



**GEOMETRA  
GIACCOTTO  
DANIELE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **249/2021**



PERIZIA TECNICA E STIMA

**LOTTO UNICO**



**NEGOZIO** in Comune di Montecarotto (AN) Via Roma n. 36  
C.F. **foglio 21 particella 18 subalterno 5** (Categoria C/1)

PROPRIETARI DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI del presente

- .....  
nato a ..... (.....) il .....C.F. ...., residente  
a .....- Via ..... (nuda proprietà per 1/2);
- .....  
nato a ..... (.....) il .....C.F. ...., residente  
a .....- Via ..... (nuda proprietà per 1/2);
- .....  
nata a ..... (.....) il .....C.F. ...., residente  
a .....- Via ..... (usufrutto per 1/2);
- .....  
nato a ..... (.....) il .....C.F. ...., (usufrutto per 1/2) **DECEDUTO** il 14/07/2012.

UBICAZIONE DELL'UNITA'  
IMMOBILIARE: Comune di **Montecarotto** (AN)  
**Via Roma n. 36**

Fabriano, 03.03.2022

IL C.T.U.  
Geom. Daniele Giaccotto



**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
Geometra Daniele Giaccotto – Via Frazione Nebbiano, 56/M Fabriano 60044 (AN)  
P.iva 02493860429 – C.F. GCCDNL86D05D451O  
Cell. 348/8201108 - e-mail: geometrus.gdaniele@gmail.com – pec: daniele.giaccotto@geopec.it



## 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 Frazione Nebbiano n. 56/M, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dr.ssa Maria Letizia Mantovani del Tribunale Civile di Ancona per la procedura esecutiva immobiliare n. 249/2021 promossa da SIRIO NPL srl contro i sig.ri .....  
..... (deceduto il 14/07/2012) e  
..... relativamente l'immobile indicato al punto 3, sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Montecarotto.

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, con comunicazione del 17.12.2021, ha regolarmente convocato i debitori, il legale del creditore e il Custode per la visita e le operazioni di sopralluogo, che sono avvenute in data 03.02.2022 (allegato al n. 2).

## 3) IMMOBILI PIGNORATI

Il pignoramento riguarda il seguente immobile:

- **negozio** sito nel Comune di **Montecarotto** (AN) in via Roma n. 36, censito al Catasto Fabbricati **fg. 21 part. 18 sub. 5**, categoria C/1,

di proprietà dei Sig.ri ..... e ..... per la quota di nuda proprietà per 1/2 ciascuno, il Sig. ....per la quota di usufrutto di 1/2 (deceduto) e la Sig.ra ..... per la quota di usufrutto di 1/2.

Si precisa che l'immobile deriva dal frazionamento e fusione delle particelle di seguito elencate: 14 sub.2, 18 sub.1, 18 sub. 2 e 18 sub. 3.

➤ Si precisa che le quote di proprietà indicate e riportate nella visura catastale, non tengono conto del decesso di .....

E, come comunicato al sottoscritto da uno dei debitori, vi è una contestazione ereditaria in giudizio civile tuttora pendente dinanzi al Tribunale di Perugia, per il quale è fissata la prossima udienza al 07/06 p.v. per la precisazione delle conclusioni (allegato al n. 3).

## 4) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il compendio pignorato comprende un solo immobile:

- negozio sito nel Comune di Montecarotto (AN) in via Roma n. 36, censito al Catasto Fabbricati fg. 21 part. 18 sub. 5, categoria C/1, classe 2, consistenza 93 mq, superficie catastale 113 mq, rendita 1.810,75 €,



di proprietà dei Sig.ri .....e ..... per la quota di nuda proprietà per 1/2 ciascuno; del Sig. ....per la quota di usufrutto di 1/2 (deceduto il 14/07/2012) e la Sig.ra ..... per la quota di usufrutto di 1/2.

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 4, la planimetria catastale con il n. 5 e l'estratto di mappa catastale con il n. 6.



## 5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il negozio oggetto della perizia è sito al piano terra di una fabbricato composto da più unità immobiliari, su più piani.

Relativamente alla descrizione dei vani, il più grande, denominato "commerciale" in planimetria catastale, ha accesso da Via Roma ed è posto centralmente rispetto all'unità immobiliare; ai lati opposti rispetto allo stesso, si trovano altri 2 ampi locali di differente destinazione: a dx un locale "deposito" accessibile scendendo alcuni gradini in muratura e con accesso anche dall'esterno, a sx un locale "magazzino" accessibile con una scaletta, quest'ultimo con altezza utile minore rispetto ai due locali precedentemente menzionati.

All'ingresso del primo locale "commerciale" subito dopo il "filtro" di ingresso, a sinistra si trovano: un disimpegno, un bagno con antibagno dove è posizionata la caldaia e per ultimo un altro magazzino. Quest'ultimo è raggiungibile, oltre che dall'ingresso principale come detto poc'anzi passando attraverso gli altri vani, ma anche da un ingresso secondario, comunicante internamente al corridoio comune con l'u.i. sub. 4 (non attinente alla perizia). Inoltre si precisa che nel medesimo magazzino sono presenti due accessi/passaggi comunicanti con altre unità immobiliari, uno che porta a delle cantine e l'altro ad una scala interna per raggiungere altro livello.

La superficie dell'unità immobiliare, misurata al lordo dei muri interni ed esterni (al pari del metodo di valutazione dell'O.M.I.), è di circa 170 mq. L'altezza interna è variabile: 3,50 m circa nella zona commerciale; 2,65 m circa nel locale deposito; 1,90 m circa nel primo magazzino elencato raggiungibile con la scaletta; 3,00 m circa nei locali disimpegno e bagno con antibagno; 2,80 m circa nell'ultimo magazzino con accesso su corridoio comune interno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con inferriate in ferro all'esterno, i portoni di accesso in legno verniciato, esternamente le facciate sono principalmente in mattoni a vista con finitura non pregievole.

Internamente la porzione denominata "commerciale" e il locale deposito sono pavimentati con intavolato di legno; il magazzino accessibile tramite la scaletta, il disimpegno e il secondo magazzino con l'accesso dal corridoio condominiale hanno pavimento in laterizio, mentre il bagno con antibagno hanno entrambi pavimento in ceramica e sempre in ceramica è il rivestimento dell'unico bagno; il riscaldamento, sebbene al momento non utilizzato, è predisposto in forma autonoma con radiatori e caldaia.

Le informazioni raccolte indicano che l'impianto idro-termico e l'impianto elettrico sono indipendenti.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare attualmente è mediocre. Altre segnalazioni particolari non sono state riscontrate nel sopralluogo e/o non sono state segnalate dagli esecutari.

Il negozio è circondato, sui lati liberi, da: Via Roma sul fronte, Vicolo Racancelli sul retro e sul terzo lato, si affaccia parzialmente su una piazzetta in corrispondenza



del locale deposito, il quale appunto è provvisto anche di accesso esterno proprio da quest'ultima e parte è a contatto con il mappale 19 (altra unità immobiliare). Si segnala una singolarità che riguarda l'esistenza di due porte interne che mettono rispettivamente in comunicazione con altrettante unità immobiliari: un'appartamento al piano soprastante, che però potrebbe essere accessibile anche da altro ingresso e la porta potrebbe pertanto venire chiusa, e una cantina al piano sottostante la quale però non risulta avere altri accessi.

## 6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA.

Il negozio, è sito al piano terra di un edificio composto da più livelli fuori terra e cantine al piano sottostrada. L'edificio è sito nel centro storico di Montecarotto. Nella zona ci sono pochi servizi, quali: una farmacia al ridosso delle mura del centro storico, un generi alimentari, un bar, il Comune di Montecarotto e alcuni parcheggi, il tutto ad un raggio di circa 100 m di distanza; l'unità immobiliare non è provvista di garage.

## 7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento è libero e non utilizzato da diverso tempo.

## 8) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 21/10/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\* Agli esecutati, ..... e ..... la quota pari a 1/2 di nuda proprietà ciascuno, a ..... e ..... la quota pari a 1/2 di usufrutto ciascuno con diritto di reciproco accrescimento, degli immobili Montecarotto Foglio 21 particella 14 sub. 2, particella 18 sub. 3 e sub. 1, è pervenuta per successione, in morte di Calai Maravelli Adelaide nata a Cagli il 02/08/1894, deceduta il 31/08/1992, registrata a Jesi 26/02/1993 al Numero di repertorio 31/536, trascritta il 18/11/1993 ai NN. 16836/11699 devoluta per testamento pubblicato con verbale del 19/09/1992 numero di repertorio 207397 Notaio Lupini Furio di Jesi trascritto il 05/02/1993 ai nn. 205581548;

N.B.: Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn.26345/17835 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Biondi Federico del 29/11/2006 rep.n.71502;

\* Nei periodo dal 1976 al 31/08/ 1992, non si rilevano provenienze in capo a Calai Maravelii Adelaide.



## 9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

### Iscrizioni

Nei ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



### **ISCRIZIONE NN. 31341/7560 del 06/12/2006**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO dei 29/11/2006 Numero di repertorio 71502/16118 Notaio BIONDI

FEDERICO Sede SENIGALLIA (AN) a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI Sede JESI (AN) Codice fiscale 00078240421 (Domicilio ipotecario eletto JESI VIA DON ANGELO BATTISTONI 4);

contro:

- ..... Nato il ..... a  
..... Codice fiscale .....,
- ..... Nato il ..... a  
..... Codice fiscale .....,
- ..... Nata il ..... a  
..... Codice fiscale .....,
- ..... Nato il ..... a  
..... Codice fiscale .....,
- ..... Sede .....  
(.....) Codice fiscale ..... quale debitore non datore di  
ipoteca capitale € 130.000,00 Totale € 195.000,00 Durata 10 anni 3 mesi  
Grava su Montecarotto Foglio 21 Particella 18 Sub. 5

### Trascrizioni

### **TRASCRIZIONE NN. 24717/16735 del 21/10/2021**

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/09/2021 Numero di repertorio 3077 emesso da UFF. GIUD. C. D'APPELLO DI ANCONA Sede ANCONA A favore di SERIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 (Richiedente: STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO 43 MILANO),

contro:

- ..... Nato il ..... a  
..... Codice fiscale .....,
- ..... Nato il ..... a  
..... Codice fiscale .....,
- ..... Nata il ..... a  
..... Codice fiscale .....,
- ..... Nato il ..... a  
..... Codice fiscale .....,



5



Sull'immobile in oggetto riculta anche una "RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE EX ART. 2668 BIS C.C DOMANDA GIUDIZIALE DICHIARAZIONE NULLIT' ATTI" presentata il 23/11/2012 reg. particolare 14697 reg. generale 21282

a favore di:

.....  
.....e .....



contro:

.....  
.....e .....

Grava su Montecarotto Foglio 21 Particella 18 Sub. 5 (derivante da FRAZ. E FUSIONE dei precedenti identificativi).

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

### a) Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti, il Comune di Montecarotto ha fornito i seguenti titoli autorizzativi pertinente al subalterno in questione:

- Permesso di costruire n. 2026/2005 del 02.03.2006 per "RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI UN IMMOBILE" sito in Via Roma 36 (ved. allegato n. 7);
- Denuncia Inizio Attività in Variante n. 2026-1/2006 del 19.06.2006 (ved. allegato n. 8);
- Certificato di Agibilità prot. n. 6546 del 03.08.2006 (ved. allegato n. 9);

N.B. si precisa che tale ultimo Certificato di Agibilità "prevale" sul precedente certificato di inagibilità, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di agibilità in quanto sopravvenuta, pertanto il certificato di inagibilità del 1993 resta valido per le restanti unità immobiliari, il quale era stato rilasciato a seguito di istanza degli interessati ed è stato firmato dal Sindaco in quanto all'epoca era di competenza del Sindaco il rilascio di tali certificazioni. (ved. allegato n. 10)

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale e lo stato legittimato.

### b) Conformità con le planimetrie catastali

La planimetria catastale è pienamente conforme allo stato di fatto dell'immobile.



## 11) EPOCA DI COSTRUZIONE

L'edificio, sito nel cuore del centro storico di Montecarotto, è di epoca costruttiva remota, sebbene non definibile, ma comunque senz'altro antecedente al 01/09/1967 .



## 12) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non sono presenti dotazioni condominiali.

## 13) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Non vi sono spese condominiali.



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

Per il negozio oggetto di stima, l'attestato di prestazione energetica non è stato fornito, pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere l'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 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 contenente la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 11).

## 15) INDICAZIONI O.M.I. PER I FABBRICATI

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 1° semestre 2021 (le ultimi ad oggi disponibili) e riferite ad immobili a destinazione commerciale negozi nel Comune di Montecarotto; fascia centrale; zona Capoluogo; codice zona B1; microzona catastale n. 1 con tipologia prevalente ad abitazioni civili, danno valori variabili da 455 a 660 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.



## 16) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si indica come elemento di svalutazione la situazione intercomunicante con altre due unità immobiliari, segnalata alla fine del punto 5.



## 17) SPESE CHE IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' SOSTENERE PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE

Non si segnalano particolari spese per il futuro acquirente dovrà sostenere.

## 18) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto geom. Daniele Giaccotto, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà dell'immobile 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 in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I., degli elementi di svalutazione di cui al punto 16 e di tutte le considerazioni esposte nella presente relazione e del momento ancora difficile del mercato immobiliare, per l'immobile costituente l'unico **LOTTO**, individuato catastalmente come segue:

- **negozio** sito nel Comune di **Montecarotto** (AN) in via Roma n. 36, censito al Catasto Fabbricati **fg. 21 part. 18 sub. 5**, categoria C/1,

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

euro 95.000,00

Fabriano, 03.03.2022

IL C.T.U.  
Geom. Daniele Giaccotto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## ALLEGATI :

- 1- Ricevuta delle raccomandate e delle PEC inviate ai debitori e ai legali dei creditori di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile;
- 2 - Verbale operazioni peritali;
- 3 - Verbale udienza Tribunale Perugia;
- 4 - Visura catastale storica dell'immobile;
- 5 - Planimetria catastale;
- 6 - Estratto di mappa catastale;
- 7 - Permesso di Costruire n.2026/2005 del 02.03.2006;
- 8 - Denuncia Inizio Attività in Variazione n.2026-1/2006 del 19.0.2006;
- 9 - Certificato di Agibilità prot. n. 6546 del 03.08.2006;
- 10 - Inagibilità totale immobili distinti con fg. 21 mappali nn. 14 e 18;
- 11 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, redatto dal sottoscritto e pronto per l'atto notarile di vendita;
- 12 - Documentazione fotografica;
- 13 - Ricevuta delle raccomandate e delle PEC di invio di copia della perizia, priva degli allegati, ai debitori, al legale del creditore e al Custode.

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

Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, ai debitori, al legale del creditore e al Custode.

Detta documentazione viene presentata nel rispetto delle prescrizioni del Giudice riportate nel verbale di giuramento.

