

STUDIO TECNICO

**Geom. Filippo Zepponi**

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 292/2023**

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO UNICO

IMMOBILE PIGNORATO:

**APPARTAMENTO** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano al **Fg. 24 part. 129 sub. 2**, categoria catastale **A/4**, con relative corti esclusive graffate (**Fg. 24 part. 149 e 151**).

PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE:

....., nata in ..... (....) il .....  
cod. fisc. ....,  
in **piena proprietà** per la quota di **1/1**.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune di **Filottrano** (AN)  
**via Tornazzano n. 135**

Fabriano, 30/04/2024

IL C.T.U.

Geom. Zepponi Filippo

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto geom. Zepponi Filippo, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ancona con il n. 2393, con studio tecnico in Fabriano (AN) in Via Cortina San Venanzo 45/A, è stato nominato C.T.U. dalla Dott.ssa Filippello Giuliana, G.E. del Tribunale Civile di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - ed ha depositato telematicamente il verbale di giuramento il giorno 06/02/2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 292/2023 promossa da "DOVALUE S.P.A." contro ".....", e relativa all'immobile indicato al punto 3 sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Filottrano.

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Dopo vani tentativi effettuati dal Custode giudiziario - Dott.ssa Alessandra Zamporlini - di contattare il debitore per concordare un accesso all'immobile, è stato necessario procedere ad un accesso forzoso in data 04/04/2024 con l'ausilio di un fabbro e alla presenza di Forze dell'Ordine. Il tutto come dettagliatamente descritto nell'allegato Verbale di accesso compilato dal Custode e controfirmato dal sottoscritto (allegato n° 1).

## 3) INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento di cui alla presente perizia riguarda il seguente immobile:

- **appartamento** sito nel Comune di Filottrano (AN) in via Tornazzano n. 135, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 24 part. 129 sub. 2, corti esclusive graffate al foglio 24 mappali 149 e 151, categoria A/4, piano terra, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita 121,11€.

L'immobile descritto è intestato alla debitrice in piena proprietà per la quota di 1/1.

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n° 2, la planimetria catastale con il n° 3, l'estratto di mappa catastale con il n° 4. Non sono presenti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni.

#### **4) DIVISIBILITA' IN LOTTI**

Essendo un'unica unità immobiliare viene ovviamente creato un lotto unico.

#### **5) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'appartamento è situato al piano terra di un edificio in zona semiperiferica ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, un bagno, una camera e un piccolo sottoscala. Gli infissi esterni, in legno e vetro doppio, sono in mediocre stato di conservazione; la porta di ingresso e la portafinestra della cucina sono in alluminio; le persiane in alluminio; le porte interne sono di tipo economico in legno; pavimenti in ceramica di formati e colori piuttosto eterogenei; i rivestimenti del bagno e della cucina sono anch'essi in ceramica di vario tipo, alcune piastrelle della cucina risultano staccate; il riscaldamento è con caldaia autonoma; gli elementi scaldanti sono in radiatori di ghisa.

L'immobile si presenta in completo stato di abbandono e disabitato da diverso tempo. Le utenze sono staccate.

L'altezza interna è pari 2,80m.

La superficie dell'appartamento, calcolata al lordo dei muri esterni e interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.), è di circa 70 mq. Esso è dotato di un unico locale accessorio consistente in un piccolo ripostiglio esterno (non presente nella planimetria catastale ma solamente sull'estratto di mappa), ubicato sulla corte di proprietà esclusiva (mappale 149), di circa 7mq, altezza netta variabile da 1,50m a 2,00m, contornato da sottili pareti in muratura e copertura a falda unica; l'unica apertura è costituita dalla porta di accesso in legno fatiscente; la pavimentazione è cementizia.

La corte esclusiva mappale 149 ha superficie pari a 84mq catastali compreso il manufatto appena descritto, è accessibile direttamente dalla cucina dell'abitazione uscendo da una portafinestra, è in minima parte pavimentata con piastrellatura cementizia e per il resto a verde ed è recintata con paletti e rete metallica.

La corte esclusiva mappale 151 ha superficie pari a 30mq catastali, corrisponde all'ingresso principale dell'abitazione, è in parte pavimentata con piastrellatura cementizia e in parte a verde; anch'essa è recintata con paletti e rete metallica.

## 6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare in questione è costituito da due piani fuori terra oltre ad un livello sottotetto. E' ubicato in zona residenziale confinante con alcune attività produttive, poco distante dal centro di Filottrano, in cui è possibile reperire una varietà di servizi.

L'appartamento non dispone di garage né di posto auto privato.

## 7) STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Al momento dell'accesso forzoso, l'immobile è risultato libero. In tale occasione è stata sostituita la serratura della porta di ingresso, le cui chiavi sono detenute dal Custode giudiziario.

## 8) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE NEL VENTENNIO

- Al ventennio il bene era di proprietà di ..... nato a ..... (....) il ..... e ..... nata a ..... (.....) il ....., per esser loro pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito ..... in ..... del ..... rep. .... trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il ..... al n. .... di formalità e successivo atto di rettifica formalità ..... del .....

- Con dichiarazione di successione a seguito del decesso di ....., presentata all'Ufficio del Registro di Ancona il ..... al n. ...., trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il ..... al n. .... di formalità, la sua quota di 1/2 di piena proprietà è passata a ..... nata a ..... (AN) il ....., ..... nato a .....o (AN) il ..... e ..... nata a ..... (AN) il ..... (deceduta il .....), per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità al n. .... del ..... (atto notarile pubblico a rogito Dott. .... di ..... del ..... rep. .... trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona).

- Con dichiarazione di successione a seguito del decesso di ....., presentata all'Ufficio del Registro di Ancona il ..... al n. ...., trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il ..... al n. .... di formalità; la sua

STUDIO TECNICO

**Geom. Filippo Zeponi**

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

quota di 4/6 di piena proprietà è passata a ..... e ..... per 2/6 ciascuno di piena proprietà. Accettazione tacita di eredità al n. .... del ..... (atto notarile pubblico a rogito Dott. .... di ..... del ..... rep. .... trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona)

- Infine, l'immobile di cui alla presente stima è pervenuto alla signora ..... con atto di compravendita notaio Dott. .... di ..... del ....., rep. ...., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il .....al n. .... di formalità, dai signori ..... nata a ..... (AN) il ..... e ..... nato a ..... (AN) il ....., per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

## 9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria R.P. .... R.G. .... del ..... a favore della Banca di Credito Cooperativo di Filottrano - Società Cooperativa a r.l. con sede in Filottrano e contro ..... nata in ..... (...) il ..... per euro ..... di cui euro ..... per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. ...., notaio in ..... in data ....., rep. ....

### Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobiliare n. .... del ..... a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (richiedente: Avv. Andreani Andrea di Ancona) contro ..... nata in ..... (...) il ....., Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Ancona in data ..... rep. ....

## 10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

### a) Regolarità sotto il profilo urbanistico

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Filottrano con prot. 2992 del 21/02/2024, fornendo tutti i dati a sua disposizione per l'esatta individuazione dell'immobile (allegato n° 5). Il competente Ufficio di tale Comune ha risposto con prot. 5673 del 17/04/2024 certificando *"che agli atti di questo Comune la pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato sopra richiamato, con i dati da Lei forniti non è al momento rinvenibile"* (allegato n° 6).

Si ritiene che la situazione possa ricondursi al disposto del D.P.R. 380/2001, che all'art. 9-bis, comma 1-bis testualmente recita: *"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.**"*

Lo scrivente ha ricercato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio sia la planimetria attuale che quella storica, con il risultato che vi è una sola planimetria. Si può pertanto evincere che la planimetria allegata alla presente perizia (allegato n° 3) corrisponda alla planimetria di primo impianto, con data di presentazione 09/10/1950.

Pertanto, la conformità urbanistica dell'immobile viene effettuata confrontando la situazione attuale dei luoghi con la descritta planimetria di primo impianto.

Si rilevano le seguenti difformità:

- diversità nella distribuzione degli spazi interni;
- un'apertura su parete esterna in corrispondenza della cucina non è chiaramente indicata come portafinestra, rilevandosi piuttosto come finestra.

Le difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità presso il Comune di Filottrano.

b) Conformità con la planimetria catastale

Per il motivo illustrato al precedente punto a) le difformità catastali sono esattamente le stesse indicate in tale punto. Anche in questo caso la situazione è regolarizzabile con la presentazione di variazione catastale.

Contestualmente, andrebbe inserito anche il piccolo ripostiglio esterno di circa 7mq ubicato sulla corte di proprietà esclusiva (mappale 149), nella stessa planimetria dell'abitazione. Questo perché il Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze *“Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”* all'art. 3 comma 4 cita testualmente: *“Le opere di cui al comma 3, lettere a) ed e), nonché quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto contestualmente alle predette unità.”* Nel nostro caso rientriamo nel comma 3, lettera *“a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8mq”*, detto ciò tale manufatto esterno è inferiore a 8mq ma andrà comunque inserito nella stessa planimetria dell'abitazione.

**11) EPOCA DI COSTRUZIONE**

Facendo riferimento alla planimetria catastale di primo impianto si può affermare che l'immobile esisteva già nel 1950.

**12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA**

Nell'allegato n° 7 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insiste il fabbricato 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 1983 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Filottrano hanno dovuto rispettare la normativa sismica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

STUDIO TECNICO

**Geom. Filippo Zepponi**

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

### **13) DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Catastalmente non vi sono beni comuni.

### **14) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI**

Non vi è condominio costituito. Il proprietario di un appartamento del medesimo edificio ha informato il sottoscritto che sono stati effettuati lavori di riparazione della copertura del fabbricato, ma che la quota della debitrice di cui alla presente stima, ammontante a suo dire in circa 1.800€, non è mai stata corrisposta. Allo scrivente, tuttavia, non risultano creditori intervenuti nella procedura.

### **15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (a.p.e.) d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06**

Per l'appartamento in questione l'attestazione di prestazione energetica non era disponibile, come neanche il libretto di impianto della caldaia, e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 2m del verbale di giuramento, ha provveduto a redigere l'a.p.e. stesso, 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 e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame. La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è: **classe G**. L'attestato di prestazione energetica, comprendente la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, viene allegato alla documentazione per il Giudice, pronto per l'atto notarile di vendita (allegato n° 8).

### **16) INDICAZIONI O.M.I.**

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2023 (le ultime ad oggi disponibili) nel Comune di Filottrano, fascia periferica/periferia e zone di espansione, codice zona D1, microzona catastale n. 1, danno i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile (A/2): da 570 a 830 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.
- abitazioni di tipo economico (A/3): da 470 a 650 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

Studio Tecnico Geom. Filippo Zepponi via Cortina San Venanzo n. 45/A 60044 - Fabriano (AN)  
P. IVA 02782220426 - cell. 392-0036426 email : zepponifilippo@gmail.com



## **17) STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN LIBERO COMMERCIO**

Il sottoscritto Geom. Filippo Zepponi, tenuto conto: delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà 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 costruttiva in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I. relative alla zona, e di tutte le problematiche più sopra menzionate in particolare per le irregolarità urbanistiche e catastali che comportano per l'acquirente conseguenti spese da affrontare (oneri e diritti di segreteria comunali e catastali per le regolarizzazioni, spese tecniche, IVA e ogni altra spesa necessaria),

per l'unità immobiliare individuata catastalmente come segue:

- **appartamento** sito nel Comune di Filottrano (AN) in via Tornazzano n. 135, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 24 part. 129 sub. 2, corti esclusive graffate al foglio 24 mappali 149 e 151, categoria A/4, piano terra, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita 121,11€;

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

euro 45.200,00

(quarantacinquemiladuecento/00)

## **18) 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, 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, 30/04/2024

IL C.T.U.

Geom. Zepponi Filippo

STUDIO TECNICO

**Geom. Filippo Zepponi**

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

ALLEGATI:

1. Verbale di accesso presso l'immobile, redatto dal Custode giudiziario Dott.ssa Alessandra Zamporlini e controfirmato dal sottoscritto.
2. Visura catastale storica dell'immobile.
3. Planimetria catastale.
4. Estratto di mappa catastale.
5. Richiesta accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Filottrano con relativo protocollo.
6. Risposta Comune di Filottrano prot. 5673 del 17/04/2024 in riferimento all'accesso agli atti amministrativi.
7. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune.
8. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'abitazione comprendente la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche.
9. Documentazione fotografica.
10. Ricevuta della raccomandata inviata al debitore.

La presente perizia viene presentata telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato.