

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciuffolotti Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità.....                                                    | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Precisazioni.....                                                  | 6  |
| Patti.....                                                         | 6  |
| Stato conservativo.....                                            | 6  |
| Parti Comuni .....                                                 | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 7  |
| Stato di occupazione.....                                          | 8  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2022 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00</b> .....         | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 18 |



## INCARICO

---

All'udienza del 11/01/2023, il sottoscritto Ing. Ciuffolotti Federico, con studio in Via Anconetani, 3 - 60035 - Jesi (AN), email f.ciuffolotti@gmail.com, PEC federico.ciuffolotti@ingpec.eu, Tel. 346 6688868, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Giacomo Matteotti n.17

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento sito al piano terra e al piano primo-sottostrada sito in Via Giacomo Matteotti n.17, Comune di Camerata Picena (AN), a ridosso delle mura del nucleo storico.

Il fabbricato in cui si inserisce il cespite risale presumibilmente alla prima metà del '900, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano sottostrada.

L'immobile è raggiungibile in auto percorrendo Via Matteotti, con la possibilità di parcheggiare in prossimità dell'ingresso. A pochi minuti a piedi sono situati il Comune, le poste e le scuole.

L'abitazione, di modeste dimensioni, è accessibile da un ingresso esclusivo che dalla via pubblica immette nella zona giorno (legittimamente "cucina-pranzo"), da cui ci si sposta nel vano adibito a cucinino (legittimamente "disimpegno") ove a destra insiste il locale bagno ed a sinistra la scala che conduce al piano sottostrada.

Su detto piano si trova una stanza adibita a camera matrimoniale (legittimamente "ripostiglio"), una cameretta ed un wc ricavato nel sottoscala (legittimamente "ripostiglio").

La superficie utile complessiva, considerando anche la scala ed i pianerottoli, è di circa 62 mq. La superficie utile effettivamente abitabile è di circa 37 mq e comprende i locali dotati di finestra quali il soggiorno, il disimpegno uso cucinino, il bagno e la cameretta.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina al piano terra lato est con l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 6, Particella 12, Subalterno 6, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; al primo piano seminterrato lato est con l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al Foglio 6, Particella 12, Subalterno 8, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; al piano terra lato ovest con ingresso condominiale di proprietà comune; al piano terra lato nord con Via Giacomo Matteotti.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 26,91 mq            | 37,84 mq            | 1            | 37,84 mq                        | 2,31 m  | T     |
| Abitazione                            | 9,80 mq             | 14,16 mq            | 1            | 14,16 mq                        | 2,75 m  | S1    |
| Abitazione (scala + pianerottoli)     | 8,15 mq             | 12,51 mq            | 0,35         | 4,38 mq                         | 0,00 m  | T-S1  |
| Abitazione (Ripostiglio)              | 14,95 mq            | 23,14 mq            | 0,35         | 8,10 mq                         | 2,29 m  | S1    |
| Abitazione (sottoscala)               | 2,35 mq             | 3,68 mq             | 0,35         | 1,29 mq                         | 1,80 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 65,77 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00 %                          |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 65,77 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie commerciale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 35% alle superfici lorde dei locali accessori quali il vano scala, i pianerottoli, il sottoscala ed il ripostiglio al piano seminterrato ad uso camera matrimoniale.

Nella determinazione della superficie lorda le murature esterne sono state considerate fino ad un ingombro massimo di 50 cm.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 20/05/1987 al 12/01/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 9, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani                                                            |
| Dal 12/01/2005 al 24/12/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 9, Sub. 1<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 2,5                                                                 |
| Dal 24/12/2007 al 12/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 9, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 3,5<br>Rendita € 169,91                                             |
| Dal 12/12/2008 al 11/11/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 9, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 3,5<br>Rendita € 169,91                                             |
| Dal 11/11/2009 al 18/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 9, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 89 mq<br>Rendita € 169,91<br>Piano T-S1 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 9     | 1    |                     | A3        | 1      | 3,5         | 89 mq                | 169,91 € | T-S1  |          |

| Catasto terreni (CT) |
|----------------------|
|----------------------|

| Dati identificativi |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                       |                     |                 |          |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominica le | Reddito agrario | Graffato |
| 6                   | 9     |      |       |                     | Ente urbano |        | 00 01 71 mq           |                     |                 |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi in merito alla distribuzione dei vani, alle altezze ed alle buature, eccezion fatta per la presenza nella planimetria di un vano porta di collegamento tra il pianerottolo della scala al piano terra ed il vano scala condominiale, il quale è stato murato. Inoltre, l'uso dei vani non coincide con quanto indicato in catasto.

Risulta necessario ripristinare l'uso legittimo dei vani e/o ripristinare l'apertura che è stata murata. In alternativa è possibile sanare la chiusura della porta, presentando CILA in sanatoria e procedendo con l'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi stimati per le spese catastali sono pari ad Euro 500 per la redazione del Docfa di un tecnico abilitato, oltre a cassa ed IVA come per legge, ed euro 50 da versare al catasto.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PATTI

Non si evincono contratti di locazione in essere o patti di altra natura.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato conservativo mediocre.

Le finiture non sono datate, in quanto risultato dei lavori di ristrutturazione effettuati nel 2007. Sono presenti, tuttavia, annerimenti e macchie diffuse nella tinteggiatura, da assoggettare al naturale decorso temporale.

Al piano sottostrada, ci sono evidenti segni di scrostamento d'intonaco e muffe, principalmente alla base delle murature, causati presumibilmente da umidità di risalita.

Nel vano utilizzato come camera matrimoniale sono da evidenziare i distacchi di tinteggiatura principalmente nella parete a destra rispetto alla porta, nonché ammaloramenti alla base del pilastro.

Attualmente risulta dismesso l'impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori. Lo stesso impianto parrebbe essere stato installato posteriormente ai lavori di ristrutturazione, in assenza di progetto e certificazione; pertanto, non è possibile esprimersi circa lo stato conservativo del suddetto.



## PARTI COMUNI

Come indicato nella planimetria catastale attuale, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta avere diritto all'ingresso comune del fabbricato ovvero numero civico 18, anche se la porta che metteva in comunicazione tale ingresso comune del fabbricato con l'appartamento in oggetto risulta ad oggi essere stata chiusa.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui si inserisce il cespite risale presumibilmente alla prima metà del '900, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Risulta costruito in muratura portante, i solai sono in legno ad eccezione del solaio tra piano terra e piano seminterrato, realizzato in laterocemento conseguentemente ai lavori di ristrutturazione effettuati alla fine degli anni 80. La copertura è a doppia falda e le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione, di modeste dimensioni, è accessibile da un ingresso esclusivo che dalla via pubblica immette nella zona giorno (legittimamente "cucina-pranzo")), da cui ci si sposta nel vano adibito a cucinino (legittimamente "disimpegno") ove a destra insiste il locale bagno ed a sinistra la scala che conduce al piano sottostrada.

Su detto piano si trova una stanza adibita a camera matrimoniale (legittimamente "ripostiglio"), una cameretta ed un wc ricavato nel sottoscala (legittimamente "ripostiglio").

La superficie utile complessiva, considerando anche la scala ed i pianerottoli, è di circa 62 mq. La superficie utile effettivamente abitabile è di circa 37 mq e comprende i locali dotati di finestra quali il soggiorno, il disimpegno uso cucinino, il bagno e la cameretta.

Al piano terra le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti sono in legno con tavolato e travi a vista; la pavimentazione è in gres porcelanato e le porte sono in legno tamburato di tonalità chiara; la porta tra il soggiorno ed il cucinino è parzialmente vetrata e la porta del bagno è scorrevole.

La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano sottostrada presenta una pavimentazione in cotto, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti in legno.

Al piano inferiore sono stati rivestiti in cartongesso i soffitti del vano usato come camera matrimoniale e della cameretta. La camera matrimoniale presenta delle pareti in cartongesso innalzate per creare un'intercapedine d'aria tra il vano e la muratura controterra. I pavimenti del piano seminterrato sono in gres porcelanato e le pareti sono tinteggiate di bianco,

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e sono di varie tipologie: la porta di accesso è in parte in vetro ed è la sola fonte di luce ed arieggiamento del soggiorno; la finestra della cucina e del bagno è sprovvista di persiane ed è lo stesso infisso suddiviso tra le due stanze.

La camera usata come matrimoniale non ha finestre dirette verso l'esterno ma presenta un'apertura indiretta nell'altra camera da letto, la quale è dotata da una porta finestra con persiane che accede direttamente al vicolo posto sul retro dell'edificio. Il locale w.c. presenta degli elementi in vetro-mattone che danno sempre nella unica camera dotata di finestra.



L' impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale: composto da caldaia a metano (posta nel locale bagno) e radiatori. Lo stesso risulta attualmente dismesso.

Il bagno principale è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, mentre il locale w.c. è provvisto solamente di water e lavello con attacco lavatrice.

L'immobile presenta un'altezza interna al piano terra di 2.31 m sottotavolato, mentre al piano sottostrada il vano uso camera matrimoniale ha un'altezza di 2,29 m e la cameretta di ml.2,73. Il locale sottoscala ha un'altezza minima di 1,80 m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/05/1987 al 12/01/2005 | **** Omissis **** | Compravendita                |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | De Angelis                   | 20/05/1987 | 14049         |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 12/01/2005 al 11/11/2009 | **** Omissis **** |                              | 26/05/1987 | 805           |             |
|                              |                   | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                              | 12/01/2005 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |



|                              |                   |                                                            |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   |                                                            |            |               |             |
| Dal 11/11/2009 al 24/11/2022 | **** Omissis **** | Compravendita                                              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Vittorio Bortoluzzi                                        | 11/11/2009 | 183054        | 20963       |
|                              |                   | Trascrizione                                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Ufficio del Territorio<br>Serv. Pibbl. Imm.re di<br>Ancona | 13/11/2009 | 25006         | 14456       |
|                              |                   | Registrazione                                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                            | 13/11/2009 | 12752         | 1T          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto di compravendita  
 Iscritto a Ancona il 13/11/2009  
 Reg. gen. 25007 - Reg. part. 5909  
 Importo: € 270.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 135.000,00  
 Rogante: Vittorio Bortoluzzi  
 Data: 11/11/2009  
 N° repertorio: 183054  
 N° raccolta: 20963

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 28/11/2012

Reg. gen. 21598 - Reg. part. 14912

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 09/12/2022

Reg. gen. 30492 - Reg. part. 20203

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**



Verbal di pignoramento immobiliare: 294,00 € x 2

Ipoteca volontaria: 35,00 €

Totale stimato = 623,00 €

L'Ufficio della Conservatoria, tuttavia, fornirà i costi precisi solo all'atto della cancellazione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile è individuato nel Piano Regolatore Generale vigente in area Ucs-1, ovvero in Zona A-centro storico. Risulta assoggettato a disciplina particolareggiata, di cui al P.P.C.S.

La destinazione d'uso residenziale risulta conforme con le previsioni di piano ed è coerente con l'attuale utilizzo.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi della documentazione depositata agli atti reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Camerata Picena e presso gli uffici dell'Ex Genio Civile della Provincia di Ancona, risulta che l'immobile è stato assoggettato ad opere e modifiche interne legittimate dalle pratiche edilizie di seguito elencate.

1) Autorizzazione edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, n. 6/88 del 18/01/1989  
Le opere hanno riguardato il rifacimento del solaio tra il piano terra ed il piano sottostrada, modifiche alla distribuzione interna, chiusura e/o apertura di vani porte sulle murature portanti interne, ripresa delle lesioni sulla muratura portante e sulla tramezzatura, rifacimenti di intonaci interni ed esterni, tinteggiatura, ripristino di infissi interni ed esterni, rifacimento di pavimentazione e sottofondi.



2) Richiesta di Variante alla concessione edilizia n.6/88 per piccole modifiche interne e ripristino della destinazione abitativa di parte della proprietà - NON RILASCIATA

La richiesta di variante riguardava il ripristino della destinazione d'uso originaria abitativa di parte della proprietà, la quale era stata indicata come "magazzino" sia ai piano terra che al piano seminterrato.

La stessa non sembrerebbe essere stata autorizzata; tuttavia, dall'analisi della planimetria di primo accatastamento, si desume che il piano terra aveva da sempre destinazione d'uso abitativa ed il piano primo sottostrada era pertinenziale all'abitazione.

Non risulta pertanto chiaro il mancato rilascio dell'autorizzazione alla variante.

Dal confronto tra la planimetria di primo accatastamento e lo stato dei luoghi dichiarato nella sopracitata pratica edilizia si rileva che quest'ultimo si discostava dalla planimetria di primo accatastamento, oltre che per l'indicazione dei vani, anche in termini distributivi. Dalla planimetria catastale non si evince in maniera chiara la conformazione della scala e se la stessa appartenesse all'unità immobiliare oppure fosse totalmente parte condominiale. Nella planimetria catastale non era inoltre indicato il vano porta di collegamento tra la suddetta scala ed il locale "legnaia" del piano seminterrato.

Il Comune di Camerata Picena approva lo stato attuale con timbro del 12-10-1988 ed autorizza l'esecuzione dei lavori, pertanto si ritiene che lo stesso all'epoca fosse stato considerato legittimo.

I lavori strutturali sono stati regolarmente denunciati all'Ufficio Decentrato Opere pubbliche e difesa del suolo (Genio civile) e sono stati conclusi con l'emissione del Certificato a strutture ultimate e conformità (Progetto n. 551/1989 del 28/03/1989).

3) Denuncia Inizio Attività (Pratica D.I.A. n.17/2007) in data 11/04/2007 Protocollo n.1517 Pratica Edilizia 58/2007 avente oggetto "Lavori di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo; Denuncia Inizio Attività (Pratica D.I.A. n.68/2007) in data 14/11/2007 Protocollo n.4548 Pratica Edilizia 192/2007 avente oggetto "Variante alla DIA n.17/2007 Restauro e Risanamento Conservativo; Denuncia di Fine Lavori e Dichiarazione di Conformità presentata in data 14/07/2008 Protocollo n.2751 in cui si dichiarava il completamento dei lavori in data 10/07/2008.

Le opere hanno riguardato modifiche distributive interne, il cambio d'uso del locale adibito a cantina nel seminterrato, la realizzazione di un vespaio nel solaio controterra, la realizzazione di un bagno al piano terra, la realizzazione dei pavimenti e dei rivestimenti, la tinteggiatura, la sostituzione degli infissi esterni e dell'impianto idrico sanitario.

Nella documentazione tecnico-amministrativa relativa agli interventi edilizi realizzati, non è presente il certificato di Agibilità o Abitabilità.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il comma 1-bis dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) definisce che "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."

Le verifiche e gli accertamenti durante le operazioni peritali, relativamente alle opere edili eseguite, hanno consentito di verificare – previa opportuni raffronti di tutti gli elaborati grafici e della documentazione tecnico-amministrativa acquisita in copia presso gli uffici comunali – la conformità al progetto di Variante in ultimo presentato, riguardo alla dimensione dei vani, alla posizione delle aperture ed all'assetto distributivo con le eccezioni di seguito indicate ed a meno delle tolleranze esecutive di cui all'articolo 34-bis del D.P.R. 380-2001.

La cucina non è stata realizzata nel vano diretto su via Matteotti ma nel locale posto sul retro in adiacenza al bagno, quindi privo dei requisiti igienico sanitari: ovvero assenza antibagno.

Il vano posto al piano sottostrada e denominato ripostiglio, in realtà è utilizzato come camera principale dell'abitazione anche se la stessa è priva di finestre, pertanto si evidenzia la non possibile trasformazione di destinazione d'uso per mancanza dei requisiti previsti. Non è altresì ammessa la destinazione d'uso a wc nel locale posto nel sottostrada. E' stata chiusa la porta di collegamento tra l'appartamento ed il vano scala comune. Non risultano inoltre presenti agli atti le certificazioni impiantistiche, fermo restando che sulla base di quanto dichiarato dall'attuale intestatario, l'impianto termico è stato realizzato ex-novo dopo l'acquisto, in assenza di titolo abilitativo, progetto e certificazione. I vani adibiti a permanenza di persone risultavano comunque "adeguatamente riscaldati", così come dichiarato nella relazione illustrativa allegata alla D.I.A. 17/2007.

Come indicato in premessa, l'analisi della regolarità edilizia non si basa solamente sulla conformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, ma prevede di ripercorrere l'iter autorizzativo partendo dalla costruzione del fabbricato sito alla data odierna. L'attività di controllo è stata da sempre onere del Comune il quale ha autorizzato gli interventi edilizi effettuati sull'unità immobiliare negli anni '80, seppur non sempre chiara la legittimità degli stessi, e non ha contestato gli interventi autocertificati nel 2007 dal tecnico. Sono avvenuti inoltre dei passaggi di proprietà, dove l'immobile è stato venduto con la consistenza riscontrabile ad oggi.

Sulla base di quanto relazionato, si ritiene plausibile considerare legittimo lo stato autorizzato con DIA del 2007, il quale tuttavia non trova riscontro completo con lo stato dei luoghi. Si ritiene pertanto necessario procedere con una pratica edilizia in sanatoria che riguarderà la chiusura della porta e la realizzazione dell'impianto termico, oltre al ripristino dell'uso dei vani così come legittimati.

La stessa dovrà essere conclusa con la Segnalazione Certificata di Agibilità, completa di tutti i certificati, la quale dovrà essere necessariamente esaminata ed accettata dall'ufficio competente.

I costi stimati per la sanatoria ed per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità completa delle certificazioni impiantistiche e del certificato di idoneità statica, sono pari a:

- Euro 2000 oltre a cassa e IVA per le spese tecniche;
- Euro 1000 per il rilascio delle certificazioni impiantistiche;
- Euro 1000 a titolo di oblazione;
- Euro 150 come diritti di segreteria per la pratica in sanatoria;
- Euro 40 come diritti di segreteria per la Segnalazione Certificata di Agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato è sprovvisto di amministratore di condominio e delle tabelle millesimali; non risultano alla data del sopralluogo opere condominiali in corso.

Da quanto comunicato non risultano deliberati lavori od opere riguardanti le parti comuni.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Giacomo Matteotti n.17  
Trattasi di appartamento sito al piano terra e al piano primo-sottostrada sito in Via Giacomo Matteotti n.17, Comune di Camerata Picena (AN), a ridosso delle mura del nucleo storico. Il fabbricato in cui si inserisce il cespite risale presumibilmente alla prima metà del '900, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. L'immobile è raggiungibile in auto percorrendo Via Matteotti, con la possibilità di parcheggiare in prossimità dell'ingresso. A pochi minuti a piedi sono situati il Comune, le poste e le scuole. L'abitazione, di modeste dimensioni, è accessibile da un ingresso esclusivo che dalla via pubblica immette nella zona giorno (legittimamente "cucina-pranzo"), da cui ci si sposta nel vano adibito a cucinino (legittimamente "disimpegno") ove a destra insiste il locale bagno ed a sinistra la scala che conduce al piano sottostrada. Su detto piano si trova una stanza adibita a camera matrimoniale (legittimamente "ripostiglio"), una cameretta ed un wc ricavato nel sottoscala (legittimamente "ripostiglio"). La superficie utile complessiva, considerando anche la scala ed i pianerottoli, è di circa 62 mq. La superficie utile effettivamente abitabile è di circa 37 mq e comprende i locali dotati di finestra quali il soggiorno, il disimpegno uso cucinino, il bagno e la cameretta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 9, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 9, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 49.985,20  
Il valore unitario è stato ottenuto attraverso il metodo di stima MCA.  
Si rimanda alla relazione di stima in allegato (Allegato A).

| Identificativo corpo                                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Camerata Picena (AN)<br>- Via Giacomo<br>Matteotti n.17 | 65,77 mq                 | 760,00 €/mq     | € 49.985,20        | 100,00%          | € 49.985,20 |
| Valore di stima:                                                                              |                          |                 |                    |                  | € 49.985,20 |



Valore di stima: € 49.985,20

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento      | Valore  | Tipo |
|------------------------------|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistica | 4190,00 | €    |
| Regolarizzazione catastale   | 550,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 45.000,00**

Il valore unitario è stato determinato attraverso l'applicazione del metodo di stima "MCA - Market Comparison Approach", in grado di fornire una stima abbastanza trasparente del prezzo di mercato mediante una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile.

Si sono utilizzati come confronto i valori l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Si rimanda alla Relazione di stima (Allegato A).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 20/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciuffolotti Federico

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato A - Relazione di stima
- ✓ Foto - Allegato B - Relazione fotografica (Aggiornamento al 14/09/2023)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato C - Pratiche edilizie
- ✓ Concessione edilizia - Allegato D - Pratiche genio civile

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato E - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato F - Elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Allegato G - Visure e relazione ipocatastale
- ✓ Atto di provenienza - Allegato H - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato I - Avvisi raccomandate
- ✓ Altri allegati - Allegato J - Verbale di inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 14/09/2023)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Giacomo Matteotti n.17  
Trattasi di appartamento sito al piano terra e al piano primo-sottostrada sito in Via Giacomo Matteotti n.17, Comune di Camerata Picena (AN), a ridosso delle mura del nucleo storico. Il fabbricato in cui si inserisce il cespite risale presumibilmente alla prima metà del '900, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. L'immobile è raggiungibile in auto percorrendo Via Matteotti, con la possibilità di parcheggiare in prossimità dell'ingresso. A pochi minuti a piedi sono situati il Comune, le poste e le scuole. L'abitazione, di modeste dimensioni, è accessibile da un ingresso esclusivo che dalla via pubblica immette nella zona giorno (legittimamente "cucina-pranzo"), da cui ci si sposta nel vano adibito a cucinino (legittimamente "disimpegno") ove a destra insiste il locale bagno ed a sinistra la scala che conduce al piano sottostrada. Su detto piano si trova una stanza adibita a camera matrimoniale (legittimamente "ripostiglio"), una cameretta ed un wc ricavato nel sottoscala (legittimamente "ripostiglio"). La superficie utile complessiva, considerando anche la scala ed i pianerottoli, è di circa 62 mq. La superficie utile effettivamente abitabile è di circa 37 mq e comprende i locali dotati di finestra quali il soggiorno, il disimpegno uso cucinino, il bagno e la cameretta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 9, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 9, Qualità Entente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nel Piano Regolatore Generale vigente in area Ucs-1, ovvero in Zona A-centro storico. Risulta assoggettato a disciplina particolareggiata, di cui al P.P.C.S. La destinazione d'uso residenziale risulta conforme con le previsioni di piano ed è coerente con l'attuale utilizzo.

**Prezzo base d'asta: € 45.000,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Camerata Picena (AN) - Via Giacomo Matteotti n.17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 9, Sub. 1, Categoria A3<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 6, Part. 9, Qualità Ente urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie</b> | 65,77 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile presenta uno stato conservativo mediocre. Le finiture non sono datate, in quanto risultato dei lavori di ristrutturazione effettuati nel 2007. Sono presenti, tuttavia, annerimenti e macchie diffuse nella tinteggiatura, da assoggettare al naturale decorso temporale. Al piano sottostrada, ci sono evidenti segni di scrostamento d'intonaco e muffe, principalmente alla base delle murature, causati presumibilmente da umidità di risalita. Nel vano utilizzato come camera matrimoniale sono da evidenziare i distacchi di tinteggiatura principalmente nella parete a destra rispetto alla porta, nonché ammaloramenti alla base del pilastro. Attualmente risulta dismesso l'impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori. Lo stesso impianto potrebbe essere stato installato posteriormente ai lavori di ristrutturazione, in assenza di progetto e certificazione; pertanto, non è possibile esprimersi circa lo stato conservativo del suddetto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di appartamento sito al piano terra e al piano primo-sottostrada sito in Via Giacomo Matteotti n.17, Comune di Camerata Picena (AN), a ridosso delle mura del nucleo storico. Il fabbricato in cui si inserisce il cespite risale presumibilmente alla prima metà del '900, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. L'immobile è raggiungibile in auto percorrendo Via Matteotti, con la possibilità di parcheggiare in prossimità dell'ingresso. A pochi minuti a piedi sono situati il Comune, le poste e le scuole. L'abitazione, di modeste dimensioni, è accessibile da un ingresso esclusivo che dalla via pubblica immette nella zona giorno (legittimamente "cucina-pranzo"), da cui ci si sposta nel vano adibito a cucinino (legittimamente "disimpegno") ove a destra insiste il locale bagno ed a sinistra la scala che conduce al piano sottostrada. Su detto piano si trova una stanza adibita a camera matrimoniale (legittimamente "ripostiglio"), una cameretta ed un wc ricavato nel sottoscala (legittimamente "ripostiglio"). La superficie utile complessiva, considerando anche la scala ed i pianerottoli, è di circa 62 mq. La superficie utile effettivamente abitabile è di circa 37 mq e comprende i locali dotati di finestra quali il soggiorno, il disimpegno uso cucinino, il bagno e la cameretta. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli minorenni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto di compravendita  
Iscritto a Ancona il 13/11/2009  
Reg. gen. 25007 - Reg. part. 5909  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 135.000,00  
Rogante: Vittorio Bortoluzzi  
Data: 11/11/2009  
N° repertorio: 183054  
N° raccolta: 20963

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 28/11/2012  
Reg. gen. 21598 - Reg. part. 14912  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 09/12/2022  
Reg. gen. 30492 - Reg. part. 20203  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

