



**GEOMETRA
GIACCOTTO
DANIELE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 169/23
PERIZIA TECNICA E STIMA**

Immobili siti nel Comune di Senigallia (AN)
in Via Adige n° 3, distinti al C.F. **Foglio 5 Particella 227 sub. 2-6-9**

LOTTO UNICO

PROPRIETA' DELLE UNITA'
IMMOBILIARI sottoposte
all'esecuzione immobiliare:

- nat... a (.....) il
C.F. residente in n°
..... (.....);

UBICAZIONE IMMOBILI:

Comune di Senigallia (AN) - Via Adige n° 3

Fabriano, 09.01.2024

IL C.T.U.
Geom. Daniele Giaccotto

Geometra Daniele Giaccotto – Via Santa Croce, 38 Fabriano 60044 (AN)
P.iva 02493860429 – C.F. GCCDNL86D05D451O
Cell. 348/8201108 - e-mail: geometrus.gdaniele@gmail.com



1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Daniele Giaccotto, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ancona con il n. 2239, con studio tecnico a Fabriano (AN) in Via Santa Croce n.38, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dr.ssa Maria Letizia Mantovani del Tribunale Civile di Ancona per la procedura esecutiva immobiliare n.169/23 promossa da INTRUM ITALY s.p.a. contro relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento e siti nel Comune di Senigallia in Via Adige n° 3.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, con comunicazione del 19/09/2023, ha regolarmente convocato la debitrice, il legale del creditore, nonché il Custode, per la visita e le operazioni di sopralluogo, che sono avvenute in data 07/11/2023 (come da verbale allegato al n.2).

3) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili:

- a) **Abitazione** di tipo civile sito nel Comune di **SENIGALLIA** (AN) Via Adige n° 3, censita al Catasto Fabbricati **fg. 5 part. 227 sub. 6** (P.T-2-3), categoria A/2 cl. 6, rendita 1.181,40 €;
- b) **Garage** sito nel Comune di **SENIGALLIA** (AN) Via Adige n° 3, censito al Catasto Fabbricati **fg. 5 part. 227 sub. 9** (P.T), categoria C/6 cl. 7, rendita 49,01 €;
- c) **Magazzino** sito nel Comune di **SENIGALLIA** (AN) Via Adige n° 3, censito al Catasto Fabbricati **fg. 5 part. 227 sub. 2** (P.T), categoria C/2 cl.5, rendita 57,84 €. Si osserva che quest'ultimo immobile non è un magazzino come indicato in visura catastale, è bensì un portico dell'abitazione sub.6, come correttamente indicato nella planimetria catastale.

Gli immobili appena descritti sono di piena proprietà per 1000/1000 della Sig.ra

Le visure catastali storiche catasto fabbricati degli immobili vengono allegate con il n. 3, le planimetrie catastali con il n. 4, l'estratto di mappa catastale con il n. 5, l'elaborato planimetrico non è presente.



4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le 3 unità immobiliari sottoposte ad esecuzione immobiliare fanno parte di un edificio ad uso residenziale costituito da quattro piani fuori terra (particella 227), ubicato lungo via Adige. L'edificio non dispone di ascensore. Si descrivono qui di seguito le tre unità immobiliari pignorate.

1. **Abitazione** (C.F. fg. 5 part. 227 sub. 6).

Si tratta di un'abitazione sita ai piani secondo e terzo. La stessa, accessibile dal vano scala esclusivo con accesso tramite il porticato al p.t (sub.2), è costituita, al piano secondo, da: ingresso, cucina e zona pranzo con accesso ad un balcone, soggiorno, studio, bagno con antibagno nella zona giorno, tre camere di cui una con balcone esclusivo, bagno nella zona notte, lungo balcone con accesso sia dal soggiorno che da una delle camere.

Al terzo piano, raggiungibile dalla stessa scala interna esclusiva, vi è una soffitta, poco sfruttabile per quanto riguarda l'altezza - variabile da un massimo di 2,40 m sotto il colmo del tetto ad un minimo di 0,50 m nei lati più bassi - ma esteso come il piano sottostante, provvista di abbaino/torretta con infissi.

Queste sono le finiture dell'appartamento al piano secondo: gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo e doppio infisso in alluminio anodizzato con vetro singolo verso l'esterno, ed in parte in alluminio con "vetro camera"; zanzariere; avvolgibili in pvc; porta di accesso all'appartamento in legno di tipo non blindato; porte interne in legno; pavimentazioni e rivestimenti di cucina e bagni in ceramica; pavimenti degli altri ambienti in marmo/granigliato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale con radiatori e caldaia a metano posizionata in soffitta.

La superficie dell'abitazione, al lordo dei muri esterni ed interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.) è di circa 180 mq. L'altezza netta è di 3,00 m.

La soffitta al piano terzo ha le seguenti finiture: gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; non vi sono porte interne né pavimentazione, le pareti e parte dell'intradosso della copertura sono intonacate; non è presente impianto di riscaldamento.

La superficie della soffitta, al lordo dei muri esterni ed interni è di circa 180 mq, come il piano sottostante. L'altezza netta è variabile da un massimo di 2,40 m sotto il colmo del tetto ad un minimo di 0,50 m nei lati più bassi.

Esternamente l'edificio si presenta con pareti in mattoncino a faccia vista con alternanze di zone intonacate e tinteggiate, il tutto in buono stato di conservazione.



2. **Garage** (C.F. fg. 5 part. 227 sub. 9).

Si tratta di un box "con telaietto in ferro e tompagno pareti con materiale leggero di plastica; la copertura è ferro e manto in ondulux; la porta di ingresso è in plastica" (descrizione ripresa dalla relazione illustrativa del 26.04.1986 all'interno della pratica del condono edilizio del garage medesimo).

La superficie, al lordo dei muri esterni ed interni è di circa 15 mq. L'altezza media è di 2,45 m.

3. **Magazzino** (C.F. fg. 5 part. 227 sub. 2).

Come già illustrato al precedente punto 3.c, non si tratta di magazzino bensì di porticato aperto su due lati, da cui si accede all'abitazione al piano secondo.

Esternamente vi è una corte individuata catastalmente con il mappale 1806 di circa 150 (169-15) mq. Tale mappale non ha catastalmente alcun intestatario, essendo identificata come bene comune non censibile. Non essendo precisato a quali immobili risulti comune, è da desumere che lo sia per tutti quegli immobili che vi hanno accesso, tra i quali - oltre ai beni di cui alla presente stima - vi è anche un identificativo di altrui proprietà. Per cui la corte è da intendersi non di proprietà esclusiva.

5) **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'abitazione è inserita in una zona abbastanza centrale e fornita da servizi di vario genere.

Scarsa è la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze, l'abitazione dispone del piccolo garage nella corte interna comune.

6) **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Gli immobili sono utilizzati dalla debitrice.

7) **TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO**

Al ventennio gli immobili di cui al presente lotto unico erano già in piena proprietà della Sig.ra, per averlo ricevuto in successione (allegato n.6), devoluta a seguito di Testamento Olografo, presentata all'Ufficio del Registro di Ancona il 20/03/2001 al n.40/327, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 17/02/2004 al n. 2380 di formalità; Atto Notarile pubblico di Verbale di Pubblicazione Testamento a rogito Dott. Sgolacchia Dalmazio del 22/02/2001 rep.167042, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 25/10/2001 al n. 12716 di formalità (allegato n.7) Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, pervenuti con atto notarile



pubblico di divisione a rogito del Notaio Mazzetti, stipulato il 10/11/1989 rep. 43862 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 27/11/1989 al n. 8770.

8) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale n. 1732 del 16/07/2020

favore: UNI.CO. SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Ancona(domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e **contro:** nat..... (AN) il; per Euro 45.000,00 di cui Euro 24.246,28 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona, in data 09/07/2020 rep. 959.

- Ipoteca giudiziale n. 2466 del 06/07/2022

favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e **contro:** nat..... (AN) il; per Euro 380.000,00 di cui Euro 372.996,61 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Macerata, in data 01/07/2022 rep. 621/2022.

TRASCRIZIONI

- Pignoramento Immobiliare n. 11600 del 25/07/2023

favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, e **contro:** nat..... (AN) il, Pubblico Ufficiale: UNEP presso Ufficiale Giudiziario di Ancona, in data 14/07/2023 rep. 3118/2023.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

9) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Regolarità urbanistica

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Senigallia sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia N.8244 del 15.03.1962 per "casa di civile abitazione, due appartamenti con servizi al p.t." con relative tavole grafiche (allegato n.8);
- Autorizzazione di abitabilità del fabbricato rilasciata in data 15.05.1963 (allegato n.9);



- Concessione edilizia in sanatoria n.3469/01/A del 05.03.1991 riguardante *"l'istallazione di garage e realizzazione di una vetrata in alluminio anodizzato a piano terra, sotto il portico, a protezione della scala"* con relative tavole grafiche (allegato n.10);
- Certificato di Agibilità in Sanatoria n. 3469 del 16/12/1996 riguardante *"l'istallazione di garage"* (allegato n.11);
- Ordinanza Comune di Senigallia n.164 del 12/04/2012 per messa in sicurezza dei materiali contenenti amianto, con fattura di pagamento alla ditta esecutrice dei lavori di messa in sicurezza (allegato n.12);
- Comunicazione di Attività Edilizia Libera prot. n.27601 del 17/05/2013 per lavori di manutenzione ordinaria (interventi di ripristino delle facciate e del calcestruzzo ammalorato, nonché della copertura con introduzione di isolamento termico (allegato n.13);

Rispetto ai suddetti titoli edilizi, la situazione reale presenta delle difformità relative alla divisione interna e la mancata rappresentazione del piano sottotetto.

Le differenze, rispetto al progetto approvato, relative alle aperture e all'estensione del balcone su via Adige, sono state sommariamente rappresentate con i "segni rossi", che la normativa riconosce all'interno della sfera autorizzativa, da funzionari del Comune di Senigallia sui disegni della Concessione iniziale e tutt'ora questi segni sono conservati agli atti urbanistici del Comune stesso. Anziché rossi (come indicato nella normativa), i segni sono neri... Ciò rende il fabbricato conforme urbanisticamente per quanto riguarda l'aspetto esterno.

b) Conformità con le planimetria catastale

1. **L'abitazione di tipo civile** identificata al **fg. 5 part. 227 sub. 6**, non è conforme allo stato attuale in cui si trova l'immobile per alcune discrepanze verificate:

sono state riscontrate alcune difformità nella divisione interna che, benché lievi, vanno regolarizzate con una variazione catastale in cui verrà correttamente indicata anche la porta-finestra di accesso dalla camera al balcone su via Adige.

2. Nella planimetria del **garage** identificato al **fg. 5 part. 227 sub. 9**, è indicata una sola altezza, cosa che fa pensare ad una copertura piana, quando invece si tratta di copertura a due falde, che andrebbero rappresentate con altezze differenti tra il colmo e le linee di gronda.
3. L'unità immobiliare identificata al **fg. 5 part. 227 sub. 2**, non è un magazzino come invece indicato in visura catastale, è bensì un portico dell'abitazione sub.6, come correttamente indicato in planimetria catastale. La discrepanza va pertanto corretta con un'operazione catastale.



10) EPOCA DI COSTRUZIONE

Come si evince dal citato Certificato di Abitabilità, l'edificio è stato ultimato in data 15/05/1963.

11) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 14 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che dal 1935 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Senigallia hanno dovuto rispettare la normativa sismica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

12) DOTAZIONI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Non vi è un condominio costituito e, per la gestione ordinaria degli immobili, la proprietaria asserisce che non vi sono spese condominiali.

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Poiché le certificazioni energetiche non sono state prodotte dall'esecutato, come dichiarato nel verbale di sopralluogo, secondo le direttive impartite dal Giudice al punto 2l del verbale di giuramento, il sottoscritto ha provveduto a redigere il nuovo a.p.e., e ne ha inviato copia alla Regione. E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione degli immobili in esame.

La classe energetica risultante dell'a.p.e. effettuato è: **classe G**.

L'attestato di prestazione energetica trasmesso alla Regione Marche viene allegato alla documentazione per il Giudice (allegato n. 15).

14) INDICAZIONI O.M.I. PER I FABBRICATI

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2022 (le ultimi ad oggi disponibili) e riferite ad: immobili a destinazione residenziale nel Comune di Senigallia, abitazione di tipo civile, fascia/zona semicentrale/zona semicentrale ovest, codice zona C2; microzona catastale n. 0, danno valori variabili da 1450 a 2100 €/mq di superficie lorda per abitazioni in stato conservativo normale e valori variabili da 700 a 930 €/mq di superficie lorda per Box in stato conservativo normale.



15) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto geom. Daniele Giaccotto, tenuto conto delle caratteristiche e della consistenza degli immobili in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca di costruzione anche in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I., delle problematiche esposte nella presente relazione, per gli immobili in questione, individuati catastalmente come segue:

Abitazione di tipo civile (fg. 5 part. 227 sub. 6) con **Magazzino - Portico** (fg. 5 part. 227 sub. 2) e **Box** (fg. 5 part. 227 sub. 9) ;

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

368.300,00 €

(euro trecentosessantottomilatrecento/00)

16) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA.

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Fabriano, 09.01.2024

IL C.T.U.
Geom. Daniele Giaccotto



ALLEGATI :

1. Convocazioni per sopralluogo debitrice e avvocato creditore precedente;
2. Verbale operazioni peritali;
3. Visure catastali storiche catasto fabbricati degli immobili;
4. Planimetrie catastali;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Dichiarazione di successione;
7. Verbale Notaio Sgolacchia per trascrizione Testamento Olografo;
8. Concessione edilizia n.8244 del 15.03.1962;
9. Autorizzazione di Abitabilità fabbricato del 15.05.1963;
10. Concessione Edilizia in Sanatoria n.3469;
11. Certificato di Agibilità in Sanatoria;
12. Ordinanza Comune di Senigallia di rimozione amianto;
13. Comunicazione attività edilizia libera per manutenzione ordinaria;
14. Mappa sismica;
15. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo al sub.6, con protocollo di avvenuta trasmissione alla Regione Marche;
16. Documentazione fotografica;
17. Ricevuta della raccomandata e della PEC di invio di copia della perizia, priva degli allegati, alla debitrice e legale del creditore.

