.);**

Non presenti.

➤ **2G2**

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni;**

Come indicato in risposta al precedente quesito 2g1, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria da cui si legge un'iscrizione risalente all'anno 2007 e di cui si riportano di seguito gli estremi.

ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2007 - Registro Particolare 4519 Registro Generale 17821

Pubblico ufficiale PRATICO' ANTONINO Repertorio 8350/2618 del 26/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ANCONA (AN)

SOGGETTO DEBITORE

- **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Come indicato al precedente punto 2g1. Dall'ispezione ipotecaria si rileva il seguente pignoramento, il cui procedimento è attualmente in corso.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2025 - Registro Particolare 8850 Registro Generale 12527

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2236 del 26/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ANCONA (AN)

Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE

C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici



➤ 2G3
Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

- *Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i)*

Sono presenti le difformità descritte in dettaglio in risposta al quesito 2i. La loro regolarizzazione non sarà a carico dell'acquirente perché necessaria ai fini della vendita, da eseguire quindi preliminarmente ad essa.

- *Difformità urbanistico catastali*

Sono presenti le difformità descritte in dettaglio in risposta al quesito 2i. La loro regolarizzazione non sarà a carico dell'acquirente perché necessaria ai fini della vendita, da eseguire quindi preliminarmente ad essa.

3.2.8 QUESITO 2H

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *I millesimi condominiali del lotto periziato;*

Non è stato possibile reperire il contatto dell'amministratore condominiale, per cui ad oggi non si ha a disposizione il calcolo dei millesimi.

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

Come al precedente punto, non si è in contatto con l'amministratore dell'immobile per cui non sono note le spese fisse di gestione.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

Come sopra.

- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Come sopra.

- *Eventuali cause in corso.*

Dall'ispezione ipotecaria di cui ai precedenti quesiti 2g1 e 2g2, si rileva attualmente in corso il pignoramento di cui alla TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2025 - Registro Particolare 8850 Registro Generale 12527.



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.

È stata effettuata una visura catastale storica (**Allegato 5**) al fine di individuare i precedenti proprietari e gli atti che hanno legittimato i passaggi di proprietà.

Si riassumono di seguito i proprietari del bene:

- 2007 - 2025

Persona eseguita

Atto del 26/06/2007 Pubblico ufficiale PRATICO' ANTONINO Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 8349 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9855.1/2007 Reparto PI di ANCONA in atti dal 02/07/2007

- 1983 - 2007

DOMENICHELLI Marcello nato a ANCONA (AN) il 12/12/1929

Atto del 30/06/1983 Pubblico ufficiale UGO SALVATORE Sede ANCONA (AN) Repertorio n.111387 - UR Registrazione n. 4028 registrato in data 20/07/1983 - Voltura n. 2291/1983 in atti dal 22/07/1989

BANCHETTI Nazzareno nato a ANCONA (AN) il 16/02/1899

Da verificare possessore per acquisto demanio dello stato fino al 30/06/1983.

3.2.9 QUESITO 2I

Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra:

- 1- *fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;*
- 2- *fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle*

Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE
C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici

quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

L'immobile si colloca all'interno del centro urbano, non internamente al nucleo di antica formazione.

Come operazione preliminare è stato effettuato un accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Ancona al fine di individuare i precedenti edilizi depositati per l'immobile. La ricerca ha avuto esito negativo, non essendo presenti titoli agli atti. Risalendo la costruzione dell'immobile a una data antecedente il 1942 (la planimetria catastale in banca dati è datata 1940), la costruzione dell'immobile si può considerare legittima.

La planimetria a cui fare riferimento, che costituisce lo stato legittimo sulla base del quale comparare il rilievo dello stato di fatto, è quella del catasto del 1940 (si veda **Allegato 4**).

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria); in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori procedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi; ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima; ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

La comparazione tra stato dei luoghi e stato legittimo presenta alcune difformità interne alla sagoma dell'appartamento, mentre le dimensioni complessive di alloggio e cantina, le pareti perimetrali e la posizione e le quote delle finestre risultano conformi ed invariate rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato del 1940.

Come già indicato in risposta al quesito 2d, all'interno dell'appartamento è stato realizzato, in epoca successiva al deposito della planimetria catastale del 1940, un soppalco di dimensioni non idonee ai parametri urbanistici vigenti. Si renderà necessaria la rimozione del manufatto preliminarmente alla presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione dell'unità immobiliare.

Il costo di rimozione è stato stimato dal C.T.U. ed è pari a circa € 500,00. Il computo metrico estimativo costituisce l'**Allegato 6**.

Successivamente all'eliminazione dell'abuso di cui sopra, sarà possibile procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

I restanti elementi difformi sono sostanzialmente modifiche alle partizioni interne non portanti, con un conseguente diverso schema distributivo degli ambienti; gli spazi che risultano variati rispetto allo stato legittimo sono comunque conformi alle disposizioni del D.M. 5 luglio 1975 per quanto riguarda dimensioni, apporto di luce e ventilazione naturali. La destinazione d'uso ad abitazione singola non è variata dalla realizzazione dell'immobile ad oggi.

Non ci sono aumenti di superficie calpestabile, di volume, né trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, non rendendo onerosa la pratica in sanatoria da depositare.

La regolarizzazione dell'appartamento sarebbe quindi attuabile con la presentazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria, con la corresponsione di una sanzione di 1.000,00 [€]. Inoltre, le spese tecniche necessarie alla redazione e sottoscrizione di tale pratica per questo livello di complessità si attestano su 1.000,00 [€].

3.2.10 QUESITO 2L

Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.

A seguito dell'accesso agli atti, eseguito in data 29/07/2025, non sono stati reperiti certificati di abitabilità depositati relativi all'immobile; trattandosi inoltre di un fabbricato la cui costruzione è antecedente il 1967 è possibile effettuare la vendita senza Certificato di abitabilità, dopo aver rimosso l'abuso non regolarizzabile (il soppalco descritto ai punti precedenti) e dopo aver presentato istanza di variazione catastale di cui al punto 2d e pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria per le difformità interne all'unità abitativa.

Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE
C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici

L'appartamento, allo stato attuale ed al netto della imprescindibile rimozione del soppalco abusivo, presenta le condizioni per l'accoglimento della richiesta di abitabilità eventualmente gravante sulla parte acquirente.

Gli ambienti, dal punto di vista dimensionale (altezze interne e superfici) e dell'illuminazione e ventilazione naturali (la distribuzione e le quote delle finestre), sono tali da garantire i requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975.

3.2.11 QUESITO 2M

Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

Per la tipologia di immobile è richiesta la Certificazione Energetica.

Come chiarito dal Giudice in data 07/11/2025, in questa fase della procedura non risulta necessario il deposito dell'APE, trattandosi di adempimento richiesto soltanto successivamente all'aggiudicazione del bene.

3.2.12 QUESITO 2N

Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà 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 addvenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

Si procede alla stima del valore dell'immobile per comparazione con i borsini immobiliari indicati in risposta al precedente quesito 2b.

- Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo: D.P.R. 139/98;

Modalità di rilevamento delle misure: desunte dal rilievo dello stato di fatto e dal riscontro delle planimetrie catastali.

Superficie (mq)	Descrizione		
Superficie al 100%	74,00	Vani principali e accessori diretti più muri perimetrali di max [cm] 50 più 50% muri in comune	+
Superficie al 30%		Balconi e terrazze comunicanti <25 [mq]	+
Superficie al 10%		Balconi e terrazze comunicanti >25 [mq]	+
Superficie al 25%	11,40	Cantine e soffitte non comunicanti	+
Superficie al 20%		Aree scoperte (T/1)	+
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA ALL'UNITA' [mq]		76,85 [mq] – arrotondamento = 77,00 [mq]	

Valore per zona ricavato da analisi dei borsini e indagini di mercato in [€/mq] = 1.000,00

Il valore dell'immobile, al netto dei correttivi, è quindi pari a 1.000,00 [€/mq] * 77 [mq] = **77.000,00€**

- Calcolo del coefficiente correttivo

Si applicano i seguenti correttivi:

					Prezzi marginali [€]
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90	ORI	0,900	x	-7.700
Esposizione	Su due lati	ESP	1,000	x	0
Distribuzione	Normale	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale	LUM	1,000	X	0
Taglio	mq 70 ÷ mq 100	TAG	0,700	X	0
Finitura	Ordinaria	FIN	1,000	X	0
Manutenzione	Mediocre	MAN	0,850	X	-11.550
Riscaldamento	Autonomo	RIS	1,050	x	3.850
Stabile	Nella media della zona	STA	1,000	X	0

Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE

C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici

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

Parcheggio	Normale	PAR	1,000	X	0
Trasporti	Nella media della zona	TRAS	1,000	x	0
Altro		ALT			
	Coefficiente correttivo		0,80325		-15.150 [€]

- Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Valore zona ricavato da analisi dei borsini e indagini di mercato in [€/mq]	1.000,00	x
Coefficiente correttivo	0,80325	=
Valore di mercato in [€/mq]	803,25	x
Superficie commerciale [mq] Criterio di calcolo: D.P.R. 138/98	77,00	=

Considerando i borsini del mercato immobiliare (aggiornamento del 2° semestre 2024) ed applicando i correttivi in base alle caratteristiche dell'unità in oggetto, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile pari a 803,25 [€/mq] * 77,00 [mq] = **61.850,00 [€]** (si considera inoltre un'oscillazione del 10 [%] del valore ottenuto, ovvero **± 6.100,00 [€]**).

E' stata inoltre effettuata una verifica sulle offerte del mercato immobiliare per la zona dell'immobile ed il valore stimato risulta in linea con alloggi di analoghe dimensioni e stato manutentivo.

Nell'eventualità in cui non fosse possibile provvedere prima della vendita dell'immobile alla regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'unità immobiliare sono da considerarsi le seguenti spese.

- **Spese di rimozione del soppalco abusivo** non regolarizzabile, come descritto in risposta al quesito 2d. Sono stati computati 489,98 [€] (arrotondati a **500,00 [€]**).
- **Spese tecniche per la regolarizzazione della situazione catastale.** Si stimano 400,00 [€] per la redazione e la sottoscrizione della pratica e 140,00 [€] di diritti di segreteria per il deposito della variazione per abitazione e cantina. Totale **540,00 [€]**.

Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.

ELABORATO PERITALE
C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici



- Spese tecniche per la regolarizzazione della situazione urbanistica. Come indicato in risposta al quesito 2i. Oltre alla necessaria rimozione del soppalco, la regolarizzazione dello stato di fatto dell'alloggio si attua con una C.I.L.A. in sanatoria, che prevede spese tecniche per 1.000,00 [€] ed il pagamento di una sanzione anch'essa pari a 1.000,00 [€], a cui occorre sommare i diritti di segreteria per il Comune di Ancona pari a 20,00 [€]. Totale **2020,00 [€]**.



L'eventuale importo da dedurre dal valore stimato del bene per far fronte alla sua regolarizzazione è di **3160,00 [€]**.



Bologna, 09/11/2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Jacopo Cerusici

(documento firmato digitalmente)



Tribunale Ordinario di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - N. 114/2025 R.G. Es.



ELABORATO PERITALE

C.T.U. Ing. Jacopo Cerusici



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

