

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinijuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinijuliano.it

TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/2023



RELAZIONE GENERALE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Numero di ruolo generale: R.G. 164/2023
Giudice relatore: Dr.ssa Giuliana Filippello
Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare



Parte Attrice principale: Tra le parti

xxxxxxxxxxxxxxxx S.r.l., con sede in xxxxxxxxxxx (TV), Via xxxxxxxxxxx, codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxxxx

C O N T R O

Parte convenuta principale:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il [REDACTED] a xxxxxxxxxxx in Val xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (BN), codice fiscale xxxxxxxxxxx, Residente in Comune di xxxxxxxxxxx (AN) in Via xxxxxxxxxxx n. 8;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata il [REDACTED] ad Ancona (AN), Residente in Comune di xxxxxxxxxxx (AN) in Via xxxxxxxxxxx n. 5,

Il C.T.U.: **Geom. Giuliano Morettini**

- nato a Jesi (AN) il 20 maggio 1980;
- codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L;
- partita Iva 02428210427
- con studio in Cupramontana, Via Marianna Ferranti n. 15;
- iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000;
- iscritto all'albo Consulenti tecnici del tribunale di Ancona al n. 2241.

Cupramontana, lì 06 Giugno 2024.





TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Sommario	Pag. 3
Elenco allegati	Pag. 4
Accettazione Incarico e quesito del giudice	Pag. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 11
Punto 1 Inizio operazioni peritali	Pag. 14
Punto 1a Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	Pag. 16
Punto 2 Individuazione numero lotti	Pag. 18
Punto 2a Elencazione dei beni costituenti il lotto	Pag. 19
Punto 2b Descrizione dei beni	Pag. 23
Punto 2c Dotazioni condominiali	Pag. 28
Punto 2d Rappresentazioni catastale	Pag. 30
Punto 2e Stato di possesso degli immobili	Pag. 34
Punto 2f Situazioni di occupazioni anomale	Pag. 35
Punto 2g Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 35
Punto 2g1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente	Pag. 37
Punto 2g2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o Regolarizzati al momento della vendita	Pag. 38
Punto 2g3 Difformità urbanistiche e catastali	Pag. 40
Punto 2h Altre informazioni per l'acquirente	Pag. 42
Punto 2i Elencazione pratiche edilizie e esistenza opere abusive	Pag. 44
Punto 2l Certificazione Abitabilità	Pag. 45
Punto 2m Certificazione Energetica	Pag. 46
Punto 2n Procedura di stima del bene	Pag. 47
Punto 2o Valutazione Quote indivise	Pag. 51
Punto 3 Conclusioni	Pag. 52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ELENCO ALLEGATI

RELAZIONE GENERALE

- Allegato "1" Verbale sopralluogo n. 1, Convocazione delle parti e ricevute di trasmissione e ricezione, Trasmissione del verbale e ricevute di trasmissione e ricezione.
- Allegato "2" Estratto di mappa, Visure Catastali, Planimetria Catastale, Elenco subalterni.
- Allegato "3" Documentazione fotografica.
- Allegato "3" Documentazione fotografica privacy.
- Allegato "4" Atti di provenienza.
- Allegato "5" Rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile.
- Allegato "6" Estrapolazione presso il Comune di Osimo (AN) delle concessioni edilizie in essere.
- Allegato "7" Attestato di prestazione energetica.
- Allegato "8" Ispezioni ipotecarie.
- Allegato "9" Trasmissione relazione alle parti e ricevute di trasmissione e ricezione.





TRIBUNALE di ANCONA

procedimento di Esecuzione Immobiliare

Numero di ruolo generale: R.G. 164/2023

Giudice relatore: Dr.ssa Giuliana Filippello

Tra le parti

Parte Attrice principale:

xxxxxxxxxxxxxxxx S.r.l., con sede in xxxxxxxxxxx (TV), Via xxxxxxxxxxx, codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxxxx

CONTRO

Parte convenuta principale:

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nato il [REDACTED] a xxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx (BN), codice fiscale xxxxxxxxxxx, Residente in Comune di xxxxxxxxxxx (AN) in Via xxxxxxxxxxx n. 8;
- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il [REDACTED] ad xxxxxxxxxxx (AN), Residente i Comune di xxxxxxxxxxx (AN) in Via xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx n. 5,

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Giuliano Morettini, nato a Jesi il 20 maggio 1980, codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L, con studio in Cupramontana, Via Cesare Battisti n. 46, iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000, incaricato C.T.U. nella procedura giudiziaria in epigrafe nell'udienza del 11 Ottobre 2023.

Per tale procedimento veniva posto il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA I RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE





PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE;

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ad alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'agenzia del Territorio;
2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del procedimento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
 - a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti del lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle 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;
 - b. 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.);
 - Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
 - Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
 - Lo stato di manutenzione e conservazione;
 - L'ubicazione economica;
 - ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per la completezza della descrizione o della perizia.
 - c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).
 - d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di Variazione" all'Agenzia del Territorio se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).
 - e. Lo stato di ossezzo degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ove 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, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
- f. In caso di occupazione anomala (es. persona senza titolo e contratto di locazione registrato antecedentemente alla data di pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).
- g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi 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:
1. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc).
 2. Per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
 3. Per eventuali difformità urbanistico - catastali:
 - Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i)
 - Difformità catastali
 - L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- I millesimi condominiali del lotto periziato,
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;





- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,
- Eventuali cause in corso.

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò che sulla scorta delle eventuale relazione notarile.

i. 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 provveda a distinguere tra:

1. Fabbricati realizzati all'interno del 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 provvederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;
2. Fabbricati realizzati fuori del centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad una autonoma verifica delle legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica della sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della certificazione di doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001, 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 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In difetto di condono già presentato 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 precedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi.





Ove sia da escludere le possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragione di credito posteriore al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti da 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 da adibire ad usi diversi da quello residenziale.

- l. 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.
 - m. **Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.**
 - n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come riportato sopra in perizia, in base ai più esatti e opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.
 - o. Nel caso si tratti quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene comodamente divisibile.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale





contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala"). ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni Peritali).

4. Depositi la perizia esclusivamente in modalità telematica una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.
5. Inviì della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta ordinari o posta elettronica, ove gli interessati, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo. Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.
6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al conferimento dell'incarico e del contestuale giuramento per lo svolgimento delle operazioni peritali per l'incarico conferito il sottoscritto C.T.U. provvedeva nel dare inizio alla ricerca ed estrapolazione di tutta la documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima e verifica dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, accedendo agli uffici pubblici e privati.

In riferimento a quanto sopra citato sono state eseguite le seguenti operazioni:

- In data 11 Ottobre 2023, veniva conferito l'incarico per l'esecuzione delle attività peritali necessarie alla valutazione del bene oggetto di Esecuzione.
- In data 11 Ottobre 2023 prestavo giuramento trasmettendo telematicamente al Tribunale di Ancona l'accettazione del conferimento incarico della CTU in oggetto.

Congiuntamente al giuramento si è provveduto alla estrapolazione e visione del fascicolo depositato presso il Tribunale di Ancona per individuare gli immobili su cui eseguire le prestazioni professionali richieste.

In seguito si è iniziato ad esecuzione le visure catastali, le planimetrie degli immobili Esecutati, l'elaborato planimetrico per una migliore individuazione dell'oggetto di esecuzione e l'elenco degli immobili che costituisce il complesso residenziale all'interno del quale è situato l'oggetto della presente perizia.

Si è provveduto alla esecuzione e trasmissione della richiesta, al legale di parte attrice, dei dati per l'esecuzione della richiesta dell'anticipo spese come aggiudicato dal giudice esecutore.

Alla redazione fattura per anticipo spese e trasmissione della stessa;

Redazione e trasmissione della comunicazione di primo accesso alla Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, al Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx in qualità di proprietari, agli avvocati di parte Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx e Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx e al custode del bene Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx.

In collaborazione con il Custode, in seguito a diversi colloqui telefonici, si è stabilito una data congiunta per l'esecuzione del sopralluogo e per dare inizio alle operazioni peritali.





In data 25 novembre 2024 si provvedeva alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali, comunicando alle parti individuate nei Sig.ri xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxx xxxxxx mezzo raccomandata postale, mentre agli avvocati di parte Avv. xxxxxxxx xxxxxx e Avv. xxxxxxxx xxxxxx e al custode del bene Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx mezzo posta certificata elettronica, che in data 30 Novembre 2024 alle ore 15.00 sarebbero iniziate le operazioni di rilievo, fotografica e quanto altro necessario per dare seguito all'incarico ricevuto.

In data 30 novembre 2024 alle ore 15.00 si è eseguito il primo accesso presso i luoghi di causa, trovando ad attendere il sottoscritto CTU e Custode la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, la quale provvedeva nel permettere l'accesso presso i luoghi oggetto di Esecuzione, permettere di svolgere le operazioni necessarie per la redazione della presente stima e valutazione.

Lo scrivente provvedeva in primo luogo alla presa visione di tutti i luoghi, consistenti in un Appartamento posto al piano secondo, un locale uso garage al piano terra e una relativa corte esclusiva posta sull'area esterna del fabbricato.

In secondo luogo si eseguiva una adeguata documentazione fotografica di tutti i luoghi, compreso le parti comuni esistenti perimetralmente e internamente.

In seguito si provvedeva alla esecuzione di rilievo metrico, con l'ausilio di Laser Scanner Dinamico, di tutti i vani componenti l'abitazione, del vano garage, della corte esterna e dei locali comuni.

Al termine delle operazioni si provvedeva alla redazione di consono verbale delle operazioni eseguite, controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;

Si provvedeva alla esecuzione di una prima ricerca delle pratiche urbanistiche sullo sportello telematico del Comune di Osimo (AN) per cercare di individuare la concessione edilizia originaria, le eventuali varianti o altre pratiche eseguite sull'immobile oltre alle certificazioni di Abitabilità.

Dalle verifiche online, con la documentazione in possesso, non si riusciva ad individuare le pratiche necessarie, così si interrompeva la procedura per prima ritrovare gli atti di provenienza per individuare se su di essi erano riportate le date e i protocolli di redazioni delle pratiche edilizie.

Dalla esecuzione delle visure storiche per ogni singolo subalterno si sono individuati gli atti di provenienza dal costruttore all'attuale proprietà.





Individuati i notai esecutori dei passaggi di proprietà si è provveduto, per quali ancora esercenti alla richiesta di copia dell'atto, per quelli non più esercenti alla richiesta presso l'Archivio Notarile di Ancona della copia dell'atto necessaria.

In seguito alla presa visione delle pratiche edilizie riportate sull'atto si è provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Osimo (AN), dove le pratiche richieste non erano informatizzate, quindi si è dovuto provvedere alla ricerca delle stesse nel formato cartaceo.

Si evidenzia che il Comune di Osimo (AN) in seguito alla numerosa mole di lavoro per accesso agli atti, e quindi per l'espletamento degli stessi abbia richiesto notevole tempo, obbligando il CTU alla richiesta di n. 3 proroghe della scadenza della consegna della presente relazione peritale.

Si è eseguito Andata e ritorno presso il Comune di Osimo (AN) per la presa visione di tutte le pratiche edilizie in essere per l'immobile in questione comprensivo di estrazione di copia di tutta la documentazione, provvedendo anche a colloquio con tecnico del comune per valutare con esso le incongruenze esistenti sull'immobile al fine di valutare gli eventuali abusi edilizi esistenti e quantificarne la spesa per una eventuale sanatoria.

Che in seguito provvedeva alla redazione;

- Ispezione ipotecaria degli immobili oggetto di esecuzione;
- Estrapolazione di visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'immobile in questione;
- Redazione delle planimetrie dello stato di fatto, necessarie per valutare ed individuare l'esistenza di eventuali abusi edilizi o difformità a quanto autorizzato;
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto l'immobile alla data di accesso ne risultava essere sprovvisto.
- Redazione di tutti gli allegati alla relazione peritale;
- Redazione della presente relazione.





Punto 1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 25 novembre 2024 si provvedeva alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali, comunicando alle parti convenute individuate nei Sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx mezzo raccomandata tramite il servizio postale, mentre agli avvocati di parte Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx e Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx e al custode del bene Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx mezzo posta certificata elettronica, che in data 30 Novembre 2024 alle ore 15.00 sarebbero iniziate le operazioni di rilievo, fotografica e quanto altro necessario per dare seguito all'incarico ricevuto.

In data 30 novembre 2024 alle ore 15.00, utilizzando il proprio mezzo (autovettura) mi sono recato sui luoghi oggetto di esecuzione immobiliari siti in Comune di Osimo (AN), Via Massimo d'Azeglio al civico n. 5 per eseguire il primo accesso presso i luoghi di causa, trovando ad attendere il sottoscritto CTU, il Custode Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx la comproprietaria Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, la quale provvedeva nel permettere l'accesso presso i luoghi oggetto di Esecuzione.

Prima di iniziare le operazioni il CTU spiegava alla Sig.ra che avrebbe dovuto provvedere ad eseguire delle operazioni necessarie allo svolgimento del proprio incarico e che al termine delle stesse avrebbe provveduto alla redazione di opportuno verbale dove avrebbe descritto le operazioni svolte.

Lo scrivente provvedeva in primo luogo alla presa visione di tutti i luoghi, consistenti in un Appartamento posto al piano secondo del civico 5, un locale uso garage al piano terra e una relativa corte esclusiva posta sull'area esterna del fabbricato, prima visione necessaria per una verifica della planimetria catastale, attualmente agli atti, sia corrispondente o meno alla situazione dei luoghi.

In secondo luogo si eseguiva una adeguata documentazione fotografica di tutti i luoghi, compreso le parti comuni esistenti sia perimetrali che interne.

In seguito si provvedeva alla esecuzione di rilievo metrico, con l'ausilio di Laser Scanner Dinamico, di tutti i vani componenti l'abitazione, del vano garage, della corte esterna e dei locali comuni.

Si provvedeva nel richiedere alla proprietaria l'esistenza del certificato di Attestazione di prestazione Energetica dell'immobile.





La Sig.ra xxxxxxxx comunicava che non era in possesso della documentazione richiesta, quindi vista la necessità di dover provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si richiedeva la documentazione necessaria per la predisposizione consistente nel libretto della caldaia e la documentazione riguardante le periodiche manutenzioni ordinarie e apposizione del bollino verde.

La proprietaria provvedeva nel mettere a disposizione la documentazione dalla quale emergeva che la manutenzione e apposizione del bollino erano scadute, quindi si provvedeva ad eseguire copia fotografica di tutta la documentazione.

Si evidenziava che durante il sopralluogo tutte le utenze erano state sospese e quindi non vi era ne luce, gas e acqua.

Visto che non era possibile aggiornare il libretto, in quanto una ditta non avrebbe potuto fare le prove necessarie in seguito al distacco delle utenze, si decide di redigere un APE senza impianto dichiarando che l'impianto è esistente ma è distaccato dalle utenze di luce, acqua e gas.

Al termine delle operazioni si provvedeva alla redazione di consono verbale delle operazioni eseguite, controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;

Alle ore 17.30 si provvedeva alla conclusione delle operazioni di rilievo e quanto necessario per l'espletamento della presente relazione.





Punto 1a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare sono costituiti da:

- Unità Immobiliare ad uso Autorimessa individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 7, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 20,00, rendita catastale Euro 57,84, situato al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 1068, Ente Urbano di mq 18,00, situata al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5;
- Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 12, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,50, rendita catastale Euro 426,08, situato al piano secondo del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5;

l'unità immobiliare in oggetto si trova all'interno di un complesso residenziale comprendente n. 3 (mappale 747, mappale 1056 e mappale 1014) complessi residenziali indipendenti tra di essi ma che condividono tra loro l'area individuata al mappale 1006 del foglio 46 con destinazione corte comune a tutti i sub.

L'intero complesso si trova nella frazione di Osimo Stazione, all'interno di una zona residenziale, posto in zona pianeggiante, situata a poche centinaia di metri da una via principale Strada Statale 16 dalla quale è facilmente raggiungibile i diversi comuni limitrofi, come ad esempio il capoluogo di Regione Ancona.

Il complesso residenziale oltre ad avere una buona posizione per raggiungere qualsiasi tipo di servizio, ne possiede alcuni estremamente vicini, come ad esempio il servizio postale con cui confina, l'adiacente supermercato, bocciofila, Scuole e altri servizi (parrucchieri, dentisti, estetisti, parchi e tanto altro).

l'intero edificio confina:





- ✚ Nel suo lato Nord in parte con altro edificio ad uso residenziale individuato nel mappale 1056 e in parte si affaccia su corte condominiale ad uso area di manovra individuata nel mappale 1006;
- ✚ Nel suo lato Est con affaccio su area in parte condominiale individuata dal mappale 1059 e corti esclusive individuate dai mappali 1060 e 1061;
- ✚ Nel suo lato Sud si affaccia su corti comuni individuate dal mappale 1059 e su corti esclusive individuate dal mappale 1061 e 1062;
- ✚ Nel suo lato Ovest, confina con aree di manovra comuni individuate con il mappale 1062.

La porzione in esame è costituita da:

- ✚ Abitazione posta al piano secondo consistente in un locale ingresso/soggiorno cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 1 bagno.
- ✚ Autorimessa posta al piano terra, raggiungibile da corte Comune, le quali possiedono uno sbocco autonomo su via pubblica.
- ✚ Aree ad uso corte esclusiva poste al piano terra;

Nel dettaglio gli immobili in questione confinano con:

- L'abitazione identificata al foglio 46 mappale 747 sub 12 posta al piano secondo:
 - ✚ Nel suo lato Nord in parte con altro edificio ad uso residenziale individuato nel mappale 1056 e in parte si affaccia su corte condominiale ad uso area di manovra individuata nel mappale 1006;
 - ✚ Nel suo lato Est con affaccio su area in parte condominiale individuata dal mappale 1059 e corti esclusive individuate dai mappali 1060 e 1061;
 - ✚ Nel suo lato Sud si affaccia su corti comuni individuate dal mappale 1059 e su corti esclusive individuate dal mappale 1061;
 - ✚ Nel suo lato Ovest, confina in parte con il vano scala condominiale e in parte con altra unità immobiliare ad uso residenziale.





- ✚ L'Autorimessa identificata al foglio 46 mappale 747 sub 7 posta al piano terra:
 - ✚ Nel suo lato Nord su corte condominiale ad uso area di manovra individuata nel mappale 1006;
 - ✚ Nel suo lato Est con affaccio con il portico condominiale di accesso comune;
 - ✚ Nel suo lato Sud confina con vano comune ad uso disimpegno per accesso alle autorimesse;
 - ✚ Nel suo lato Ovest, confina con altra unità immobiliare ad uso autorimessa.
- ✚ L'Area esclusiva identificata al foglio 46 mappale 747 sub 1068 posta al piano terra:
 - ✚ Nel suo lato Nord confina con altra corte esclusiva individuata dal mappale 1067;
 - ✚ Nel suo lato Est confina con area comune ad uso spazi di manovra individuata dal mappale 1062;
 - ✚ Nel suo lato Sud confina con altra corte esclusiva individuata dal mappale 1069;
 - ✚ Nel suo lato Ovest, confina con altra unità immobiliare corte di altra proprietà individuata dal mappale 1135.

Vista la natura dell'unità immobiliare, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che l'immobile non può essere frazionato in più lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di un unico lotto.

Punto 2

INDIVIDUAZIONE NUMERO LOTTI

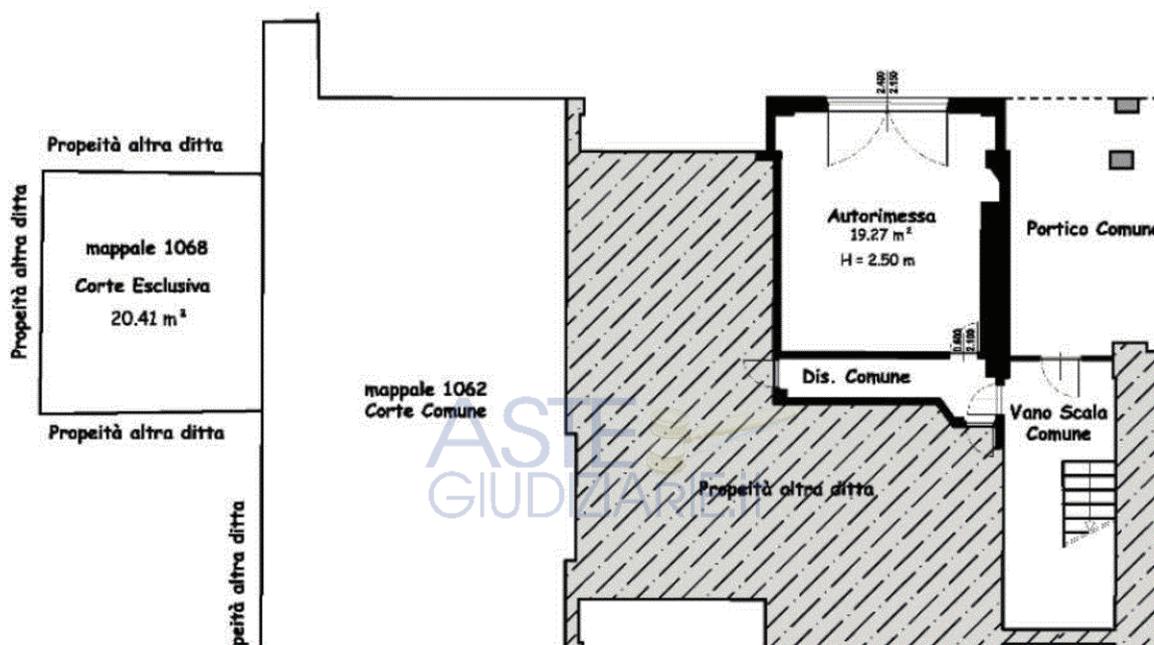
Per caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato, in relazione alle sue dimensioni, forma e posizione, non si possono creare più lotti, ma si procederà alla costituzione di unico lotto di vendita, così come di seguito meglio identificato.



Punto 2a ELENCAZIONE BENI COSTITUENTI IL LOTTO

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Osimo, Provincia di Ancona, alla Via Massimo D'Azeglio al civico 5.

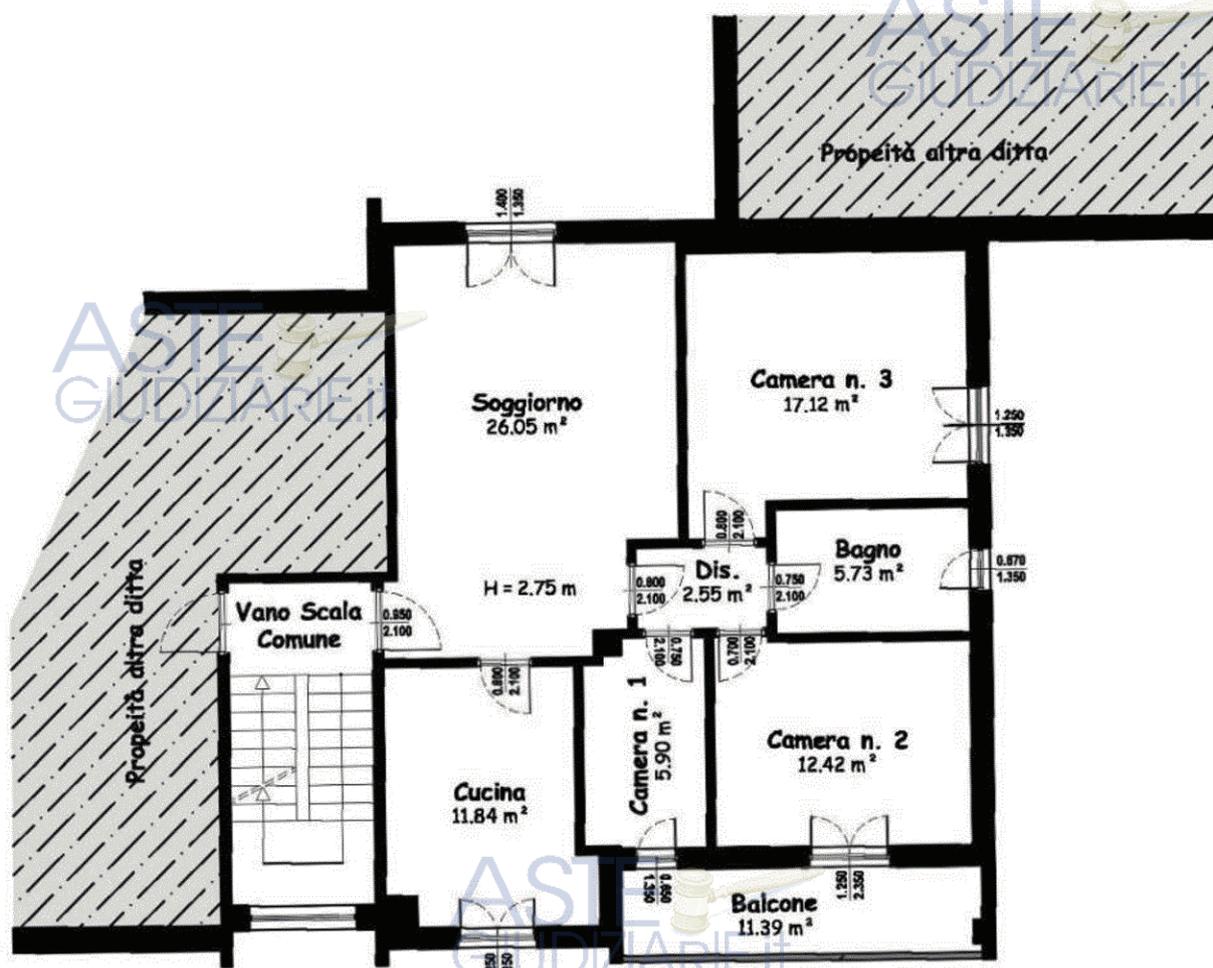
L'immobile in esame è costituito da:



- Unità Immobiliare ad uso Autorimessa individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 7, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 20,00, rendita catastale Euro 57,84, situato al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 1068, Ente Urbano di mq 18,00, situata al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5.

La porzione di immobile è costituita da unità ad uso autorimessa di mq 19,27 e da rispettiva corte esclusiva di mq 20,41





- Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 12, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,50, rendita catastale Euro 426,08, situato al piano secondo del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5;

L'unità immobiliare in questione è costituita da un locale ad uso ingresso/Soggiorno della superficie complessiva di mq 26,05, da una cucina della superficie di mq 11,84, da un locale ad uso disimpegno di mq 2,55, da numero tre camere da letto della superficie di mq 5,90 per la prima, mq 12,42 per la seconda e mq 17,12 per la terza e da un balcone posto sul lato Sud di mq 11,39.

L'immobile, al cui interno si trova l'unità residenziale in questione, è costituito da un condominio realizzato su quattro piani fuori terra e da un quinto adibito a lastrico solare.





L'immobile in questione, sin dalla sua realizzazione non ha subito modifiche alla sua struttura o alla conformazione, sono state eseguite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria delle facciate.

Durante le fasi di sopralluogo si è provveduto alla richiesta degli attuali proprietari presenti alle fasi di rilievo se erano in possesso di tabelle millesimali dell'immobile in questione e di eventuali aree pertinenziali, documentazione che non veniva consegnata in quanto non esistente e mai redatta per il condominio in questione.

In sede di sopralluogo si verificava anche l'esistenza o meno di incarico di amministratore di condominio a figura esterna o altra persona, nel frangente la proprietaria presente comunicava che la funzione di amministratore veniva svolta da un condomino del terzo piano, il quale contattato nella stessa giornata comunicava verbalmente che per l'immobile in questione non c'erano nessun debito attribuito, non rilasciando nessuna dichiarazione in merito.

Si evidenzia che per gli immobili sopra descritti non è stato mai redatto un elaborato grafico dimostrativo delle parti comuni e dei rispettivi subalterni, ma come di uso e normativa del periodo (anno 1987) in cui sono state redatte le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili, veniva indicato all'interno delle stesse le parti comuni alle quali potevano accedere.

Dalle planimetrie di seguito indicate si possono individuare le seguenti parti comuni:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 12, redatta dal Geom xxxxxxxx xxxxxxxx il 15 dicembre 1987 e depositata in data 05 marzo 1988 si evidenzia che le dotazioni condominiali sono
 - Portico Comune posto al piano terra;
 - Ingresso/vano scala;
 - Vano scala del civico 5 di Via Massimo D'Azeglio;

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Autorimessa individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 7, redatta dal Geom xxxxxxxx xxxxxxxx il 15 dicembre 1987 e depositata in data 05 marzo 1988 si evidenzia che le dotazioni condominiali sono
 - Portico Comune posto al piano terra;



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

- Disimpegno posto al piano terra;
- Corte Condominiale individuata al foglio 46 mappale 1006;
- Corte Condominiale individuata al foglio 46 mappale 1062;
- Corte Esclusiva individuata al foglio 46 mappale 1068.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





- Bagno mq 5,73
- Camera n. 3 mq 17,12



Per una superficie totale utile di mq 81.61

Da balconi esterni:

- Balcone n. 1 mq 11,39

Per una superficie totale utile di mq 11,39

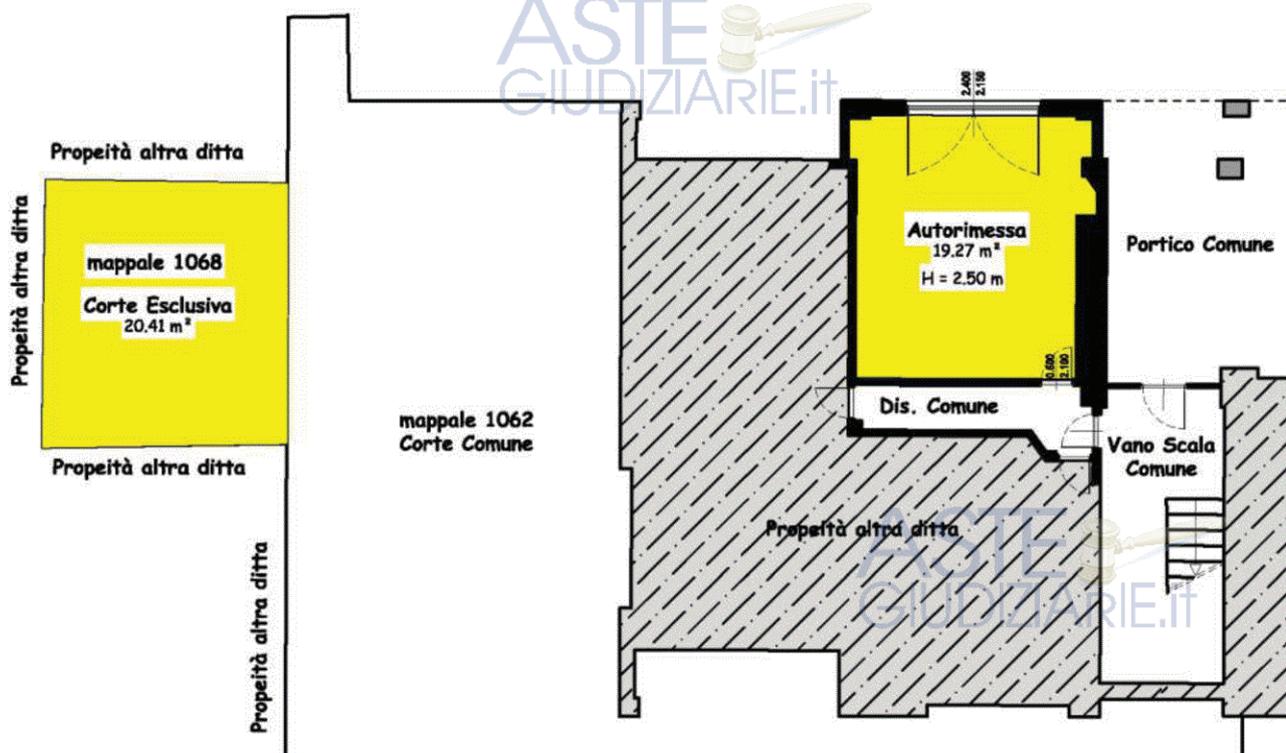
l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2,75.

Possiede una superficie Lorda di mq 103,62.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 284,96.

A far parte del lotto in questione vi è anche un locale ad uso garage, posto al piano terra, e delle corti esclusive di cui si riporta in calce la planimetria (area oggetto di Esecuzione immobiliare evidenziata in giallo):

Autorimessa piano Terra



Autorimessa piano terra

- Autorimessa mq 19,27





Per una superficie totale utile di mq 19,27

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2,50.
Possiede una superficie Lorda di mq 23,16.
Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 57,90.

Corte Esclusiva

- Corte Esclusiva mappale 1068 mq 20,41

Per una superficie totale utile di mq 20,41

L'immobile in questione viene costruito originariamente, con autorizzazione edilizia per la costruzione di "CASA PER CIVILE ABITAZIONE" ricevuta in data **10 Aprile 1985 con Concessione n. 393/35** per Attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, per la realizzazione di un "Edificio economico popolare nel lotto 8".

Nel corso della realizzazione sono intervenute varianti edilizie necessarie per la sistemazione delle quote del terreno e variante architettonica al progetto originario n. 393/35 del 10 aprile 1985 rilasciata con Autorizzazione n. 211 del 23 Maggio 1986.

In seguito hai passaggi di proprietà avvenuti nel tempo, per la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx si era resa la necessità di provvedere alla realizzazione di una recinzione del mappale 1068, identificato come area esclusiva dell'Autorimessa presentando opportuno progetto al Comune di Osimo, che rilasciava Concessione n. 65 del 12 Febbraio 1993.

Il suddetto progetto, visto lo stato dei luoghi, non si crede che sia mai stato realizzato, in quanto vi è in essere un vecchio cordolo di delimitazione e una recinzione che delimita l'area da proprietà extra condominiali.

Il complesso residenziale in questione è composto da n. 7 unità immobiliari con destinazione Autorimessa (categoria catastale C/6), da n. 7 Unità Immobiliari ad uso Abitazione (categoria catastale A/2), da n. 2 Unità Immobiliari con destinazione lastrici Solari (categoria catastale F/5) e da n. 1 unità Immobiliare ad uso Magazzino (categoria catastale C/2).

L'intero complesso residenziale è stato realizzato in tre diversi blocchi, il primo ricadente nel mappale 1014, il secondo blocco nel mappale 1056 e per ultimo il blocco in questione il mappale 747.





Tutti i blocchi, come si evidenzia visivamente dall'esterno, sono stati realizzate con le medesime caratteristiche costruttive, struttura portante in cemento armato, con tamponature in murature.

Si evidenzia, sempre visivamente, che gli immobili nel tempo abbiano ricevuto un intervento di manutenzione delle facciate rifacendo le tinteggiature perimetrali.

Gli immobili si sviluppano alla stessa quota di imposta e si sviluppano su n. 5 livelli di cui il primo con destinazione autorimessa, dal 1 al terzo ad uso residenziale e il piano 5 come lastrico solare di proprietà esclusiva.

Le unità immobiliari che compongono il presente lotto, oggetto di esecuzione Immobiliare, sono una unità ad uso abitativo posta al piano secondo e una unità ad uso Autorimessa posta al piano terra con annessa corte esclusiva.

Descrizione Unità Abitativa:

L'abitazione in questione è posta al piano secondo dell'immobile realizzato In Vai Massimo D'Azeglio 5, è costituita catastalmente da 5,5 vani che andremo meglio a descrivere di seguito.

Dal vano scala condominiale, attraversando un portoncino in legno tradizionale di colore marroncino laccato, si entra nel Soggiorno che funge anche da ingresso.

Il presente vano si affaccia, tramite una finestra in legno di colore marrone relativo vetro doppio senza alcuna caratteristica di taglio termico, alla corte condominiale per le aree di manovra.

Dal Soggiorno possiamo accedere al conflate locale ad uso Cucina tramite una porta in legno con riquadri in vetri dalla quale mezzo finestra in legno si affaccia su corte esclusiva di altre proprietà.

Dal Soggiorno si accede anche al locale disimpegno, che mezzo porte in legno si accede alle tre camere e al bagno.

Le tre camere da letto possiedono le medesime caratteristiche ad esclusione della n. 1 che, anche se adibita a camera con la posa in opera di letto con armadio a ponte per le sue caratteristiche di dimensioni si deve ritenere come magazzino e ripostiglio, in quanto non soddisfa la misura minima di 9 mq imposta dalle norme igienico sanitarie.





Dalla camera n. 2 si accede ad un balcone esterno tramite una porta finestra in legno apribile a doppia anta.

L'intera unità abitativa è dotata di una pavimentazione in ceramica di colore chiaro (bianco con sfumature simil marmo), vi è presente un impianto di riscaldamento con terminali in radiatori in ghisa, impianto di fornitura di acqua calda sanitaria per il bagno e la cucina, caldaia posta nel locale cucina che alla data del sopralluogo risultava essere non funzionante in seguito al distacco delle utenze di acqua, luce e gas in seguito al non utilizzo dell'immobile.

L'appartamento è inoltre dotata di un impianto citofonico che si collega a quello condominiale e di impianto elettrico.

Si evidenzia che le caratteristiche degli impianti, come evidenziabile dalla tipologia dei punti luce, risale a quello del periodo di realizzazione.

Tutte le porte interne di accesso ai singoli vani sono realizzate in legno, con caratteristiche di economia per dimensioni e forma di colore marrone chiaro, porte del tipo bugnate.

Tutti gli infissi esterni dell'unità immobiliare sono realizzati in legno con posto in essere vetro doppio con termocamera, infisso privo di ogni caratteristica di taglio termico.

Descrizione Unità Autorimessa:

L'Autorimessa in questione è posta al piano Terra dell'immobile realizzato In Via Massimo D'Azeglio 5, è costituita catastalmente da una superficie catastale di mq 20 con allegata corte esclusiva che andremo meglio a descrivere di seguito.

L'autorimessa in questione è posta al piano terra dell'immobile in questione, con accesso carrabile dalla corte condominiale individuata dal mappale 1006.

Gli accessi al locale sono sia a pedonale, da disimpegno comune posto nella parte interna del fabbricato dal quale si accede dal vano scale condominiale, mezzo porta in lamiera zincata verniciata e da porta esterna carrabile realizzata con porta basculante in lamiera zincata verniciata di colore marrone.

L'unità immobiliare è dotata di una pavimentazione in cotto di colore marrone chiaro, di punti luce e di un punto di adduzione acqua.





L'autorimessa possiede come corte esclusiva anche la porzione di terreno perimetrale al lotto identificata dal mappale 1068 della superficie rilevata di mq 20,41 mq circa la quale risulta essere in uno stato di abbandono in seguito alla crescita di sterpaglie di vario tipo.

Nel suo complesso l'immobile si trova in un buono stato conservativo e manutentivo, non evidenziando nessun tipo di lacuna e danno imminente oggetto di intervento.

Nel suo insieme l'immobile si trova in una buona posizione economica, di facile accesso, a poche centinaia di metri da servizi di ogni genere.

La posizione dell'unità immobiliare in questione è posizionata in zona residenziale, ricca di tranquillità e priva di rumori causati dal passaggio di autovetture.

Punto 2c

Dotazioni condominiali

Come già riportato in precedenza, l'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale molto più grande.

Il fabbricato realizzato sul mappale 747 confina con altro immobile realizzato sul mappale 1056 che a sua volta confina con il fabbricato realizzato sul mappale 1014.

I tre complessi residenziali, realizzati in tre blocchi adiacenti l'uno all'altro, sono suddivisi in diverse unità immobiliari con uso prevalente residenziale.

L'immobile in questione, come già anticipato in precedenza fa parte di un complesso residenziale che è suddiviso in subalterni così come di seguito elencate:

- N. 7 unità con destinazione autorimesse poste al piano Terra;
- N. 2 unità con destinazione Abitazione posta al piano Primo;
- N. 2 unità con destinazione Abitazione posta al piano Secondo;
- N. 2 unità con destinazione Abitazione posta al piano Terzo;
- N. 2 unità con destinazione lastrico solare posta al piano Quarto;
- N. 1 unità con destinazione Magazzino posta al piano Quarto;

L'intero complesso è completamente suddiviso e individuato da subalterni i quali sono a rappresentare le proprietà esclusive, mentre per le porzioni comuni non è mai stato





assegnato un subalterno specifico, ma sono indicate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona.

Sulla base delle planimetrie catastali redatte dal Geom. xxxxxxxx xxxxxxxx in data 15 Dicembre 1987 e depositate presso l'allora Agenzia del Territorio di Ancona in data 05 marzo 1988, attuale ultima planimetria agli atti sia per L'abitazione che per l'autorimessa si possono dedurre le seguenti dotazioni condominiali:

Per il locale ad uso Abitazione individuato al foglio 46 mappale 747 sub 12 posto al piano secondo le porzioni comuni sono:

- Portico Comune posto al piano terra dal quale si accede al vano contatori, al vano scala di ingresso ed ad autorimesse di proprietà esclusiva;
- Vano scala Comune posto dal piano Terra al piano Quinto;

Per il locale ad uso Autorimessa individuato al foglio 46 mappale 747 sub 7, collegata con corte esclusiva individuata al foglio 46 mappale 1068 posto al piano Terra le porzioni comuni sono:

- Corte condominiale posta al piano Terra individuata al foglio 46 con il mappale 1006;
- Corte condominiale posta al piano Terra individuata al foglio 46 con il mappale 1062;

quanto sopra evidenziato è meglio evidenziato nella tavola allegati 2 dove è riportato l'elenco subalterni e planimetrie che graficamente evidenzia le porzioni sopra citate.





Punto 2d RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Le planimetrie agli atti catastali presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona risulta essere stata eseguita dal Geometra xxxxxxxx xxxxxxxx iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona depositata in data 05 marzo 1988 le quali in parte risultano essere conformi alla situazione di fatto che il sottoscritto ha ritrovato in essere.
Si riporta qui a lato, in formato fuori scala e meglio evidenziata nell'allegato 2, la planimetria depositata agli atti per quanto concerne la suddivisione dei subalterni.



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2023
Ora: 11:16:44
Numero Pratica: T176560/2023
Pag. 1 - Segue.

Elenco immobili fabbricati Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2023

Dati della richiesta: siti nel comune di OSIMO (G157) (AN) Foglio 46 Particella 747
Immobili 16.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1 Foglio 46 Part. 747 Foglio 46 Part. 1060 Foglio 46 Part. 1061 Foglio 46 Part. 1067 Foglio 46 Part. 1068 Foglio 46 Part. 1069 Foglio 46 Part. 1070 Pratica Unita' immobiliare soppressa		
2 Foglio 46 Part. 747 Particella Unita' immobiliare soppressa		
3 Foglio 46 Part. 747 Sub. 3	Categoria C/6 ¹ Classe 4 Consistenza 15. m ² . Rendita Euro 43,28 Lire 84.000	VIA MASSIMO D' AZEGLIO Piano T
4 Foglio 46 Part. 747 Sub. 4 Foglio 46 Part. 1060	Categoria C/6 ¹ Classe 4 Consistenza 15. m ² . Rendita Euro 43,28	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano T
5 Foglio 46 Part. 747 Sub. 5 Foglio 46 Part. 1067	Categoria C/6 ¹ Classe 4 Consistenza 20. m ² . Rendita Euro 57,84	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano T
6 Foglio 46 Part. 747 Sub. 6 Foglio 46 Part. 1061	Categoria C/6 ¹ Classe 4 Consistenza 18. m ² . Rendita Euro 52,06	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano T
7 Foglio 46 Part. 747 Sub. 7 Foglio 46 Part. 1068	Categoria C/6 ¹ Classe 4 Consistenza 20. m ² . Rendita Euro 57,84	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano T
8 Foglio 46 Part. 747 Sub. 8 Foglio 46 Part. 1070	Categoria C/6 ¹ Classe 4 Consistenza 19. m ² . Rendita Euro 52,06	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano T
9 Foglio 46 Part. 747 Sub. 9 Foglio 46 Part. 1069	Categoria C/6 ¹ Classe 4 Consistenza 21. m ² . Rendita Euro 60,74	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano T
10 Foglio 46 Part. 747 Sub. 10	Categoria A/2 ¹ Classe 3 Consistenza 8,5 vani. Rendita Euro 426,08	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 1
11 Foglio 46 Part. 747 Sub. 11	Categoria A/2 ¹ Classe 3 Consistenza 8 vani. Rendita Euro 464,81	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 1
12 Foglio 46 Part. 747 Sub. 12	Categoria A/2 ¹ Classe 3 Consistenza 8,5 vani. Rendita Euro 426,08	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 2
13 Foglio 46 Part. 747 Sub. 13	Categoria A/2 ¹ Classe 3 Consistenza 6 vani. Rendita Euro 464,81	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 2



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/11/2023
Ora: 11:16:44
Numero Pratica: T176560/2023
Pag. 2 - Fine

14 Foglio 46 Part. 747 Sub. 14	Categoria A/2 ¹ Classe 3 Consistenza 8,5 vani. Rendita Euro 426,08	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 2
15 Foglio 46 Part. 747 Sub. 15	Categoria A/2 ¹ Classe 3 Consistenza 8 vani. Rendita Euro 464,81	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 2
16 Foglio 46 Part. 747 Sub. 16	Categoria F/8 ¹	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 2
17 Foglio 46 Part. 747 Sub. 17	Categoria F/8 ¹	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 4
18 Foglio 46 Part. 747 Sub. 18	Categoria C/2 ¹ Classe 7 Consistenza 12. m ² . Rendita Euro 19,82	VIA MASSIMO D' AZEGLIO n. 5 Piano 4

Nota: Alloggio
Rendita speciale Euro 7,00

Legenda

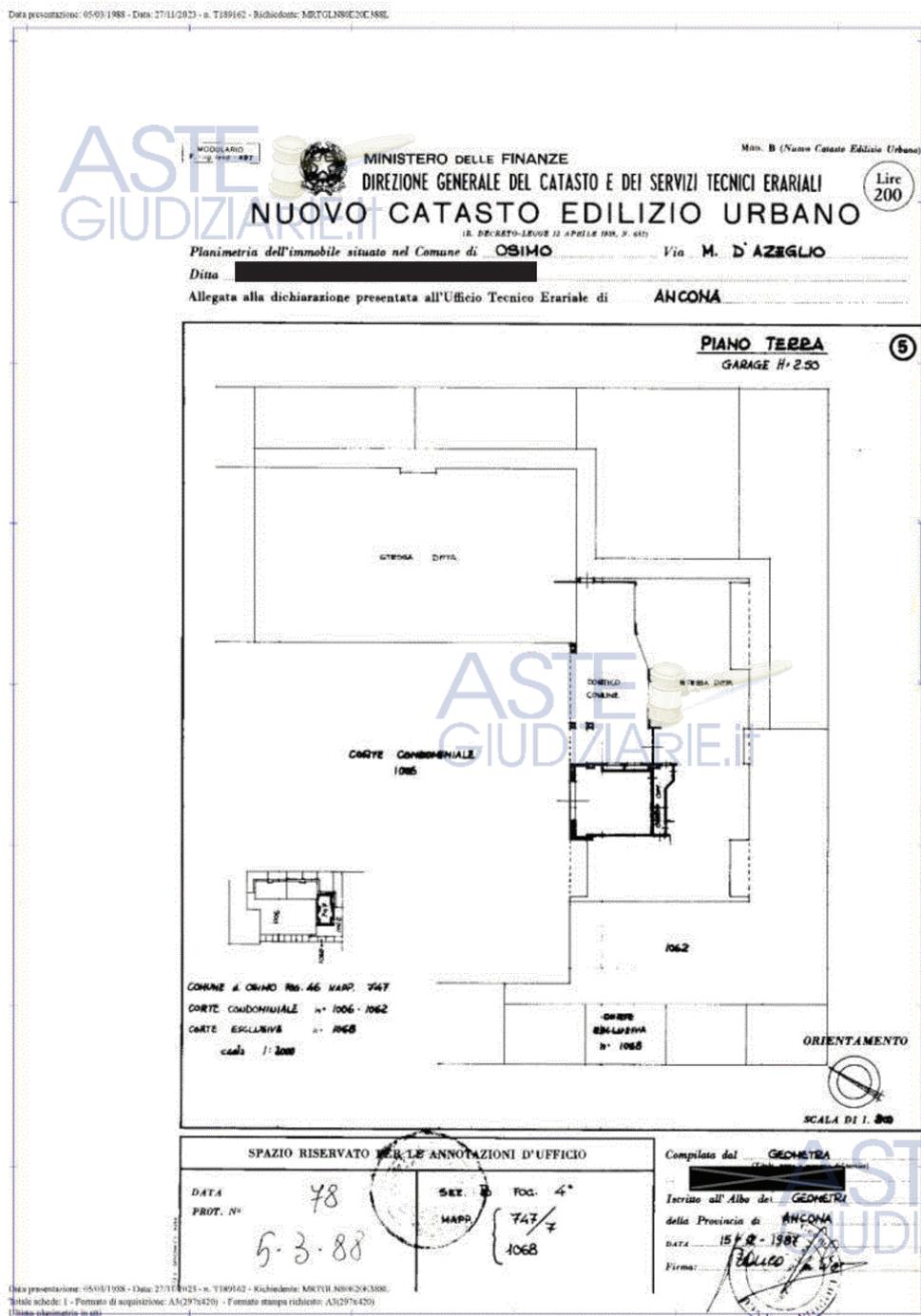
- a) C/6: Stalle, annessi, rimesse e autorimesse;
- b) A/2: Alloggio di tipo civile;
- c) F/8: Latticci solari;
- d) C/2: Magazzini e locali di deposito.

Dal suddetto elaborato planimetrico so possono quantificare le seguenti unità immobiliari, ma come già specificato non sono identificate con subalterni le porzioni di aree esclusive e condominiali.



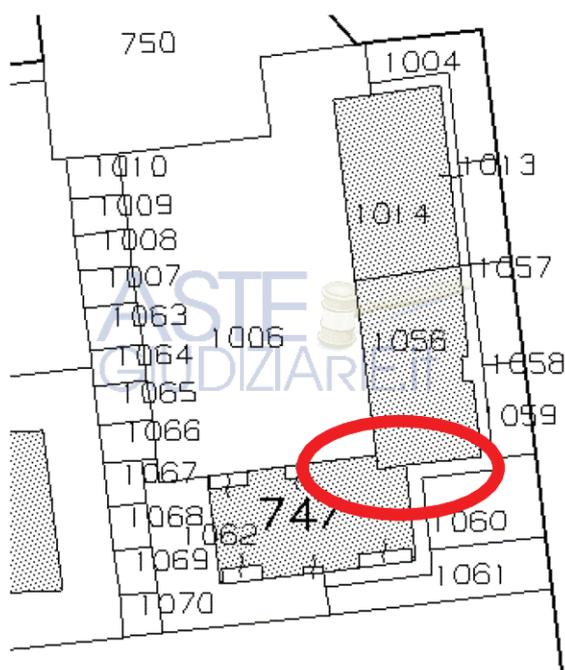


Di seguito si riporta le planimetrie poste agli atti redatte dal Geometra xxxxxxxx xxxxxxxx iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona depositata in data 05 marzo 1988.

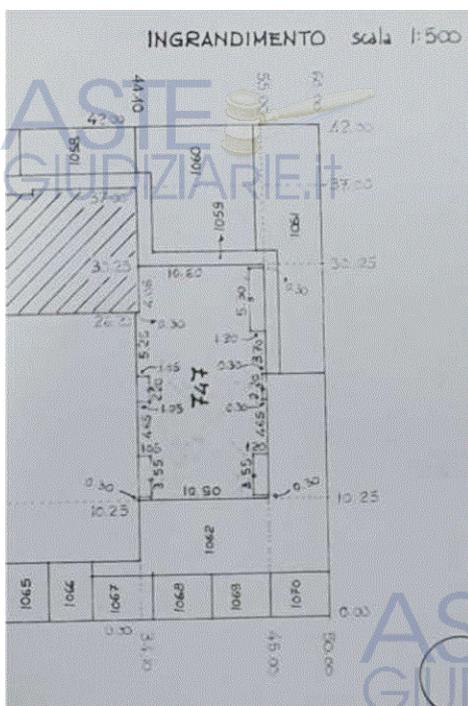
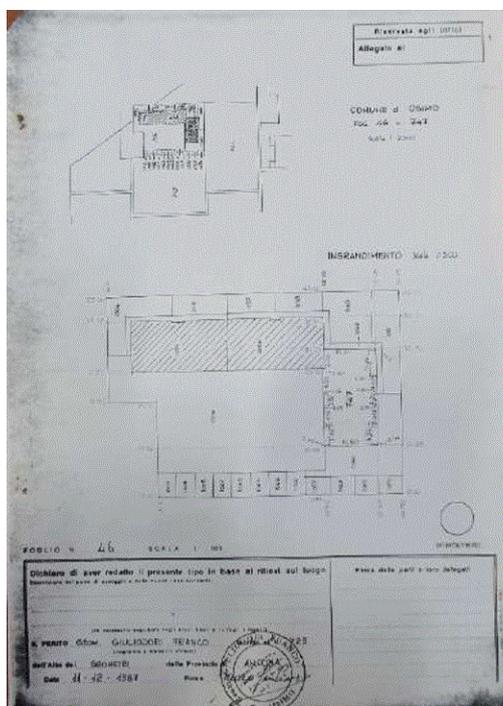


Unità immobiliare ad uso Autorimessa individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 7, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 20,00, rendita catastale Euro 57,84, situato al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5; Unità collegata con Corte esclusiva individuata catastalmente al Foglio 46 Mappale 1068 posta al piano terra.

Per la presente planimetria catastale non si evidenzia nessuna anomalia.



Si evidenzia con ovale di colore rosso una piccola difformità della mappa catastale in relazione alla planimetria dell'immobile riportata negli atti di passaggio di proprietà che si sono succeduti nel tempo.



Si evidenzia che la porzione di mappale 1056 che entra all'interno del mappale 747 debba essere di minore entità, come riportato anche dalla Tipo mappale redatto dallo stesso tecnico allegato alla pratica edilizia depositata agli atti presso il Comune di Osimo.

Si può così concludere che si tratti di un errore grafico nell'inserimento in mappa del nuovo accatastamento.





Punto 2e

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il locale oggetto di Esecuzione Immobiliare costituiti da Abitazione individuata in:

- Unità Immobiliare ad uso Autorimessa individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 7, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 20,00, rendita catastale Euro 57,84, situato al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 1068, Ente Urbano di mq 18,00, situata al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5;
- Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 12, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,50, rendita catastale Euro 426,08, situato al piano secondo del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:

➤ xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx [REDACTED]
codice fiscale xxxxxxxx xxxxxxxx, proprietario per la quota di 1/2;

➤ [REDACTED] nata a xxxxxxxx (AN) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;

Alla data del sopralluogo avvenuto il 30 Novembre 2023, l'immobile risultava semi arredato come unità residenziale, utilizzata dalla Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (AN) il [REDACTED] codice fiscale xxxxxxxx, residente in Via Massimo D'Azeglio n. 5, Osimo (AN).





Punto 2f

SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE ANOMALA

Non sussiste nessun caso di occupazione anomala, come sopra riportato, alla data dei sopralluoghi del C.T.U..

Punto 2g

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data del 04 Giugno 2024 (vedi allegato 8) si è provveduto alla verifica dei vincoli gravanti sul bene provvedendo alla esecuzione di una ispezione ipotecaria necessaria per l'individuazione di tutte le pendenze attive e passive gravanti sul bene sito in Comune di Osimo (AN), Via Massimo D'Azeglio n. 5, censito al catasto fabbricati al foglio 46 mappale 747, subalterni 7 e 12.

Pendenze gravanti sul sub 7 (Autorimessa)

Ispezione n. T171804 del 04 Giugno 2024

1. ISCRIZIONE del 22/12/1999 - Registro Particolare 5842 Registro Generale 24229
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 167761 del 20/12/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 691 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 01/06/2004 - Registro Particolare 2735 Registro Generale 12847
Pubblico ufficiale BUCCI GUIDO Repertorio 59474/16522 del 24/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 700 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 12296 Registro Generale 20857
Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 15651/5685 del 27/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA





Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

4. ISCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 5077 Registro Generale 20858
Pubblico ufficiale SCOCCIANTI ANDREA Repertorio 15652/5686 del 27/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
5. TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17469
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2821 del 04/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Pendenze gravanti sul sub 12 (Abitazione Piano Secondo)

Ispezione n. T318667 del 05 Giugno 2024

1. ISCRIZIONE del 22/12/1999 - Registro Particolare 5842 Registro Generale 24229
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 167761 del 20/12/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 691 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 01/06/2004 - Registro Particolare 2735 Registro Generale 12847
Pubblico ufficiale BUCCI GUIDO Repertorio 59474/16522 del 24/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 700 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 12296 Registro Generale 20857
Pubblico ufficiale SCOCCIANTI ANDREA Repertorio 15651/5685 del 27/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 5077 Registro Generale 20858
Pubblico ufficiale SCOCCIANTI ANDREA Repertorio 15652/5686 del 27/07/2006





IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17469

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2821 del 04/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipotecche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipotecche volontarie
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 70,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 588,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la totale cancellazione delle Ipotecche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 658,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

Punto 2g1

VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni oltre a quelle riportate al punto precedente.

Non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

In virtù delle verifiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. si può evidenziare che non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2g2

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

Pendenze gravanti sul sub 7 (Autorimessa)

Ispesione n. T171804 del 04 Giugno 2024

1. ISCRIZIONE del 22/12/1999 - Registro Particolare 5842 Registro Generale 24229
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 167761 del 20/12/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 691 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 01/06/2004 - Registro Particolare 2735 Registro Generale 12847
Pubblico ufficiale BUCCI GUIDO Repertorio 59474/16522 del 24/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 700 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 12296 Registro Generale 20857
Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 15651/5685 del 27/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 5077 Registro Generale 20858
Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 15652/5686 del 27/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
5. TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17469





Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2821 del 04/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Pendenze gravanti sul sub 12 (Abitazione Piano Secondo)

Ispezione n. T318667 del 05 Giugno 2024

1. ISCRIZIONE del 22/12/1999 - Registro Particolare 5842 Registro Generale 24229
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 167761 del 20/12/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 691 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 01/06/2004 - Registro Particolare 2735 Registro Generale 12847
Pubblico ufficiale BUCCI GUIDO Repertorio 59474/16522 del 24/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 700 del 06/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 12296 Registro Generale 20857
Pubblico ufficiale SCOCCIANTI ANDREA Repertorio 15651/5685 del 27/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 5077 Registro Generale 20858
Pubblico ufficiale SCOCCIANTI ANDREA Repertorio 15652/5686 del 27/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 03/08/2023 - Registro Particolare 12340 Registro Generale 17469
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2821 del 04/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. Nota disponibile in formato elettronico





Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipotecche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipotecche volontarie
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 70,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 588,00

Per la totale cancellazione delle Ipotecche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 658,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

Attualmente le suddette posizioni sono all'interno procedura che risulta ancora aperta presso il Tribunale di Ancona individuata al Registro esecuzioni al n. 164/2023, Giudice Esecutore Dr.ssa Giuliana Filippello.

Punto 2g3 DIFFORMITA' URBANISTICO E CATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso i Comune di Osimo (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

1. Concessione n. 393/35 del 10Aprile 1985 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale precisamente in Via Massimo D'Azeglio 5 per realizzazione di un edificio economico popolare nel lotto 8;
2. Autorizzazione n. 211 del 23 Maggio 1986 di variante all'autorizzazione n. 393/35 del 10 aprile 1985 per variante architettonica e sistemazione quote terreno.





3. Concessione Edilizia n. 65 del 12 Febbraio 1993 per esecuzione lavori di realizzazione di una recinzione e perimetrazione della corte di sua proprietà;
4. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo 197/2017 del 30/06/2017 per opere di riqualificazione delle facciate mediante risanamento degli elementi portanti in c.a. e rifacimento di porzioni di intonaco con conseguente tonachino colorato di finitura;
5. Permesso di Abitabilità del 26 Maggio 1986;
6. Permesso di Abitabilità del 18 Aprile 1988

In secundis si è provveduto alla ricerca della planimetria agli atti presso l'agenzia delle entrate di Ancona, la quale risulta essere stata redatta dal Geometra xxxxxxxx xxxxxxxx iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona depositata in data 05 marzo 1988 (vedi allegato 2).

In primo luogo si mettono a confronto le planimetrie catastali con le planimetrie del progetto autorizzato e variato in seguito alle suddette autorizzazioni.

Si precisa che nel progetto depositato presso il Comune di Osimo e nella relativa Variante architettonica depositata in secondo tempo non è mai stata redatta una planimetria di ogni singolo piano, ma redatta una pianta tipo.

In virtù di quanto sopra riportato si evidenzia che le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate fanno fede e come base per la giusta rappresentazione dello stato dei luoghi in fase di realizzazione

Non si riscontrano delle divergenze tra lo stato autorizzato dal Comune di Osimo e le relative planimetrie catastali sia per quanto concerne il locale garage individuato con il sub 7 e per quanto concerne l'abitazione posta al piano secondo individuata dal sub 12.

In virtù di quanto riportato in precedenza non si dovrà provvedere alla regolarizzazione degli immobili a livello urbanistico provvedendo né alla redazione delle nuove planimetrie che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi.





Punto 2h

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

l'unità immobiliare in oggetto si trova all'interno di un complesso residenziale comprendente n. 3 (mappale 747, mappale 1056 e mappale 1014) complessi residenziali indipendenti tra di essi ma che condividono tra loro l'area individuata al mappale 1006 del foglio 46 con destinazione corte comune a tutti i sub.

L'intero complesso si trova nella frazione di Osimo Stazione, all'interno di una zona residenziale, posto in zona pianeggiante, situata a poche centinaia di metri da una via principale Strada Statale 16 dalla quale è facilmente raggiungibile i diversi comuni limitrofi, come ad esempio il capoluogo di Regione Ancona.

Il complesso residenziale oltre ad avere una buona posizione per raggiungere qualsiasi tipo di servizio, ne possiede alcuni estremamente vicini, come ad esempio il servizio postale con cui confina, l'adiacente supermercato, bocciofila, Scuole e altri servizi (parrucchieri, dentisti, estetisti, parchi e tanto altro).

Al momento del sopralluogo si è richiesto alla proprietà l'esistenza di una tabella millesimale per l'esecuzione dei riparti delle spese condominiali, emergendo che tale ripartizione non esiste per il presente condominio.

L'attuale amministratore del condominio alla data del sopralluogo risultava essere un Condominio (del Piano Terzo), che in quella sede comunicava verbalmente che non c'erano in corso necessità di interventi di manutenzione straordinaria e che il proprietario del bene a quella data era regolare con i pagamenti.

Non risultano ulteriori cause oltre a quella di Esecuzione Immobiliare in corso per cui viene redatta la presente perizia.

Sottostante la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicati gli estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), (vedi allegato 4).

Proprietario dal 07/07/1987 al 05/03/1988

➤ xxxxxxxx. S.R.L. con sede in xxxxxxxx (AN) codice fiscale xxxxxxxx





COSTITUZIONE del 07/07/1987 in atti dal 30/10/1997 (n. 473.1/1987)

Proprietario dal 05/03/1988 al 26/07/1990

➤ xxxxxxxx. S.R.L.sede in xxxxxxxx (AN) xxxxxxxx

VARIAZIONE del 05/03/1988 in atti dal 30/10/1997 DA FABB. IN CORSO DI COSTRUZ. A FABB. ULTIMATO E CLASSAMENTO (n. 78.1/1988)

Proprietario dal 26/07/1990 al 27/07/2006

xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (AN) il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx,
Proprietaria 1/1

Atto del 26/07/1990 Pubblico ufficiale NOT STACCO Sede ANCONA (AN)
Repertorio n. 118343 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 2811 registrato
in data 08/08/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6590.1/1990 - Pratica n.
250802 in atti dal 21/11/2001

Proprietario dal 27/07/2006 ad oggi

➤ xxxxxxxx xxxxxxxx nato a C xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx (BN)
il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx xxxxxxxx, proprietario per la quota di
1/2;

➤ xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (AN) il xxxxxxxx codice fiscale
xxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/2;

Atto del 27/07/2006 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Sede OSIMO
(AN) Repertorio n. 15651 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 12296.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 07/08/2006





Punto 2i

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ESISTENZA OPERE ABUSIVE

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Osimo (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

1. Concessione n. 393/35 del 10 Aprile 1985 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale precisamente in Via Massimo D'Azeglio 5 per realizzazione di un edificio economico popolare nel lotto 8;
2. Autorizzazione n. 211 del 23 Maggio 1986 di variante all'autorizzazione n. 393/35 del 10 aprile 1985 per variante architettonica e sistemazione quote terreno.
3. Concessione Edilizia n. 65 del 12 Febbraio 1993 per esecuzione lavori di realizzazione di una recinzione e perimetrazione della corte di sua proprietà;
4. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo 197/2017 del 30/06/2017 per opere di riqualificazione delle facciate mediante risanamento degli elementi portanti in c.a. e rifacimento di porzioni di intonaco con conseguente tonachino colorato di finitura;
5. Permesso di Abitabilità del 26 Maggio 1986;
6. Permesso di Abitabilità del 18 Aprile 1988

Per quanto concerne le opere abusive si fa riferimento al punto 2g3 dove sono indicate le opere abusive sia catastali che urbanistiche.

Vista la documentazione presente agli atti sia presso il Comune di Osimo (AN) e presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona e lo stato dei luoghi non si evidenziano irregolarità né urbanistiche né catastali.





Punto 21 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il fabbricato ad uso residenziale realizzato con le opportune concessioni edilizie come precedentemente meglio individuate e ivi comprese nell'Allegato 4, dove troviamo il certificato di agibilità regolarmente concesso che si riporta in calce.

COMUNE DI OSIMO
PERMESSO DI ABITABILITA'
USOX

IL SINDACO

Vista la domanda di CO.AN. n.r.f.l. c.f. 00281130423

presentata in data 14/5/1986 prot. N. 10999, per ottenere il permesso di abitabilità per la (1) costruzione parziale - edificio economico popolare del fabbricato posto in questo Comune, Via Massimo d'Azeglio, 1 ricadente su lotto distinto al catasto terreni alla sez. II foglio IV n. 747-787 i cui lavori di costruzione sono stati iniziati nel mese di aprile 1985 e ultimati nel mese di maggio 1986

vista la Concessione Edilizia N. 393/35 del 10/4/85 e variante N. 211 del 23/5/86 vista gli artt. 220 e 231 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1263; visto il decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato in data 21 ottobre 1947, n. 1250; visto l'art. 28 della legge 2-2-1974 n. 64 - Edilizia in zona sismica; visto l'art. 7 della legge 5-11-1971, n. 1086, Opere in conglomerato cementizio; visto il vigente Regolamento di Igiene e Sanità; visto l'art. 8 del Decreto Legge 10-11-1978 n. 702 delle leggi in materia di tasse sulle concessioni comunali; viste le relazioni dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale dalle quali risulta che la costruzione di cui sopra è stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono per essa altre cause di insalubrità; vista l'attestazione dell'Ufficio Postale n. 77 in data del 14/5/86 da cui risulta che è stata pagata la tassa di c. c. di L. 40.000,00

AUTORIZZA

l'uso del fabbricato sopra descritto a tutti gli effetti di legge.

Piani	Abitazioni		Altri usi ed usi diversi							Note
	Alloggi	Uffici	Alloggi	Uffici	Alloggi	Uffici	Alloggi	Uffici		
Piano sottostada										
Seminterrato					6					
Piano terra o rialzato										
Primo piano	2	9	6							
Secondo	2	9	6							
Terzo	2	9	6							
Quarto										
Quinto										
Sesto								1		
Soffitta										
Totale	6	27	18	1	6					

Osimo, 26/5/1986

IL SINDACO
Rosa

COMUNE DI OSIMO
PERMESSO DI ABITABILITA'
USOX

IL SINDACO

Vista la domanda di CO.AN. n.r.f.l. c.f. 00281330423

presentata in data 8.3.1988 prot. N. 5151, per ottenere il permesso di abitabilità per la (1) costruzione parziale - edificio economico popolare (corpo c) del fabbricato posto in questo Comune, Via Massimo d'Azeglio ricadente su lotto distinto al catasto terreni alla sez. II foglio 46 n. 747 - 787 i cui lavori di costruzione sono stati iniziati nel mese di luglio 1987 e ultimati nel mese di gennaio 1988

vista la Concessione Edilizia N. 393/35 del 10.4.85 e variante N. 211 del 23.5.86 vista gli artt. 220 e 231 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1263; visto il decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato in data 21 ottobre 1947, n. 1250; visto l'art. 28 della legge 2-2-1974 n. 64 - Edilizia in zona sismica; visto l'art. 7 della legge 5-11-1971, n. 1086, Opere in conglomerato cementizio; visto il vigente Regolamento di Igiene e Sanità; visto l'art. 8 del Decreto Legge 10-11-1978 n. 702 delle leggi in materia di tasse sulle concessioni comunali; viste le relazioni dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale dalle quali risulta che la costruzione di cui sopra è stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono per essa altre cause di insalubrità; vista l'attestazione dell'Ufficio Postale n. 237 in data del 8.3.1988 da cui risulta che è stata pagata la tassa di c. c. di L. 40.600,00

AUTORIZZA

l'uso del fabbricato sopra descritto a tutti gli effetti di legge.

Piani	Abitazioni		Altri usi ed usi diversi							Note
	Alloggi	Uffici	Alloggi	Uffici	Alloggi	Uffici	Alloggi	Uffici		
Piano sottostada										
Seminterrato					6					
Piano terra o rialzato									1	
Primo piano	2	9	6							
Secondo	2	9	6							
Tarza	2	9	6							
Quarto										
Quinto										
Sesto								1		
Soffitta										
Totale	6	27	18	1	6				1	

Osimo, 10.4.1988

IL SINDACO
Rosa





Punto 2m CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato ad uso residenziale e continuativo è soggetto alla presenza del Certificati di Attestazione di Prestazione Energetica, come da D.Lgs 192/05 e come modificato dal D.Lgs 311/06.

Durante le fasi di convocazione lo scrivente provvedeva nel richiedere tale documentazione agli attuali proprietari i quali comunicava di non esserne in possesso.

Lo scrivente provvedeva alla redazione dell'APE, Attestato di Prestazione Energetica, e depositarlo 01 Giugno 2024 con protocollato 20240601-042034-22238 presso l'ufficio competente della Regione Marche con la validità di 10 anni dalla data di esecuzione, vedi all'Allegato n. 7.





Punto 2n GIUDIZIO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per una corretta valutazione del presente fabbricato si è voluto prendere il metodo di stima comparativa per il più vicino valore di mercato.

Per una individuazione ottimale del valore, si vogliono prendere in considerazione due valori, costituiti dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e dalla ricerca di recenti vendite di fabbricati simili e con le stesse caratteristiche, ricadenti nello stesso foglio catastale o nei fogli limitrofi, se pur trovandosi in una zona residenziale si è riscontrato notevoli difficoltà.

In seguito ad una accurata ricerca di edifici compravenduti, con le stesse caratteristiche nella zona, ho eseguito una ricerca degli atti di compravendita così da ottenere un prezzo medio di compravendita sulla base vendite realmente eseguite ottenendo il seguente riscontro:

n.	Tipologia Bene Compravenduti	Superficie mq	Prezzo Euro/mq	Anno Compravendita
1	Residenziale e Autorimessa	130,64	956,83 €	2019
2	Residenziale e Autorimessa	158,83	755,52 €	2019
3	Residenziale e Autorimessa	132,29	755,92 €	2020
4	Residenziale e Autorimessa	142,40	1.123,60 €	2022
5	Residenziale e Autorimessa	126,25	1.306,93 €	2022
6	Residenziale e Autorimessa	213,80	701,59 €	2021
7	Residenziale e Autorimessa	124,24	1.078,56 €	2019
8	Residenziale e Autorimessa	122,75	1.303,46 €	2023
9	Residenziale e Autorimessa	146,94	925,55 €	2020

Viste le divergenze si sono presi come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, le ultime quotazioni disponibili riferite al 2° semestre dell'anno 2023, riferite al Comune di Osimo, Provincia di Ancona con semicentrale - Zona Suburbana/Osimo Stazione e Abbadia, avendo i seguenti valori comparativi:

- Per l'abitazione i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo ottimo avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 1'500,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 1'950,00.

Questo valore è da considerarsi per fabbricati con un ottimo stato conservativo e che rispettano le attuali norme igienico-sanitarie (altezze minime, rapporto





superficie finestrata e superficie calpestabile, dimensioni locali), strutturali, ed utilizzo.

- Per l'autorimessa i valori per destinazione Box, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 530,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 730,00.

In seguito ad una accurata e attenta valutazione, e visti l'incremento delle valutazioni per metro quadrato avuto durante gli ultimi anni di compravendita, sia per le caratteristiche costruttive, anno di realizzazione, posizione commerciale si decide di prendere come valori di stima i seguenti valori derivanti dalla media delle quotazioni OMI, avendo così i seguenti importi:

🚩 Immobile ad USO RESIDENZIALE valore	€/mq 1'725,00
🚩 Immobile ad USO Autorimessa valore	€/mq 630,00

Di seguito si riportano il calcolo della superficie del fabbricato in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e del coefficiente di correzione:

Abitazione piano Secondo

Superficie Netta

- Ingresso/Soggiorno mq 26,05
- Cucina mq 11,84
- Disimpegno mq 2,55
- Camera n. 1 mq 5,90
- Camera n. 2 mq 12,42
- Bagno mq 5,73
- Camera n. 3 mq 17,12

Per una superficie totale utile di mq 81.61

Da balconi esterni:

- Balcone n. 1 mq 11,39

Per una superficie totale utile di mq 11,39

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2,75.

Possiede una superficie Lorda di mq 103,62.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 284,96.





Superficie Lorda di mq 103,62 x Coeficiente correttivo 1,00 = mq 103,62

Autorimessa piano terra

Superficie Netta

- Autorimessa mq 19,27

Per una superficie totale utile di mq 19,27

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2,50.

Possiede una superficie Lorda di mq 23,16.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 57,90.

Corte Esclusiva

- Corte Esclusiva mappale 1068 mq 20,41

Per una superficie totale utile di mq 20,41

Superficie Lorda Autorimessa di mq 23,16 x Coeficiente correttivo 1,00 = mq 23,16

Superficie Lorda Corte Esclusiva di mq 20,41 x Coeficiente correttivo 0,15 = mq 3,62

Totale Superficie Autorimessa mq 26,78

Pertanto si ottiene

Abitazione mq 103,62 x Residenziale €/mq 1'725,00 = Euro 178'744,50

Autorimesse mq 26,78 x Autorimesse €/mq 630,00 = Euro 16'871,40

Valore di Mercato Euro 195'615,90 (Euro centonovantacinquemilaseicentoquindici/90)

**Valore Stimato dell'intero lotto
Euro 195'615,90
(Euro centonovantacinquemilaseicentoquindici/90)**

Alla suddetta quotazione dovrà essere decurta delle spese:





Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 70,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 588,00

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 658,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

Totale spese da decurtare pari ad Euro 658,00

Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese da sostenere
Euro 194'957,90
(Euro centonovantaquattromilanovecentocinquantesette/90)





Punto 2o VALUTAZIONI QUOTE INDIVISE

Il lotto in oggetto risulta essere di piena proprietà ed esclusiva dei Sig.ri:

- xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx (BN) il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx xxxxxxxx, proprietario per la quota di 1/2;
- xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (AN) il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxx, proprietaria per la quota di 1/2;

Non essendo presenti altre porzioni di quota del fabbricato, non sussistono quote indivise che non fanno parte del procedimento in corso.





Punto 3 CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esecuzione immobiliare in oggetto comprende gli immobili come di seguito individuati in:

- Unità Immobiliare ad uso Autorimessa individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 7, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 20,00, rendita catastale Euro 57,84, situato al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 1068, Ente Urbano di mq 18,00, situata al piano terra del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5;
- Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 46, particella 747 sub 12, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,50, rendita catastale Euro 426,08, situato al piano secondo del complesso residenziale sito in Via Massimo D'Azeglio n. 5;

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile per caratteristiche intrinseche che estrinseche il Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese da sostenere è di Euro 194'957,90 (Euro centonovantaquattromilanovecentocinquantesette/90)

Lo scrivente reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Cupramontana lì 06 Giugno 2024

Con Osservanza

Il C.T.U. incaricato

(Geom. Giuliano Morettini)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

