

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL' ING. EMANUELA LECCESI NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 173/2025 R.G.Es**

La sottoscritta, dott. ing. Emanuela Leccesi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 1670 ed all'Albo dei Periti Giudiziari e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Ancona , nominata C.T.U. per la procedura in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto ad eseguire tutte quelle operazioni che le hanno permesso di recepire quanto di utile e necessario per poter rispondere ai quesiti posti.

A) OPERAZIONI PERITALI

- In data 09/12/2025, alle ore 11,30, previo avviso alle parti, a mezzo di R/R, inviata il 24/11/2025 , ho effettuato il sopralluogo, nel Comune di Fabriano in via Gentile da Fabriano al n. 7, onde prendere visione dei beni, ascoltare le parti e stabilire quanto necessario per il proseguo dell'indagine. Ma, a causa della presenza in casa di un neonato febbricitante non è stato possibile accedere nell'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare . Mi accordavo per un successivo sopralluogo fissato in data 29/01/2026 alle ore 11,00 .
- Previo reinvio di R/R alle parti, il giorno stabilito, unitamente al Custode, dott.ssa Michela Forotti , coadiuvata da un suo collaboratore , dott. Michele Forotti , avevo accesso all'appartamento .
- Alle ore 11,30 iniziano le operazioni tecniche per rilevare lo stato di fatto e verificare la regolarità Urbanistica e Catastale .
- Il rilievo attesta momentaneamente la regolarità Catastale in quanto la richiesta di accesso agli Atti Amministrativi presso gli Uffici Tecnici del comune di Fabriano ancora non mi è stata concessa . Effettuate misurazioni a campione sulle dimensioni dei locali , chiedo copia del contratto di locazione , che è a favore del sig., dell'esecutato, e della consorte sig.ra ed è del tipo “ Contratto di comodato immobiliare “, stipulato in data 23/07/2012, registrato in data 12/09/2012, a tempo indeterminato , senza corrispettivo dovuto .

- Su mia espressa richiesta mi viene mostrato il libretto di manutenzione della caldaia per il riscaldamento e la copia dell'avvenuto ultimo controllo effettuato in data 19/05/2025 dalla ditta Tecnoimpianti di Fabriano .
- Alle ore 12,00 il Custode, dott.ssa Forotti ed il suo collaboratore, lasciano l'immobile .
- Gli affittuari non sono in possesso di Attestato di Prestazione Energetica .
- Gli stessi tengono a precisare che la mobilia esistente è di loro proprietà .
- Alle ore 12,10 Terminano le Operazioni Peritali .
- Il giorno 23/03/2026 ricevuto l'appuntamento presso gli Uffici Tecnici del comune di Fabriano , mi reco sul posto per espletare le operazioni per verificare la conformità Urbanistica dell'immobile .
-
-

B) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un edificio plurifamiliare piuttosto datato sito nel centro storico di Fabriano in zona inibita al traffico veicolare , sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria necessari dopo gli eventi sismici del 1997 e del 2016 . Il fabbricato , in muratura, è costituito da piano seminterrato con allocate le cantine, da un piano sopra elevato, primo e secondo . Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione , è privo di ascensore ed il bene oggetto della stima , si trova al piano primo .

C) REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

L'unità Immobiliare in questione, negli anni, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi :

- autorizzazione n. 23034 del 03/12/1988 per la esecuzione di lavori restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera "c" dell'art. 31 della legge 457/78, di cui non si trovano gli elaborati grafici e relazioni tecnico illustrative ;
- denuncia di inizio lavori del 29/12/1988 a nome dell'ing. Adriano Abatelli che comunica l'inizio dei lavori in data 04/01/1999 dell'impresa SIPE Srl SICILIANA

- nota di rilascio , consegna della documentazione della autorizzazione edilizia 23034 ;
- *relazione tecnico illustrativa* presentata dall'ing. Adriano Abatelli relativa a lavori di ripristino e risanamento conservativo in data 08/10/1998 ;
- autorizzazione di variante n. 37222 , variante all'autorizzazione edilizia n. 23034 del 31/12/1998 , pratica n. 9705760 ;
- *certificazione di ultimazione dei lavori* che comunica la fine dei lavori in data 29/04/2000 , presentata in data 15/05/2000 ;
- dichiarazione di abitabilità o agibilità presentata dall'ing. Adriano Abatelli in data 06/05/2000 ;
- certificato di conformità dei lavori presentato dall'ing. Adriano Abatelli in data 07/01/2002 ;
- segnalazione certificata per inizio attività per intervento di straordinaria manutenzione a nome di presentata dal geom. Sandro Tiberi , ricevuta in data 23/07/2012 ;
- richiesta di estensione della SCIA n. 34219 del 27/07/2012 inoltrata da in data 28/12/2012 ;
- concessione della volturazione della SCIA , prot. 34219 del 24/07/2012 a favore di , in data 03/01/2013 ;
- variante alla SCIA n. 34219 del 27/04/2012 presentata in data 28/11/2013 ;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dal sig. pallotta Giovanni in data 31/01/2014 ;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico rilasciata dal sig. sorci renato ;
- Dichiarazione di AGIBILITA' n. 53/2014

L'immobile risulta possedere la legittimità urbanistica

D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare sita nel comune di Fabriano (AN) , distinta al N.C.E.U. dello stesso Comune :

al foglio n. 136, part. n. 647, sub. 14 e 27, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 5, sup. cat. totale 95 mq. , sup. totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita €. 3897,34.

Intestatari : , diritto di proprietà per 1/1 ;

Lo stato di fatto, rispetto alla planimetria catastale esistente, non presenta difformità .

E) RELAZIONE DI STIMA

E.1) PROPRIETA' E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI: Il bene, così come menzionato nella Esecuzione Immobiliare, è di proprietà del sig. , nato ad....., e consistono in :

appartamento sito al piano primo di un fabbricato plurifamiliare , dal quale si accede ad un cortile interno di proprietà esclusiva, ed una cantina al livello seminterrato, con ingresso alla scala condominiale in via Gentile da Fabriano n. 7 in Fabriano (AN)

E.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: il fabbricato, ubicato nel centro storico del paese, fù realizzato nei primi anni del 1900 , è in muratura e consta di piano seminterrato, ove sono presenti delle cantine, di cui una dell'u.i. eseguita, di un ingresso condominiale al piano terra, da cui si accede sia alle cantine summenzionate, sia alla scala condominiale che porta ai due livelli successivi . La cantina di proprietà del sig. si raggiunge dopo aver sceso una modesta scala di tre gradini ed è costituita da due locali attigui forniti di finestre . Sono in buono stato di conservazione , e la loro altezza è di 2 m. .

Dal pianerottolo del piano primo salendo la scala condominiale si accede all'appartamento oggetto della presente stima .

Il portoncino è del tipo blindato, ed il locale che si presenta, una volta varcato, è un open/space ove si individuano un'area soggiorno, un'area cucina abitabile ed un retrocucina , diviso dal restante ambiente da un basso muretto . Nell'angolo est della zona cucina/soggiorno è presente una stufa a pallets per produzione di aria calda .

Di fianco a questa, sulla destra c'è una porta finestra che dà l'accesso ad un cortile interno, chiuso su tutti i lati da pareti perimetrali anche di altri edifici, posto a quota più bassa dell'appartamento a cui si accede con una scala di 5 gradini. Quest'area funge da stenditoio, ripostiglio e vi è allocata, su una parete, la caldaia che è del tipo tradizionale a camera aperta.

Dalla zona soggiorno, di forma trapezoidale, fornita di ulteriore finestra e di controsoffittatura nella quale sono inseriti una serie di faretti ad incasso, si accede ad un primo disimpegno, sul quale si apre una porta di un bagno di servizio cieco, ed un'altra che dà sul bagno principale che include il box doccia ed è illuminato da una finestra. Ancora proseguendo dal locale disimpegno attraverso una apertura si passa ad un successivo disimpegno dal quale si accede ancora ad un ripostiglio con finestra ed ad una camera da letto, anch'essa con finestra.

La pavimentazione è in monocottura simil parquet, 15 x 45, identica su tutti i locali, e i bagni sono provvisti di rivestimento in ceramica.

I radiatori sono del tipo a piastra in acciaio, di colore bianco, nei bagni sono presenti elementi tipo temo/arredo.

L'altezza dei locali, alla controsoffittatura è di 3,20 m., mentre nella camera da letto il soffitto è a capanna con una altezza al centro di 3,50 m., mentre ai due lati 2,10 m..

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato tinto legno e provvisti di vetro camera.

Le porte interne sono in legno laccato bianco del tipo a scrigno.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta essere in buone condizioni ed i materiali di finitura utilizzati di buona qualità.

Sulla spalletta di destra dell'apertura del primo passaggio dal locale soggiorno al disimpegno, è presente una discreta lesione longitudinale che parte dal basso e si sviluppa per circa 1,5 m. verso l'alto, "degno" di monitoraggio.

Le superfici, rilevate in sito, al lordo della murature, risultano:

- cantina mq. 26,10 x 2,03 (h) = mc. 52,78
- appartamento mq. 43,00 x 3,20 (h) = mc. 138,97
- mq. 22,05 x 2,80 (h) = mc. 61,60
- cortile esclusivo mq. 20,00

E.3 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE: la valutazione e stima delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, è stata eseguita esaminando singolarmente l'unità immobiliare come descritta in precedenza ed attribuendo a ciascun cespite il proprio valore, tenendo conto delle considerazioni fatte, delle superfici, delle altezze, delle cubature e delle informazioni assunte in loco per compravendite di unità similari, con il metodo della stima a rendita, a costo di costruzione ed a valore venale, eseguendo poi la media aritmetica dei valori così ottenuti.

Il valore risultante da tale media sarà il valore da attribuire ai beni esaminati.

E.3.1 STIMA A RENDITA

Immobili come quello in esame adibito a civile abitazione, nel comune di FABRIANO (AN), se locato può dare una rendita mensile minima rispettivamente di € 5,50/mq*mese per l'appartamento, come sotto riportato. Le cifre capitalizzate al 3,50 % detratti gli oneri per spese, tasse, assicurazioni, ecc., forniscono la sottoelencata stima.

Appartamento

$$\frac{\text{Mq. } 66,10 \times \text{€ } 4,50 \times 12 \times 100}{3,50} = \text{€ } 101,982,00$$

Cortile interno

$$\frac{\text{Mq. } 20,00 \times \text{€ } 1,50 \times 12 \times 100}{3,50} = \text{€ } 10.285,00$$

Cantina

$$\frac{\text{Mq. } 26,10 \times \text{€ } 2,50 \times 12 \times 100}{3,50} = \text{€ } 22.371,00$$

$$\text{€ } 134.584,00$$

$$\text{Detrazione per spese, tasse, ecc. } 20\% \quad \text{€ } \underline{26.916,00}$$

$$\text{Totale stima a rendita} \quad \text{€ } \underline{\underline{107.667,00}}$$

E.3.2 STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Proprietà immobiliari del tipo simile a quella oggetto della presente stima vengono oggi costruite in comune di FABRIANO (AN) al costo di costruzione di €.
650,00 mc. per appartamenti ed €.
250,00 mc. per cantine .

Moltiplicando tali cifre per le rispettive cubature degli immobili in esame, detraendo la percentuale per vetustà, pari nel nostro caso al 15,00 % (legge 392/78) si ottiene la stima a costo di costruzione.

- Appartamento	mc. 138,97 x €. 650,00 =	€. 90.330,00
- Cantina	mc. 52,78 x €. 250,00 =	€. 13.195,00
Totale		€. 103.525,00
Detrazione per vetustà 15%		€. 15.528,00
<i>Totale stima a costo di costruzione</i>		€. 87.996,00

E.3.3 STIMA A VALORE VENALE

Proprietà immobiliare del tipo simile a quella oggetto della presente stima, nello stato di fatto in cui si trovano, data la loro ubicazione e la appetibilità commerciale, vengono compravendute in ragione di libero mercato ad un costo a mq di superficie interna come sotto riportato.

Moltiplicando tali cifre per le superfici utili al netto delle murature perimetrali, si ottengono le relative stime a valore venale.

- Appartamento	94,00 mq x 850,00 €/m =	€. 79.900,00
- Cantina	26,10 mq. x 450,00 €/mq. =	€. 11.745,00
<i>Totale stima a valore venale</i>		€. 91.645,00

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con le stime precedenti si ottiene il valore da attribuire ai beni in esame:

$$\frac{€. 107.667,00 + 87.996,00 + 91.645,00}{3} = €. 95.769,00$$

3

che si arrotondano a Euro **95.000,00** (diconsi Euro novantacinquemila/00).

Non sono presenti pendenze di quote di ordinaria o straordinaria gestione presso l'amministrazione condominiale, ne sono state deliberate spese straordinarie .

F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

da una ispezione effettuata telematicamente, n. T 111194 del 02/04/2026 , sono risultate presenti, nell'ultimo ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie per l'immobile censito al foglio 136,part. 893647, sub. 14, sito nel comune di Fabriano in via Gentile da Fabriano n. 7 :

1. TRASCRIZIONE del 04/05/1991 – Reg. Particolare 5384 Reg. Generale 7536 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 65/473 del 04/04/1991
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE .
2. TRASCRIZIONE del 13/09/1999 – Reg. Particolare 10330 Reg. Generale 16913 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 255/99 del 16/06/199
3. ISCRIZIONE del 19/07/2001- Reg. Particolare 2724 Reg. Generale 13747
Pubblico Ufficiale OTTONI MARIO NOTAIO rep. 105606/11839 del 09/07/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO .
Documenti successivi correlati :
Comunicazione n. 208 del 18/01/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2022.
Cancellazione totale eseguita in data 18/01/2024.
4. TRASCRIZIONE del 15/10/2014 – Reg. Particolare 11780 Reg. Generale 15969 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 3922/2014 del 02/10/2014
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO .

5. TRASCRIZIONE del 26/10/2015 – Reg. Particolare 12483 Reg. Generale
17558 Pubblico Ufficiale JESI Rep. 10353/9990 del 02/07/2012 ATTO
PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI
SUCCESSIONE .

6. ISCRIZIONE del 12/08/2020 - Reg. Particolare 2037 Reg. Generale
14601 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO rep. 1628 del
19/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO .

7. ISCRIZIONE del 05/09/2024 - Reg. Particolare 2615 Reg. Generale
18895 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA rep. 387 del
02/04/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO .

8. ISCRIZIONE del 05/09/2024 - Reg. Particolare 2616 Reg. Generale
18896 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA rep. 388 del
02/04/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO .

9. ISCRIZIONE del 07/10/2024 - Reg. Particolare 3020 Reg. Generale
21384 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
rep. 2850/324 del 01/10/2024 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA
/RISCOSSIONE derivante da IPOTECAV DELLA RISCOSSIONE
PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE .

10. TRASCRIZIONE del 07/10/2025 – Reg. Particolare 15531 Reg. Generale
22023 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE
Rep. 3539 del 30/08/2025 ATTO ESECUTIVO O TUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .



ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i sottoelencati allegati :

- Documentazione fotografica
- inizio Operazioni Peritali 1
- copia verbale di sopralluogo 1
- inizio Operazioni Peritali 2
- copia verbale Operazioni Peritali 2
- verbale del Custode
- raccomandate R/R
- estratto di mappa catastale
- n° 1 planimetria catastali
- visura catastale
- autorizzazioni comunali
- Attestato Prestazione Energetica
- Ispezione ipotecaria
- Comunicazione Amministratore
- Contratto di locazione
- Registrazione del contratto
- Note spese
- Calcolo della parcella
- Parcella

- Dott. Ing. Emanuela Leccesi

Porto San Giorgio 14/04/2026

