

TRIBUNALE DI ANCONA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL' ING. EMANUELA LECCESI NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 159/2023 R.G.Es PROMOSSA DA  
DOVALUE S. P. A. CONTRO .....

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 01/12/2023, alle ore 10,30, previo avviso delle parti a mezzo di R/R, inviata il 17/11/2023 ( quelle dei signori \_\_\_\_\_ del sig. \_\_\_\_\_ sono ritornate alla sottoscritta in quanto non ritirate )  
ho effettuato il sopralluogo nel Comune di Montecarotto in via della Fonte n. 4 onde prendere visione dei beni, ascoltare le parti e stabilire quanto necessario per il proseguo dell'indagine. Purtroppo nessuno era presente presso l'edificio, oggetto di Esecuzione Immobiliare. In attesa di un possibile rientro degli affittuari ( notizia recepita dal custode avv. Giovanni Carotti ) mi sono recata presso l'U ufficio Tecnico del Comune per fare la richiesta di accesso agli Atti Amministrativi al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico. Ritornata sul posto alle ore 12,30 ancora nessuno si è presentato ad aprire. Ho effettuato delle misurazioni della parte esterna del fabbricato, della corte esclusiva e scattato foto. Alle ore 13,15, raccolte informazioni da soggetti residenti in zona, che mi riferivano il possibile rientro degli affittuari non prima delle ore 20,00, sospendevo il sopralluogo.
- Successivamente, previo accordo telefonico con il sig. \_\_\_\_\_, affittuario dell'unità, in forza di un contratto di locazione, in data 04/12/2023, sono tornata, presso il bene esecutato e alle ore 11,20, hanno avuto inizio le Operazioni Peritali



- Era presente la coniuge del sig. .... sig.ra ..... la quale si prestava di buon grado a collaborare , ed un mio collaboratore.
- Le veniva richiesto di poter verificare la regolarità del contratto di affitto : questo, stipulato in data 16/11/2015, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 20/11/2015, con durata anni 4 + 4 , risultava essere scaduto e non rinnovato . La sig.ra ..... denunciava la difficoltà di poter adempiere a tale impegno in quanto i proprietari, sig.ri ....., risultavano irreperibili, come confermato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecarotto .

La richiesta e successiva presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, evidenziava che lo stesso era scaduto in data 31/12/2016 .

La verifica della regolare manutenzione della caldaia, di tipo tradizionale, a camera stagna e tiraggio forzato, allo stato attuale funzionante, denunciava la mancanza del libretto di manutenzione e la sig.ra ..... non era in grado di confermare da quando fosse scomparso e quando fosse stato l'ultimo controllo effettuato.

La verifica della distribuzione degli spazi interni rileva una difformità da quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale , già acquisita, e lo stato di fatto nella zona nord/est .

Esternamente, all'interno della corte esclusiva, in prossimità del manufatto forno, si rilevano aggiunti tre setti murari, di modesta entità, superiormente coperti da pannelli .

Il prospetto nord dell'edificio, all'esterno, presenta l'esistenza di una scala che mette in comunicazione il piano strada con il sottostante piano della corte esclusiva adibita a parcheggio e giardino

L'accesso agli Atti Amministrativi, come sopra riferito richiesti in data 01/12/2023, si è concretizzato solo il giorno 29/02/2024, con il ritiro dei documenti presso l'Ufficio Tecnico comunale.



## B) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di edificio cielo-terra di tre piani realizzato a mezza costa , per cui (Seminterrato, terra e 1° piano ) costituito da due unità immobiliari, che si trova in area semiperiferica del paese in via della Fonte n. 4. Quella oggetto di Esecuzione immobiliare occupa tutto il piano terra e parte del seminterrato . La corte, che circonda il fabbricato è di totale pertinenza dell'appartamento esecutato e nel suo lato sud insiste un manufatto, di modeste dimensioni adibito a forno a legna, con adiacente area coperta, verso ovest, quest'ultima non rappresentata catastalmente .

## C) REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il fabbricato in questione, negli anni, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

"Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili" ( concessione edilizia ) il 24/06/1970 , pratica n. 227/70 e protocollo n. 1392 ,rilasciato al sig. \_\_\_\_\_ nato a

Montecarotto il 01/02/1926, a fronte dell'integrale rispetto di osservazioni descritte in una scrittura privata allegata .

Autorizzazione di Abitabilità . il 18/12/1973 viene rilasciata successivamente Concessione , Pratica Edilizia n. 676 in data 31/08/1983, protocollo n. 1677 , per ristrutturazione al piano seminterrato.

Variante in corso d'opera in data 28/07/1986 con lievi modifiche della suddivisione degli spazi interni.

Autorizzazione del 21/03/1992, con protocollo n. 2488, per l'apertura di un passo carraio su richiesta fatta dal sig.

Concessione Edilizia in Sanatoria in data 19/08/1995 , pratica n. 245, protocollo n.4316/1986 viene rilasciata, alla sig.ra \_\_\_\_\_ come erede del sig.

\_\_\_\_\_ che aveva presentato la domanda, per ampliamento di fabbricato e specificatamente per costruzione di accessorio adibito a forno.

Denuncia Inizio Attività presentata il 12/07/2006, protoc. 6023, dal sig.

\_\_\_\_\_ assunta il 25/08/2006 , pratica n. 2066/2006 , prot. n. 6902, per cambio di destinazione d'uso, da garage a locale soggiorno .

Fine lavori redatta in data 09/09/2006 , prot. 7175



La comparazione tra lo stato dei fatti e lo stato autorizzato urbanisticamente presenta le seguenti difformità :

- presenza di una scala esterna attigua alla facciata nord dell'edificio, che mette in comunicazione il livello piano terra dell'edificio stesso ( lato via Fonte Vecchia, ovest ) , con il livello della sua sottostante corte esclusiva ( nord, est, sud ) ;
- la presenza di tre setti murari aggettanti e coperti dal volume del corpo accessorio ( forno ) ;
- diversa distribuzione degli spazi interni ( area angolo nord/est ) contrassegnati come locali disimpegno, ripostiglio e bagno , con rimozione di due divisori e realizzazione di bagno di dimensioni più contenute .

#### **D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare sita nel comune di Montecarotto (AN) , distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio n. 17, part. n. 380, sub. 15 , **cat. A/3**, classe 3, consistenza vani 7,5, sup. cat. totale 162 mq. , sup. totale escluse aree scoperte 146 mq, rendita €. 484,16 ,  
intestatari : .....

Corte, bene comune non censibile, foglio n. 17, part. n. 380, sub. 11 .

Si precisa che i dati catastali identificativi dell'immobile derivano dal precedente foglio 17, particella 380 subalteno 14 .

Lo stato di fatto, rispetto alla planimetria catastale esistente, presenta le stesse difformità rilevate nella verifica della legittimità urbanistica, vale a dire :

- presenza di una scala esterna attigua alla facciata nord dell'edificio, che mette in comunicazione il livello piano terra dell'edificio stesso ( lato via Fonte Vecchia, ovest ) , con il livello della sua sottostante corte esclusiva ( nord, est, sud ) ;
- la presenza di tre setti murari aggettanti e coperti dal volume del corpo accessorio ( forno ) ;
- diversa distribuzione degli spazi interni ( area angolo nord/est ) contrassegnati come locali disimpegno, ripostiglio e bagno , con rimozione di due divisori e realizzazione di bagno di dimensioni più contenute .



## E) RELAZIONE DI STIMA

**E.1) PROPRIETA' E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI:** I i beni, così come menzionati nella Esecuzione Immobiliare, sono di proprietà del sig.r

.....  
e consistono in :

appartamento sito piano terra di un edificio costituito da due unità immobiliari, locale cantina e locale sgombero siti al piano seminterrato e corte esclusiva adibita a parcheggi auto e giardino, recintata da rete metallica e cancello carrabile.

**E.2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** il fabbricato è stato realizzato dal 1970 al 1972, è in struttura muraria con tetto a capanna ed originariamente era una unica unità immobiliare abitativa sita al primo piano , un garage e locale di deposito al piano terra con subalterni diversi .

Esternamente, la condizione di manutenzione è soddisfacente con intonaci e tinteggiature in buono stato. La corte esclusiva , recintata, è invece in stato leggermente " abbandonico " . All'interno di questa corte , si trova, nell'angolo sud/est , un manufatto costituito da un forno, mentre nella zona nord sono stati ricavati parcheggi per 3/4 autovetture . La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. Sul lato prospiciente via Della Fonte vecchia , la recinzione è metallica e sono presenti sia una piccolo cancello pedonale , per l'ingresso all'unità immobiliare, sia una apertura con passo carraio per l'ingresso ai parcheggi.

Internamente lo stato di conservazione dei locali è buono . Al piano terra insiste l'abitazione vera e propria. Dal portoncino di ingresso si accede al soggiorno, ove è presente l'angolo cottura e nella parte diametralmente opposta un caminetto .

Qui sono presenti due porte, una da nell'ingresso notte da dove si accede a due camere da letto doppie, al bagno ed ad un locale studio, quello che sia nella planimetria catastale che urbanistica è rappresentato come cucina .

L'altra porta presente nel soggiorno immette in un locale disimpegno, nella cui area è presente una difformità dovuta a diversa distribuzione di spazi interni.

Da qui, salendo tre scalini si accede ad un piccolo bagno di servizio , mentre da una porta laterale si accede ad un vano scala che, discendendola porta ai locali



seminterrati cantina e sgombero, forniti di piccole finestre alte e di una porta che permette di uscire nella corte esclusiva .

I locali dell'appartamento al piano terra hanno un'altezza che varia da 2,60 nei locali disimpegno a 2.80 m. nelle camere e soggiorno .

La pavimentazione è in monocottura 30 x 30 identica su tutti i locali, meno in bagno dove è in ceramica identica al rivestimento .

In bagno, oltre ai classici sanitari è presente una vasca .

Gli infissi sono in legno con vetro semidoppio , mentre nel soggiorno la finestra è fornita di vetro camera.

Il riscaldamento è fornito da una caldaia tradizionale a camera stagna, che si trova nel locale disimpegno, angolo nord/est, e le unità radianti da termosifoni a colonna in acciaio , mentre nel soggiorno è presente, oltre al citato caminetto, anche un ventilconvettore elettrico. La tinteggiatura di tutti i locali è in buone condizioni .

I locali nel seminterrato hanno finiture ad intonaco grezzo ed hanno un'altezza di 2,00 m.

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

- corte mq. 277,40
- appartamento mq 119,90
- cantine mq. 48,20

**E.3 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE:** la valutazione e stima delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, è stata eseguita esaminando singolarmente la 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 quelli in esame adibiti a civile abitazione, nel comune di Belvedere Ostrense, se locati possono dare una rendita mensile minima rispettivamente di €. 2,50/mq\* mese per l'appartamento, di €. 1,00/mq\* mese per le cantine e di €. 0,10 per la corte, come sotto riportato. Le cifre capitalizzate al 6,50 % detratti gli oneri per spese, tasse, assicurazioni, ecc., forniscono la sottoelencata stima.

#### Appartamento

$$\frac{\text{mq } 119,90 \times \text{€} . 2,50 \times 12 \times 100}{6,5} = \text{€} . 55.338,46$$

#### Cantine

$$\frac{\text{mq } 48,20 \times \text{€} . 1,00 \times 12 \times 100}{6,5} = \text{€} . 8.898,46$$

#### Corte

$$\frac{\text{Mq. } 277,40 \times \text{€} . 0,10 \times 12 \times 100}{6,5} = \text{€} . 5.121,25$$

€. 69.358,17

Detrazione per spese, tasse, ecc. 18% €. 12.484,47

**Totale stima a rendita** €. **56.873,70**

### E.3.2 STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Proprietà immobiliari del tipo simile a quelle oggetto della presente stima vengono oggi costruite in comune di Belvedere Ostrense al costo di costruzione di €. 330,00 mc. per appartamenti ed €. 100,00 mc. per cantine e garage.

Moltiplicando tali cifre per le rispettive cubature degli immobili in esame, detraendo la percentuale per vetustà, pari nel nostro caso al 34 % ( legge 392/78 ) si ottiene la stima a costo di costruzione.

#### - Appartamento

$$\text{mq. } 119,90 \times 2,75 = \text{mc. } 329,72 \times \text{€} . 330,00 = \text{€} . 108.809,25$$

#### - Cantine



mq. 34,80 x 2.00 = mc. 69,60 x €. 100,00 =	€.	6.960,00
Totale	€.	115.769,25
Detrazione per vetustà 34%	€.	<u>39.361,54</u>
<b>Totale stima a costo di costruzione</b>	<b>€.</b>	<b>76.407,71</b>

### E.3.3 STIMA A VALORE VENALE

Proprietà immobiliare del tipo simile a quelle 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	119,90 mq x 400,00 €/m =	€.	47.960,00
- Cantine	48,20 mq x 50,00 €/mq =	€.	2.410,00
- Corte	277,40 mq. x 3,50 €/mq. =	€.	970,90
<b>Totale stima a valore venale</b>		<b>€.</b>	<b>51.340,90</b>

### E.3.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

In relazione a quanto espresso in precedenza circa le irregolarità rilevate a livello urbanistico e catastale, si evidenzia quanto segue :

*urbanisticamente*, lo stato legittimo si otterrà mediante l'espletamento, da parte di un tecnico abilitato, di una C.I.L.A. in sanatoria che prevede il pagamento della sanzione , pari a €. 1.000,00 e della pratica stessa pari ad €. 1.200,00 + IVA (22%) e CNIPA (4%),

*catastalmente* attraverso l'espletamento di una variazione catastale, il cui costo è di €. 800,00 + IVA (22%) e CNIPA (4%),

### VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

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

$$\underline{\underline{\text{€. } 56.873,70 + 76.407,71 + 51.354,90}} = \text{€. } \mathbf{61.545,43}$$





Oneri per la regolarizzazione  
C.I.L.A. in sanatoria €. 2.512,00  
Variazione catastale €. 1.008,00  
TOTALE ONERI €. 3.520,00

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE AL NETTO DEGLI ONERI DI  
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

**61.545,43 - 3.520,00 = 58.025,43**

che si arrotondano a Euro 58.000,00 (diconsi Euro cinquantottomila/00).

**F) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

da una ricerca effettuata presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona sono risultate presenti, nell'ultimo ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie per l'immobile censito al foglio 17, part. 380, sub. 15, sito nel comune di Montecarotto in via della Fonte n. 4 :

**ISCRIZIONE** R. P. n. **6077** , R. G. n. **25465** del **04/10/2006** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/09/2006,  
n. rep. 71163/15919 notaio BIONDI FEDERICO sede SENIGALLIA (AN)  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA contro .....  
Capitale €. 174.400,00 Totale €. 348.800,00 Durata 30 anni  
Grava su Montecarotto foglio 17, particella 380, sub. 7

**ISCRIZIONE** R. P. n. **403**, R. G. n. **2624** del **15/02/2017** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE ,  
nascente da RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del, 10/02/2017,  
n. rep. 1193/317 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.  
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.  
Contro : .....  
Capitale €. 41.624,15 Totale €. 83.248,30



Grava su Montecarotto foglio 17, particella 380, sub. 15

**TRASCRIZIONE** R. P. n. **14914**, R.G. n. **25464** del **04/10/2006** Pubblico Ufficiale  
BIONDI FEDERICO , Rep. 71162/15918 del 26/09/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**TRASCRIZIONE** R. P. n. **1180** , R. G. n. **2080** del 02/02/2010 . Pubblico Ufficiale  
BIONDI FEDERICO Rep. 75795/19028 del 28/01/2010

AATO TRA VIVI - PERMUTA

**TRASCRIZIONE** n. **19337/13651** del **06/09/2023** nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/07/2023, n. Rep. 2988 emesso da UFFICIALE  
GIUDIZIARIO CORTE DI ANCONA

A-favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA C. F. 05028250263 ( Richiedente avv.

FABRIZIO PANZAVUOTA – ANCONA –

Contro .....

Grava su Montecarotto Foglio 17, Particella 380, Sub. 15

## ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- inizio Operazioni Peritali
- copia verbale di sopralluogo
- n° 1 visura catastale
- n° 2 planimetrie catastali
- n. 1 elenco subalterni
- estratto di mappa catastale
- autorizzazioni comunali
- Attestato Prestazione Energetica
- allegato fotografico
- nota spese
- parcella

- Dott. Ing. Emanuela Leccesi

Porto San Giorgio 28/03/2024

