

Sommario

A. Quesiti	3
B. Documentazione acquisita	8
C. Premessa	9
1. Individuazione dei beni	rif. quesito 2 a)	10
2. Descrizione degli immobili	rif. quesito 2 b)	11
3. Dotazioni condominiali	rif. quesito 2 c)	14
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d)	14
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f)	18
6. Vincoli ed oneri giuridici	rif. quesito 2 g)	19
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h)	20
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i)	20
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 l)	21
10. Stima	rif. quesito 2 m)	22
11. Quote indivise	rif. quesito 2 n)	31
12. Conclusioni	31



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice GIULIANA FILIPPELLO, in data 27/11/2023 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via dei Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

“1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a) Alla 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, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a) 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.



2 b) 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 finitura, 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.

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

2 d) 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).

2 e) 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 integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2 f) 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).



2 g) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed 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, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1) 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.)

2 g2) 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

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

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

2 h) 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.

2 i) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

2 l) 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 delle certificazioni energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 m) Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato 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 i 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.

2 n) 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.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia



dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

3. **DEPOSITI** la **perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA**: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invia copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

5. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 11 GIUGNO 2024.



B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:

- Allegato 1: copia **Atti Procedura E.I. n. 202/2023: Atto di pignoramento immobiliare, nota di iscrizione, atto di precetto, Istanza di Vendita immobiliare, Nota di trascrizione, Nota di deposito, certificato notarile, nomina custode;**
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 27/11/2023 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 11/06/2024), verbale di accettazione dell'incarico del CTU;
- Allegato 3: **Dati catastali Lotto** (mappa catastale, visura per immobile, visura storica per immobile, planimetria catastale);
- Allegato 4: **Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità** a favore e contro il soggetto debitore;
- Allegato 5: **Verbale primo sopralluogo;**
- Allegato 6: **Titolo di proprietà** (Atto del 02/09/2003 Pubblico ufficiale PAGLIARECCI MASSIMO Sede FABRIANO (AN) Repertorio n. 41943 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11475.1/2003, Reparto PI di ANCONA in atti dal 08/09/2003);
- Allegato 7: Planimetria dell'immobile rilevata dal CTU;
- Allegato 8: Attestato di prestazione energetica, libretto di impianto;



- Allegato 9: Reportage Fotografico;

C. Premessa

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e dopo aver appurato tramite il custode giudiziario che l'edificio non risulta frequentato da diverso tempo dagli stessi proprietari, né da altre persone, ritiene non necessario inviare alcuna raccomandata alla proprietà, fissa successivamente in accordo con il custode stesso, una data di incontro presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 24/01/2024 alle ore 14:00.

Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro oltre allo scrivente, il custode Dott.ssa Bergamo Rita.

Dopo aver visionato l'immobile, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo metrico generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali, e ad effettuare rilievo fotografico degli immobili stessi. Si rilevano inoltre i materiali di finitura presenti nell'immobile, la struttura portante e gli elementi di impiantistica presenti. Vengono inoltre individuati i contatori di luce, gas ed acqua, che rilevano i consumi. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo n.1 [rif. Allegato 5].

Dopo le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano [rif. Allegati 3 e 4].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



in c.a. e acciaio. L'esterno si presenta in buono stato conservativo, con pareti intonacate e tinteggiate, finiture in coppi, persiane e portone di ingresso comune in alluminio.

Al piano terra è quindi situato un vano con destinazione cucina di circa 20,50 mq con una finestra in alluminio con doppio vetro e finiture interne quali pavimenti, tinteggiature, impianto elettrico, idrico, e porta in legno. Salendo le scale, al piano secondo, si accede invece all'abitazione principale, tramite un'ampia porta in legno e vetro posta proprio in prossimità dell'ultimo gradino, si arriva all'ingresso e poi subito al bagno. Tramite un'altra porta in legno si accede alla cucina e successivamente a n.2 camere ed un soggiorno. Tutti i vani sono dotati di finiture, quali pavimenti, tinteggiature, impianti elettrici, finestre in legno con vetro singolo, porte in legno ed il bagno e cucina sono dotati di rivestimento delle pareti, sanitari ed impianto idrico. I radiatori sono disposti su tutti i vani. È presente una caldaia autonoma per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

La dotazione di impianti nell'appartamento, comprende quindi l'impianto idrico, elettrico, gas, fognario e riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria autonomo a metano.

Le altezze dei locali sono inferiori rispetto agli standard abitabili, ed alcune stanze non rispettano le verifiche aero illuminotecniche di legge.

Lo stato conservativo interno dell'immobile è buono, il bagno è stato oggetto di ristrutturazione.

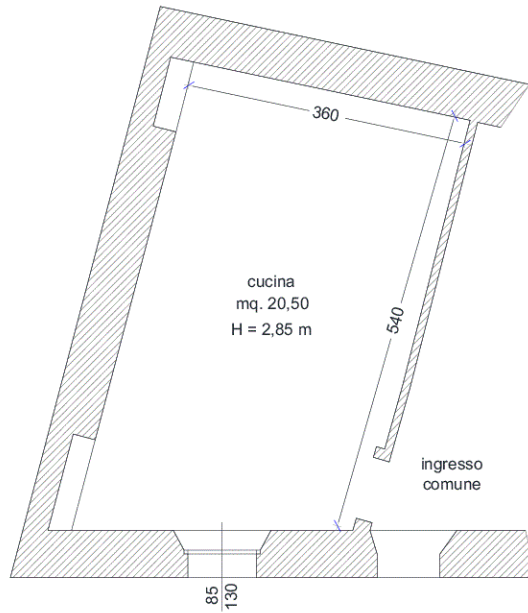
Il piano terra invece presenta segni di umidità di risalita lungo le pareti, che ha provocato lo scrostamento della finitura e la presenza di residui di sale fino a circa 1-1,5 metri di altezza.

Le parti comuni consistenti nelle scale versano in uno stato di scarsa manutenzione.

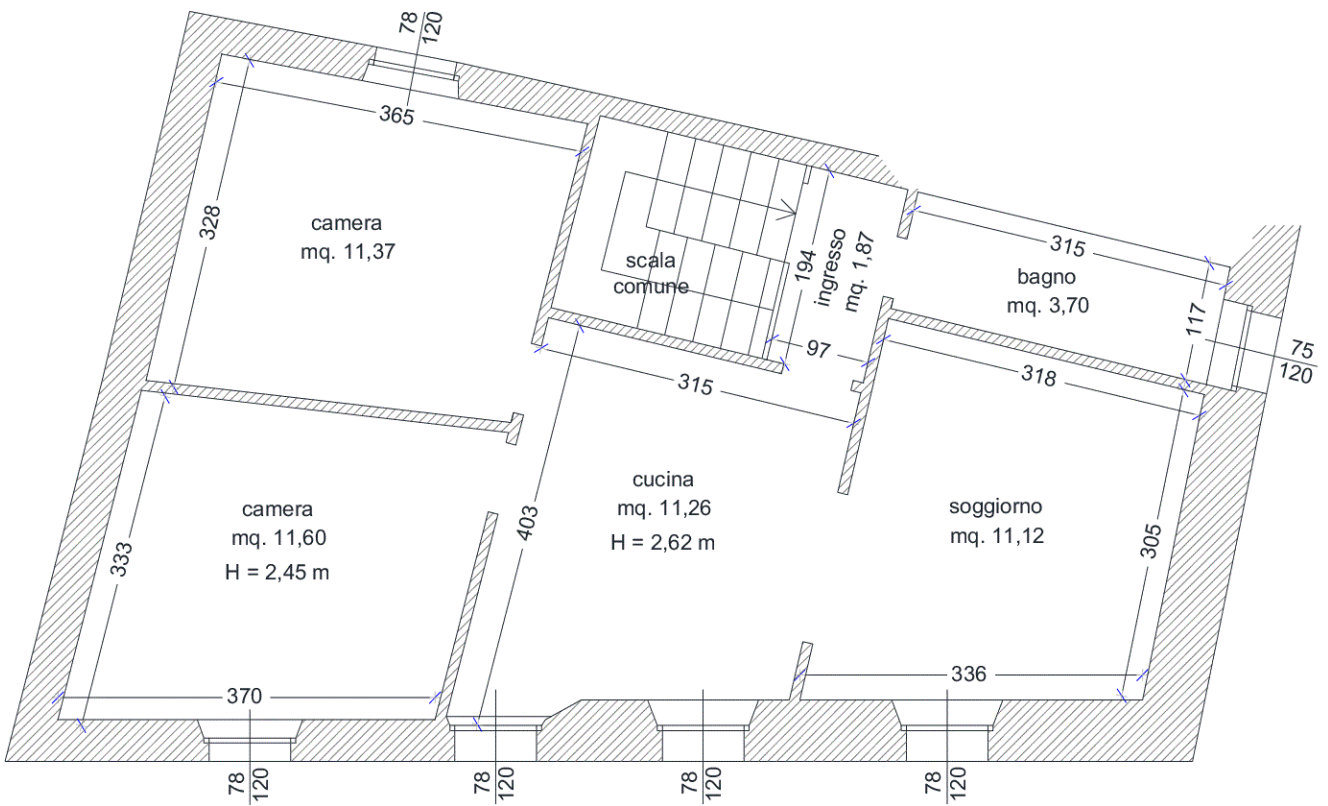
Sono presenti sia in contatori della luce e gas che dell'acqua. Si allega inoltre il libretto della caldaia che risulta non revisionata di recente.



PIANTA PIANO TERRA
 scala 1:100 - misure in cm



PIANTA PIANO SECONDO
 scala 1:100 - misure in cm



3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

Oltre alle opere strutturali dell'immobile, vi sono alcune parti comuni consistenti nell'ingresso e nel vano scala. Le spese di gestione e pulizia degli spazi comuni, come per la spesa di luce delle scale, vengono prese in accordo con il condomino comproprietario dell'immobile adiacente, che ad oggi sostiene tutte le spese a suo carico.

4. Dati catastali - planimetrie

rif. quesito 2 d)

L'immobile oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia dal 02/09/2003 ad oggi risulta di proprietà per la quota di 1/4 di ||| (CF |||) nata in MACEDONIA (EE) il 04/01/1985 in regime di comunione dei beni con |||, per la quota di 1/4 di ||| (CF |||) nato in MACEDONIA (EE) il 09/07/1963 in regime di comunione dei beni con |||, per la quota di 1/4 di ||| (CF |||) nata in IUGOSLAVIA (EE) il 16/02/1965 in regime di comunione dei beni con ||| e per la quota di 1/4 di ||| (CF |||) nato in MACEDONIA (EE) il 18/01/1983 in regime di comunione dei beni con |||.

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Fabriano

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	118	50	2	-	A/4	4	5,5 vani	Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte: 84 mq	Euro 173,27
Indirizzo		FRAZIONE MARISCHIO N.78 piano: T-2							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		



1	nata in MACEDONIA (EE) il 04/01/1985		Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con
2	nato in MACEDONIA (EE) il 09/07/1963		Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con
3	nata in IUGOSLAVIA (EE) il 16/02/1965		Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con
4	nato in MACEDONIA (EE) il 18/01/1983		Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

N.C.E.U. Comune di FABRIANO:

FG. 118, mapp.50 sub.2:

- a Sud con la strada di accesso, via Serramaggio;
- a Nord, con la corte privata di altra proprietà;
- a Ovest, con altra proprietà di altezza inferiore;
- a Est, con altra proprietà di altezza inferiore;
- al piano inferiore con l'abitazione di altra proprietà facente parte dello stesso fabbricato

DATI DI CLASSAMENTO

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1989

Comune di **FABRIANO (D451) (AN)**
Sez. Urb. - Foglio **118** Particella **50** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 363**
Categoria **A/4**), Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Consulenza Tecnica d'Ufficio – N. 202/2023 R.G. Es – RELAZIONE LOTTO A



Comune di **FABRIANO (D451) (AN)**
Sez. Urb. - Foglio **118** Particella **50** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 173,27**
Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/07/1998

Comune di **FABRIANO (D451) (AN)**
Sez. Urb. - Foglio **118** Particella **50** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 173,27**
Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1998 in atti dal 19/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 7622.1/1998)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1. BOLOTTI Cecilia nata a FABRIANO (AN) il 18/09/1903, BLTCCL03P58D451N, Usufrutto 1/3 fino al 30/09/1989
2. ZAMPETTI Giuseppe nato a FABRIANO (AN) il 05/01/1937, Proprietà 1/3 fino al 30/09/1989
3. ZAMPETTI Rita nata a FABRIANO (AN) il 18/05/1940, ZMPRTI40E58D451G, Proprietà 2/3 fino al 30/09/1989

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 30/09/1989

- 1 BOLOTTI Cecilia nata a FABRIANO (AN) il 18/09/1903 BLTCCL03P58D451N* (8) Usufrutto 1/3 fino al 20/07/1998
- 2 ZAMPETTI Giuseppe nato a FABRIANO (AN) il 05/01/1937 (1) Proprietà 1/3 fino al 20/07/1998
- 3 ZAMPETTI Rita nata a FABRIANO (AN) il 18/05/1940 ZMPRTI40E58D451G* (1) Proprietà 2/3 fino al 20/07/1998

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989

Situazione degli intestati dal 20/07/1998

- 1 INTESTAZIONE PARZIALE (99) Da verificare fino al 16/03/2000
- 2 ZAMPETTI Rita nata a FABRIANO (AN) il 18/05/1940 ZMPRTI40E58D451G* (99) Da verificare nuda proprietaria per 1/3 fino al 16/03/2000

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/07/1998 Pubblico ufficiale NOTAIO OTTONI MARI Sede FABRIANO (AN) Repertorio n. 98172 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7622.1/1998 in atti dal 19/11/1999

Situazione degli intestati dal 16/03/2000

- 1 OIL COM S.R.L. sede in FABRIANO (AN) 00807780424* (1) Proprietà 1/1 fino al 02/09/2003



DATI DERIVANTI DA Atto del 16/03/2000 Pubblico ufficiale NOTAIO PAGLIARECCI Sede FABRIANO (AN)
Repertorio n. 22293 - UR Sede FABRIANO (AN) Registrazione n. 171 registrato in data 22/03/2000 -
VENDITA Voltura n. 2596.1/2000 - Pratica n. 81173 in atti dal 04/08/2000

Situazione degli intestati dal 02/09/2003

- 1 ||| nata in MACEDONIA (EE) il 04/01/1985 |||* (1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con |||
- 2 ||| nato in MACEDONIA (EE) il 09/07/1963 |||* (1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con |||
- 3 ||| nata in IUGOSLAVIA (EE) il 16/02/1965 |||* (1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con |||
- 4 ||| nato in MACEDONIA (EE) il 18/01/1983 |||* (1) Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con |||

DATI DERIVANTI DA Atto del 02/09/2003 Pubblico ufficiale PAGLIARECCI MASSIMO Sede FABRIANO (AN)
Repertorio n. 41943 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11475.1/2003
Reperto PI di ANCONA in atti dal 08/09/2003

La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente all'immobile sito nel Comune di Fabriano FG. 118 mapp. 50 sub. 2, presenta alcune **difformità** rispetto a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. Le differenze che si riscontrano nell'appartamento al piano secondo sono la posizione di alcune porte di ingresso ai vani e la trasformazione di un vano ripostiglio in bagno, segno che il bagno è stato realizzato in epoca successiva, mentre al piano terra è stato demolito un tramezzo che divideva la cucina da un ripostiglio. All'appartamento inoltre si accedeva direttamente sulla cucina, quindi il vano ingresso con porta vetrata è stata realizzato successivamente sul pianerottolo delle scale. È necessario sanare questa ulteriore difformità, tramite accordo scritto con il comproprietario dell'immobile del piano primo, che cede una parte delle aree comuni (pianerottolo di piano), ad uso esclusivo del proprietario del piano secondo, o in alternativa, ripristinare lo stato dei luoghi precedente.

Risulta pertanto necessario aggiornare entrambe le planimetrie (del piano terra e secondo) sulla base di quanto effettivamente presente ad oggi.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:



- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

SUB. 2

1. TRASCRIZIONE del 11/03/2014 - Registro Particolare 2577 Registro Generale 3492 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 643/2014 del 03/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 07/07/2023 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 14996 Pubblico ufficiale PAGLIARECCI MASSIMO Repertorio 41944/6279 del 02/09/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4069 del 2003

3. TRASCRIZIONE del 15/09/2023 - Registro Particolare 14065 Registro Generale 19925 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3173 del 25/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano ad oggi utilizzati, come verificato durante il sopralluogo, e non risultano pertanto registrati o stipulati contratti di locazione o altro.



Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto procedente, del Notaio DOTT.SSA GIULIA BARBAGALLO di Palermo (PA) ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imprese.

Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 26 settembre 2023, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio GIULIA BARBAGALLO.

Il sottoscritto anche in riferimento ad altra documentazione pervenuta in suo possesso elenca i seguenti vincoli:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente sarà obbligato a sanare le difformità urbanistico-catastali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sono riportate nel capitolo 4. Dati catastali – planimetrie nella sezione elenco sintetico delle formalità, le iscrizioni e trascrizioni di interesse.

EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

Le difformità catastali sono già discusse nel capitolo 4. Dati catastali-planimetrie, mentre per quanto riguarda la documentazione urbanistica, la stessa non è stata reperita, come specificato nel capitolo 8.

Documentazione urbanistica

Si può affermare quindi che sono presenti difformità sia urbanistiche che catastali.



7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

2 h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

Non vi sono ulteriori informazioni riguardanti i millesimi condominiali in quanto l'edificio non è costituito in un condominio o spese straordinarie non pagate o cause in corso tra condomini.

Le spese fisse di gestione o manutenzione delle parti comuni (parti strutturali, pulizia e gestione delle parti comuni interne quali vano scale ed ingresso comune), sono a cura dei due condomini che raccolgono all'occorrenza la quota necessaria.

I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

8. Documentazione urbanistica

rif. quesito 2 i)

In data 08 Gennaio 2024 la sottoscritta, in qualità di CTU, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabriano per effettuare la ricerca delle precedenti pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Non avendo rilevato alcuna documentazione depositata in merito, la sottoscritta, in accordo con l'ufficio tecnico, appura che per verificare la conformità dell'immobile, sia necessaria la ricerca della planimetria catastale di primo impianto, come previsto anche nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), all'art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili, comma 1-bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020), che narra: *“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 disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”

Nell'atto di compravendita, all'art.6 il precedente proprietario ha dichiarato che: *“... la porzione di fabbricato di cui trattasi è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente, relativamente a quanto formante oggetto del presente atto, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi...”*.

Si ritiene pertanto necessario, per valutare la conformità urbanistica dell'immobile, confrontare lo stato attuale, con la planimetria catastale di primo impianto. Come già specificato nei capitoli precedenti, si rilevano delle difformità interne.

Per sanare le varie difformità sarebbe necessaria una CILA in Sanatoria e successivamente, una variazione catastale per allineare il tutto alla realtà.

Considerando le spese tecniche di verifica delle difformità, stesura di pratica CILA, aggiornamento catastale, i diritti di segreteria, spese varie e sanzioni, si stima la sanatoria con un totale di 3.000 Euro.

9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 l)

L'immobile in oggetto come detto è dotato di impianto di riscaldamento.



Per gli immobili è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.

È stato redatto dalla sottoscritta l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ed è stato depositato telematicamente presso la Regione Marche in data 24.04.2024.

Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la classe energetica **G** [*rif. Allegato 8*].

Detta classe energetica potrebbe essere migliorata con interventi di realizzazione di controparete interna isolata e sostituzione di impianto di riscaldamento.

10. Stima

rif. quesito 2 m)

CONSISTENZA

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta le seguenti superfici:

Appartamento PIANO TERRA E SECONDO - Misure nette locali

Ingresso	mq. 1,87
Soggiorno	mq. 11,12
Bagno	mq. 3,70
Cucina	mq. 11,26
Camera	mq. 11,60
Camera	mq. 11,37
Cucina PIANO TERRA	mq. 20,50

Totale superficie netta appartamento mq. 71,42

Considerando le superfici al lordo delle murature anche perimetrali, fino allo spessore di 50 cm:

Totale superficie lorda appartamento mq. 92,80



VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

- 1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Fabriano, zona E1 Suburbana/MARISCHIO, per destinazioni residenziali, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo ECONOMICO, prevede un range che va da un minimo di €. 450,00 a un massimo di €. 590,00 per superficie lorda.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: FABRIANO

Fascia/zona: Suburbana/MARISCHIO

Codice zona: E1

Microzona: 6

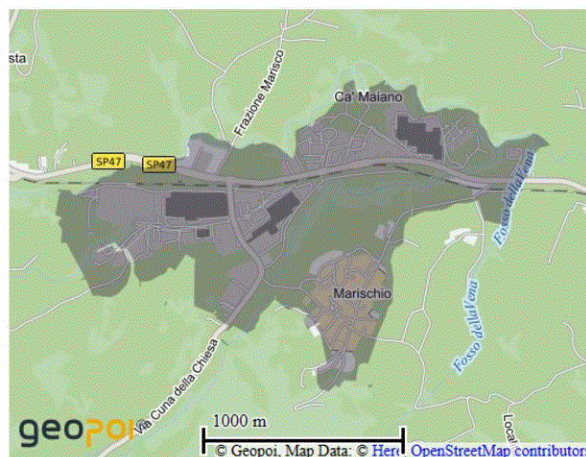
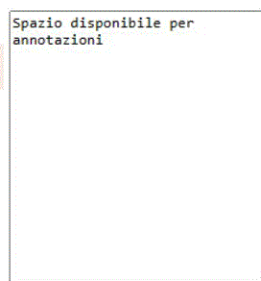
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	495	730	L	1,8	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	590	L	1,5	2,2	L
Box	Normale	250	370	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	680	940	L	2,3	3,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

valore di mercato O.I.A.T. = €/mq 450 + €/mq 590 = €/mq 1.040,00/2 = **€/mq 520,00** (valore medio)

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 92,80 x €. 520,00 = **€. 48.256,00**

arrotondato a **€ 48.200,00 (quarantottomila duecento/00 Euro)**

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$



occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,04, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Senigallia, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: FABRIANO

Fascia/zona: Suburbana/MARISCHIO

Codice zona: E1

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

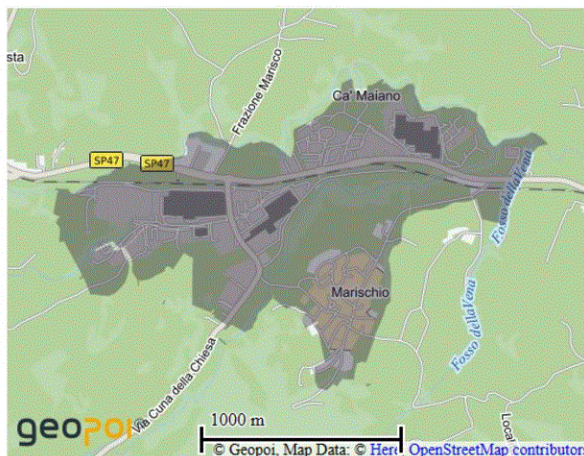
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	495	730	L	1,8	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	590	L	1,5	2,2	L
Box	Normale	250	370	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	680	940	L	2,3	3,4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

È risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 2,20 (si ritiene di dover considerare il valore massimo) per i fabbricati in condizioni normali.

Si ha quindi:

Superficie totale lorda da considerare mq. 92,80

Canone annuo Totale = mq. 92,80 x 2,20 = €. 204,16 al mese x 12 = €. 2.449,92 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 2.449,92 – 20% = €. 1.959,94 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 1.959,94 / 0,04 = € 48.998,40

arrotondato a **€ 49.000,00 (quarantanove mila/00 Euro)**



3) STIMA PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.



- Luminosità.
- Prospicenza.
- Altezza dal piano stradale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni *etc.*

Da una ricerca effettuata sulla base dei parametri sopra indicati, si sono individuati n.8 appartamenti ad oggi in vendita comparabili con l'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta una tabella delle caratteristiche e dei prezzi di vendita.



	Zona	Superficie (mq)	Piano	N.camere	N.bagni	Stato/Anno costruzione	Accessori	Prezzo di vendita
1	Fraz. Serradica, Fabriano	80	T-1	2	1	Ristrutturato	spazio esterno	€ 56 000,00
2	Fraz. Rocchetta, Fabriano	50	T	1	1	Ristrutturato	spazio esterno, garage	€ 50 000,00
3	Loc. Cortina San Nicolò	65	2	2	1	Ristrutturato	spazio esterno, garage	€ 60 000,00
4	via Carlo Urbani, Fabriano	60	1	1	1	2007	balcone, posto auto esterno	€ 70 000,00
5	via Don Pietro Ragni, Fabriano	65	T	1	1	2006	spazio esterno, garage	€ 65 000,00
6	via Dante, Fabriano	75	3	1	1	1970	balcone, cantina	€ 50 000,00
7	via Parini, Fabriano	70	1	1	1	da ristrutturare	cantina	€ 55 000,00
8	via Pietro Serafini, Fabriano	75	1	2	1	da ristrutturare	terrazza, posto auto esterno	€ 58 000,00
								€ 58 000,00

Si ritiene opportuno fare una media dei prezzi di vendita in tabella e diminuire la cifra ottenuta di un 5% in quanto alcuni prezzi potrebbero essere soggetto di trattative per la compravendita.

Da tali considerazioni si ottiene il seguente valore:

58.000,00 Euro – 5% = 55.100,00 Euro

arrotondato a **€ 55.100,00 (cinquantacinquemila cento/00 Euro)**

1) ULTERIORI VALUTAZIONI

- Le ulteriori valutazioni riguardano i coefficienti di merito da moltiplicare al valore di mercato già stimato in precedenza, e che potrebbero essere così di seguito considerati:

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO	
Abitazioni libere	0%	
Abitazioni locatate a canone libero	-20%	
Abitazioni locatate stagionalmente	-5%	
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano Terra o Rialzato	-10%	-10%
Piano Primo	-10%	-10%



Piano secondo	-3%	-15%
Piano Terzo	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo Piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO	
da ristrutturare	-10%	
Buono stato	0%	
ristrutturato	5%	
Finemente ristrutturato	10%	
Nuova costruzione	10%	
LUMINOSITA'	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	10%	
Luminoso	5%	
Mediamente luminoso	0%	
Poco luminoso	-5%	
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO	
Esterna panoramica	10%	
Esterna	5%	
Mista	0%	
interna	-5%	
Completamente interna	-10%	



RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-2%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **+5%**, quindi le stime subiranno una variazione.

- Si deve considerare inoltre la spesa stimata per sanare le difformità come sopra descritte presenti nell'abitazione consistente in **€ 3.000**

11. Quote indivise

rif. quesito 2 n)

L'immobile essendo un unico appartamento non risulta divisibile, pertanto si fornisce un unico valore per l'intero Lotto.

12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni, è una media tra i valori riportati in base alle tre stime effettuate.

Stima tipo 1: valore lotto = € 48.200,00

Stima tipo 2: valore lotto = € 49.000,00

Stima tipo 3: valore lotto = € 55.100,00

VALORE LOTTO UNICO



$(48.200,00 + 49.000,00 + 55.100,00)/3 + 5\% - 3.000 = \underline{50.305,00 \text{ €}}$

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Con osservanza

Fabriano, 06/05/2024

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

