

**Dott. Ing. Tommaso Ortolani**

Via F.lli Branconi n°29 - 60025 Loreto (AN)

Tel e Fax 071-978014

Mob. 347.4778172

c.f. P.iva 02041510427

**Tribunale di Ancona**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**( R. G. Es 141/2023 )**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO

**ELABORATO PERITALE**

Loreto, lì 26/01/2024

Il C.T.U  
ING. TOMMASO ORTOLANI

  
**Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI**  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062



Su incarico del Tribunale di Ancona del 17/10/2023 il sottoscritto Ing. Tommaso Ortolani, c.f. RLTMS68P17H211N, nato a Recanati il 17/09/1968 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2062, in qualità di CTU relativamente alla Procedura Esecutiva (R.G. Es 141/2023) promossa da

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**contro**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

redige la presente perizia tecnica volta a rispondere ai quesiti posti e di seguito riportati:

**2a.** L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

**2b.** Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- l'ubicazione economica;
- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

**2c.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).



- 2d.** Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla “denuncia di variazione” all’Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita – previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell’immobile con regolarizzata situazione catastale).
- 2e.** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore: - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l’integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
- 2f.** In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).
- 2g.** I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli.
- 2g1.** Per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente.
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
  - Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni “propter rem” servitù, uso, abitazione,



ecc.).

**2g2.** Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

**2g3.** Per eventuali difformità urbanistico – catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2i)
- Difformità Catastali
- esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

**2h.** Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- I millesimi condominiali del lotto periziato;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso.

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

**2i.** Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in



mancanza della quale in cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi della legge n.47/85, 724/97 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedente ed intervenuti, munito di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi; ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà qualificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima; ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo



di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 “pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

- 2l.** Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.
- 2m.** **Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.**
- 2n.** Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita) e altri oneri o pesi.
- 2o.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

Inoltre il Giudice indicava di eseguire le necessarie operazioni:

- 1** - Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, (...)
- 1a** - All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di



uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2 – Rediga quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati

L'immobile sito a Castelplanio (AN) in Via Clementina Macine, 73, consiste in:

- **un appartamento** al piano seminterrato e al piano primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelplanio al Foglio 17, Part. 348, Sub. 3 categoria A/4);

Vedi Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di Mappa ecc. (*Allegato 1*).

I beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, piena proprietà per 1/1;

**Si ritiene di considerare i beni in un unico lotto.**

**Le operazioni peritali, sono state condotte attraverso:**

- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Castelplanio (AN) con PEC del 25/10/2023 (prot. n.9785 del 25/10/2023) (*Allegato 2*).
- Sopralluogo presso l'immobile sito a Castelplanio (AN) in Via Clementina Macine, 73 effettuato in data 20/11/2023. Tutte le parti interessate erano state precedentemente convocate tramite Raccomandata del 24/10/2023 e PEC del 23/10/2023 (*Allegato 3*).

Alle ore 15.00 del 20/11/2023 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza del Geom. XXXXXXXXXXX (assistente del CTU).

Nel corso del sopralluogo il CTU ha constatato l'impossibilità di accedere all'immobile, preso



visione dell'immobile esternamente ed effettuato un rilievo fotografico esterno.

Il sopralluogo si concludeva alle ore 15,20. Si allega il verbale del sopralluogo (*Allegato 4*).

- Secondo sopralluogo presso l'immobile sito a Castelplanio (AN) in Via Clementina Macine, 73 effettuato in data 12/01/2024. In data 21/11/2023 il CTU inviava verbale di primo sopralluogo via PEC a tutte le parti interessate, chiedendo contestualmente al Custode giudiziario Dott. XXXXXXXXXXX di organizzare accesso forzoso.

Alle ore 14.00 del 12/01/2023 il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXX (fabbro incaricato dal Custode giudiziario per l'apertura del portone e sostituzione blocco chiavi), dell'Avv. XXXXXXXXXXX (Custode giudiziario) e del Geom. XXXXXXXXXXX (assistente del CTU).

Nel corso del sopralluogo il CTU ha preso visione dell'immobile ed ha potuto constatare quanto indicato nei paragrafi seguenti e principalmente: lo stato di possesso dell'immobile, la consistenza dell'immobile; le difformità rispetto alle planimetrie catastali, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche generali dell'immobile, l'ubicazione economica. Il CTU ha effettuato inoltre il rilievo dimensionale e fotografico.

Il sopralluogo si concludeva alle ore 15,03. Si allega il verbale del sopralluogo (*Allegato 4*).





***Dott. Ing. Tommaso Ortolani***

Via F.lli Branconi n°29 - 60025 Loreto (AN)

Tel e Fax 071-978014

Mob. 347.4778172

c.f. P.iva 02041510427

---

**Tribunale di Ancona**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**( R. G. Es 141/2023)**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Giudice Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO**

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto Unico**

Loreto, lì 26/01/2024

Il C.T.U  
**ING. TOMMASO ORTOLANI**

  
**Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI**  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062



## 2A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di Stima è l'immobile situato nel Comune di Castelplanio (AN) in Via Clementina Macine, 73;

L'unità immobiliare in oggetto consiste in:

- **un appartamento** al piano seminterrato e al piano primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelplanio al Foglio 17, Part. 348, Sub. 3 categoria **A/4**);

L'immobile, per quanto riguarda l'appartamento al Piano Primo, confina a Sud, Est ed Ovest con l'esterno, a Nord con il vano scale e l'appartamento a fianco, al piano terra ed al piano secondo con gli appartamenti facenti parte dello stesso edificio; per quanto riguarda invece la cantina al Piano Seminterrato confina a Sud ed Ovest con l'esterno (particella 837), a Nord con il locale destinato a lavatoio ed un altro locale adibito a cantina intestato ad altra proprietà, ad Est con un locale adibito a cantina intestato sempre ad altra proprietà; al Piano Terra confina invece con l'appartamento superiore.

## 2B. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Castelplanio, è situato in zona B1 – di ristrutturazione urbanistica (art.33). In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, è distribuito su tre piani fuori terra e un piano seminterrato. Il fabbricato ha forma rettangolare ed è composto da sei appartamenti ai quali si accede da una scala comune.

La struttura portante è in muratura. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. La finitura esterna dell'immobile è in intonaco tinteggiato.

L'Immobilie ha una superficie lorda di 87,77 mq al piano primo, l'altezza interna dei locali è pari a 3,00m. E' inoltre presente un balcone a sud-ovest di 2,32 mq. Al piano seminterrato ha una superficie di 28,53mq ed un'altezza dei locali di 2,20m.



L'abitazione al piano primo è costituita da un disimpegno dal quale si ha accesso al soggiorno, alla cucina, al bagno e alle due camere. Il balcone è accessibile dal soggiorno.

Al piano seminterrato sono presenti i locali destinati a cantina, accessibili dal locale comune destinato a lavatoio, al quale si accede dalla scala comune.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo con persiane esterne, anch'esse in legno. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione compatibilmente con gli anni di costruzione dello stesso. La cantina al piano seminterrato presenta evidenti segni di degrado dovuti ad umidità di risalita.

## **2c. DOTAZIONI CONDOMINIALI**

La proprietà presenta catastalmente le seguenti dotazioni condominiali:

- Scala comune
- Locale destinato a lavatoio

Data l'assenza di subalterni per gli accessori di cui sopra, si rimanda a gli elaborati grafici delle Planimetrie catastali, nei quali sono stati evidenziati con maggior precisione i suddetti (*Allegato 5*).

## **2d. CONFORMITA' CATASTALE**

Sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

- Diversa disposizione interna tra i locali cucina e bagno al piano primo;
- Presenza di una finestra nel locale destinato a cucina non rilevata rispetto allo stato dei luoghi;



- Cantina al piano seminterrato di differenti dimensioni rispetto allo stato dei luoghi.

## **2E. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXX. Attualmente l'immobile risulta non occupato e per l'accesso allo stesso si è proceduto con un accesso forzoso.

## **2F. EVENTUALE OCCUPAZIONE ANOMALA**

Per quanto sopra esposto nel sottocapitolo 2E, ad oggi non esiste alcuna occupazione anomala.

## **2G. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **2G1. Vincoli a carico dell'acquirente**

A seguito della conclusione della presente procedura espropriativa l'immobile in oggetto non risulterà gravato da vincoli a carico dell'acquirente.

### **2G2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita**

Sull'immobile distinto catastalmente al Comune di Castelplanio (AN) Fg. 17, Part. 348, Sub. 3 risultano gravare i seguenti vincoli (*Allegato 6*):

- Ipoteca volontaria n. 7044 del 16/11/2006 favore: XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX; per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 27 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXX, Notaio in Ancona, in data 10/11/2006 rep. 56929/6739;
- Pignoramento immobiliare n. 10799 del 12/07/2023, favore: XXXXXXXXXXX con sede in



XXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: Avv. XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX Ancona) e contro: XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ancona, in data 23/06/2023 rep. 2475.

### **2G3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali**

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi (vedi punto 2D).

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie; pertanto le difformità rilevate nella planimetria catastale sono da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, è possibile sanare le difformità presenti.

### **2H. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un condominio costituito. Non è stato possibile accertare l'esistenza di millesimi condominiali e spese annue fisse.

Individuazione dei proprietari precedenti alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nel precedente ventennio:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXX del 10/11/2006 rep. 56928/6738, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 16/11/2006 AL N. 17331 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per 1/1 di proprietà; contro: XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà;
- Dichiarazione di successione, devoluta in virtù di legge, presentata presso l'ufficio del registro di Jesi del 09/06/1992 den.30 vol.529, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 02/09/1992 al n.9214 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nato a



XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ½ di piena proprietà contro: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXX (non risulta trascritta accettazione tacita di eredità)

- Ante 1984 di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà, in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXX di Jesi del 26/03/1983 rep.125126, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 14/07/1983 al n. 6627 di formalità;

## **2I. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE**

Per l'immobile non risultano essere presenti pratiche edilizie.

Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi (vedi punto 2D).

Le difformità sono da ritenersi abusive e potranno essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Si prevede una spesa pari a 516€ per oblazione SCIA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 75€ per diritti di segreteria della SCIA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale, 1800€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria, 50,0€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio e 300€ (+iva e cassa) per spese tecniche dell'accatastamento.

Spese tecniche 2'100,00 € + iva e cassa= 2'664,48 €.

Diritti di segreteria/oneri = 641,00 €.

Spesa totale sanatoria= 3'305,48 € ≈ 3'300,00 €.

## **2L. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ**

Per l'immobile non risulta essere presente certificato di abitabilità.



## 2M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad acquisire la documentazione esistente relativa alla certificazione energetica ed allega alla presente copia della stessa (*Allegato 7*).

## 2N. STIMA IMMOBILIARE

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni, in allegato alla presente (*Allegato 8*), riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

- **Immobilie**

Le quotazioni relativamente alla zona “Suburbana / Borgo Loreto, Macine, Pozzetto” per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale comprendono valori da 500,00€/mq a 740,00€/mq. Dato il mediocre stato di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 600,00€ per ogni mq di superficie lorda.

Il balcone e la cantina vengono valutati utilizzando gli opportuni coefficienti di riduzione.

- Sup. lorda abitazione = 87,77 mq

- Sup. balcone = 2,32 mq (Sup. commerciale = 2,32mq\*35%) = 0,81 mq

- Sup. cantina = 28,53 mq (Sup. commerciale = 28,53mq\*35%) = 9,99 mq

- Superficie commerciale totale = 87,77mq+0,81mq+9,99mq=98,57 mq

- **Stima immobiliare – Immobilie** = 98,57mq\*600,00€/mq= **59'142,00€**

Spese per la sanatoria dell'immobile ≈ **3'300,00 €**



A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in  
**59'142,00€** stima immobile – **3'300,00€** spese per sanatoria immobile – **416,00€** oneri per  
certificazione energetica = 55'426,00€  
**=55'450,00€** (cinquantacinquemilaquattrocentocinquanta/00 Euro)

## 2o. QUOTA INDIVISA

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Loreto, lì 26/01/2024

Il C.T.U  
**ING. TOMMASO ORTOLANI**





## ALLEGATI

- Allegato 1 – Planimetria Catastale, Visura Storica, Estratto di mappa, Estratto PRG
- Allegato 2 – Richiesta Accesso Atti
- Allegato 3 – Ricevute Pec / Raccomandate inviate
- Allegato 4 – Verbale dei sopralluoghi del 20/11/2023 e 12/01/2024
- Allegato 5 – Indicazione accessori
- Allegato 6 – Relazione Notarile
- Allegato 7 – Attestato di prestazione energetica
- Allegato 8 – Estratto quotazioni OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”
- Allegato 9 – Documentazione fotografica

Loreto, lì 26/01/2024

Il C.T.U  
**ING. TOMMASO ORTOLANI**

