



**GEOMETRA  
GIACCOTTO  
DANIELE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 261/22  
PERIZIA TECNICA E STIMA**

**Immobili** siti nel Comune di Castelbellino (AN)  
in Contrada Stazione n° 74, distinti al C.F. **Foglio 1 Particella 1609 sub. 2-3-4**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO UNICO**

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

UBICAZIONE IMMOBILE:

Comune di Castelbellino(AN) - Contrada Stazione n° 74

Fabriano, 28.04.2023

IL C.T.U.  
Geom. Daniele Giaccotto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geometa Daniele Giaccotto – Via Frazione Nebbiano, 56/M Fabriano 60044 (AN)  
P.iva 02493860429 – C.F. GCCDNL86D05D451O  
Cell. 348/8201108 - e-mail: studio.geometradanielegiaccotto@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 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 Giuliana Filippello del Tribunale Civile di Ancona per la procedura esecutiva immobiliare n. 261/2022 promossa da DOVALUE s.p.a. contro ..... relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento e siti nel Comune di Castellsellino in Contrada Stazione n° 74

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, in accordo con il Custode che aveva convocato la debitrice accompagnata dal proprio Legale, ha effettuato la visita e le operazioni di sopralluogo in data 14.04.2023 (come da verbale allegato al n. 1).

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

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili:

- A) Abitazione di tipo economico** sito nel Comune di **CASTELBELLINO** (AN) Contrada Stazione n° 74, censita al Catasto Fabbricati **fg. 1 part. 1609 sub. 2** (P. S1-T-1-2), categoria A/3, rendita 805,67 €;
- B) Magazzino** sito nel Comune di **CASTELBELLINO** (AN) Contrada Stazione n° 74, censito al Catasto Fabbricati **fg. 1 part. 1609 sub. 3** (P.T.), categoria C/2, rendita 178,18 €;
- C) Magazzino** sito nel Comune di **CASTELBELLINO** (AN) Contrada Stazione n° 74, censito al Catasto Fabbricati **fg. 1 part. 1609 sub. 4** (P.T.), categoria C/2, rendita 130,15 €;

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

Le visure catastali storiche catasto fabbricati degli immobili vengono allegate con il n. 2, le planimetrie catastali con il n. 3, l'elaborato planimetrico con il n.4 e l'estratto di mappa catastale con il n. 5.

## 4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio pignorato è composto da tre fabbricati **(A) (B) (C)** come illustrato nella foto n.3 della documentazione fotografica. Detti immobili ricadono all'interno di una particella interamente recintata e accessibile da unico ingresso dalla via pubblica: sul fronte e sul retro con paletti in ferro e rete metallica; a



destra con muretto a mezza altezza gradonato e soprastanti paletti in ferro e rete metallica; sul lato sinistro rispetto all'accesso alla proprietà è presente la medesima recinzione in paletti di ferro e rete metallica infissa su un cordoletto a terra.

L'abitazione è contigua ad un'altra unità immobiliare (fabbricato in aderenza).

A seguito del predetto sopralluogo, è stato constatato che l'abitazione **(A)** e i due magazzini **(B)** e **(C)** hanno struttura portante in muratura, alcuni solai in legno e pianelle, in parte ricoperti da camorcanna, altri con profili d'acciaio e pianelle.

Il solaio-pavimentazione della soffitta (vedi foto 81 - 82) è solo parzialmente calpestabile, avendo la parte restante più la funzione di controsoffittatura piuttosto che di solaio (vedi foto 66 - 67 - 72).

- Per quanto riguarda l'abitazione **(A)**, essa si sviluppa da cielo a terra, sui piani: interrato (cantina), terra, primo e secondo (soffitta parzialmente calpestabile).

Al piano terra, frontalmente all'ingresso principale, vi è la scala che porta al P1; sulla destra vi è la zona pranzo comunicante con un altro locale; sulla sinistra vi è la cucina, tramite la quale si raggiungono altri due locali collegati "in serie": il primo dei due è un'ampia stanza utilizzata come magazzino-deposito dotato di bagno con antibagno (dove è collocata anche la caldaia), il secondo locale consente l'accesso alla scala per il piano sottostante.

Al piano primo si trovano: un disimpegno, un corridoio, un bagno e cinque stanze. Si rilevano problemi di umidità e la presenza di alcune lesioni sia al livello delle pareti che del solaio/controsoffitto di sottotetto. All'interno di una delle camere vi è l'accesso alla scala per la soffitta.

La piccola cantina posta al piano interrato è accessibile sia direttamente dall'esterno che dal piano terra, come sopra descritto. Si registrano diffusi problemi di umidità.

Le altezze interne delle stanze sia al PT che al P1 variano da 2,70 m a 3,00 m circa. La pavimentazione del piano terra e del piano primo è in parte con piastrelle di laterizio e in parte con marmette di graniglia. Le finestre sono in legno con vetro singolo e persiane sempre in legno in pessimo stato di conservazione.

Gli intonaci esterni, hanno zone di completo distacco, lasciando così intravedere la muratura sottostante.

Il fabbricato è al di sotto dello "stato conservativo normale", preso come riferimento nelle valutazioni dell'OMI.

- Il magazzino **(B)**, di forma stretta e allungata, è a confine con la strada pubblica ed è composto da cinque locali, di cui due comunicanti tra loro e ognuno con accesso indipendente sul prospetto verso l'abitazione.

In un locale di testata il tetto è parzialmente crollato.

La pavimentazione dei vari locali è in parte con finitura a cemento grezzo e in parte costituita da vecchie pianelle in laterizio; gli infissi, sono realizzati, talvolta in modo improvvisato, con materiali poveri e sicuramente poco prestazionali.



Gli intonaci sia interni che esterni, hanno zone di completo distacco, lasciando così intravedere la muratura sottostante. Le altezze variano da un minimo di 2,16 m ad un massimo di 3,70 m circa.

Il fabbricato si trova in uno stato di conservazione scadente.

- Il magazzino **(C)**, di forma più quadrata, posto sul retro della proprietà e più vicino all'ingresso principale dell'abitazione, è utilizzato come locale di deposito, è realizzato con un'esile struttura verticale; anche l'orizzontamento di copertura è minimale, formato da orditura in legno con soprastante lamiera ondulata. È presente un soppalco con struttura precaria in legno, realizzato su circa  $\frac{1}{4}$  della superficie in pianta. Su due lati del fabbricato sono presenti due appendici, sempre con struttura in muratura, di cui una tamponata e utilizzato come legnaia e l'altra aperta su due lati. Il pavimento è in battuto di terra. Le murature sono prive di intonaci. Le altezze del corpo principale a pianta quadrata variano da un minimo di 3,50 m ad un massimo di 4,35 m circa. La qualità edilizia del magazzino è scadente.

Le superfici delle unità immobiliari, al lordo dei muri interni ed esterni (al pari del metodo di valutazione dell'O.M.I.), è :

- l'abitazione (A):  
circa 120 mq per ciascuno dei due piani, comprese le scale;  
il sottotetto, per le caratteristiche precedentemente descritte, si considera irrilevante sul valore del fabbricato;
- il magazzino (B):  
circa 140 mq;
- il magazzino (C):  
circa 85 mq;

la corte scoperta, in parte lastricata con pavimentazione in laterizio, risulta avere una superficie di circa 870 mq, determinata sottraendo ai complessivi 1.217 mq - risultanti dal certificato del Catasto Terreni - la superficie totale dei fabbricati.

## 5) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il compendio pignorato, dista 100 m in linea d'aria dalla Stazione Ferroviaria di Montecarotto – Castellsellino, raggiungibile anche tramite il vicino sottopassaggio. Si trova in una zona prevalentemente di campagna. Si segnala che a breve distanza dal confine di proprietà scorre un corso d'acqua. Per trovare una varietà e qualità di servizi è necessario spostarsi.

## 6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono utilizzati dalla debitrice.

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

Al ventennio gli immobili di cui al presente lotto unico erano già in piena proprietà della Sig.ra ..... per averlo acquistato dai signori ..... con atto di compravendita a Rogito Notaio Federica Carbone in Jesi del 30.10.1998 rep. 7485/588, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 02.11.1998 al numero 10768 (Atto Notarile allegato con il n. 7).

## 8) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

### ISCRIZIONI

**Ipoteca volontaria n. 2535 del 29/04/2006 a favore:** BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto Ancona, C/o La Dipendenza In Corso Stamira 14) e **contro:** ..... nata a ..... (.....) il .....; per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da scrittura privata a rogito Carbone Federica, Notaio in Jesi, in data 28/04/2006 rep. 41130/4677.

**Ipoteca legale n. 478 del 29/01/2007 a favore:** ANCONA TRIBUTI SPA con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto: Via Palestro 7) e **contro:** ..... nata a ..... (.....) il .....; per Euro 119.249,24 di cui Euro 59.624,62 per capitale, Pubblico Ufficiale: Ancona Tributi Spa, in data 26/01/2007 rep.226806.

**Ipoteca legale n. 3097 del 11/06/2008 a favore:** EQUITALIA MARCHE UNO SPA con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto: Via Palestro 7 Ancona) e **contro:** ..... nata a ..... (.....) il .....; per Euro 98.769,66 di cui Euro 49.384,83 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Marche Uno Spa di Ancona, in data 11/06/2008 rep.2660/2008.

**Ipoteca legale n. 1048 del 18/04/2013 a favore:** EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, (domicilio ipotecario eletto: Via Palestro, 7 Ancona Richiedente: EQUITALIA CENTRO S.P.A. DATI RIEPILOGATIVI CODICE FISCALE 03078981200 VIA PALESTRO, 7 ANCONA) e **contro:** ..... nata a ..... (.....) il .....; per Euro 83.696,12 di cui Euro 41.848,06 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.a. di Firenze, in data 28/03/2013 rep.183/313.

### TRASCRIZIONI

**Pignoramento Immobiliare n. 20293 del 12/12/2022 a favore:** ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: AVVOCATO FABRIZIO PANZAVUOTA C.SO MAZZINI, 156 ANCONA) e **contro:** .....

..... nata a ..... (.....) il .....; Pubblico Ufficiale:  
Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Ancona, in data 27/10/2022 rep.4552.

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

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

### a) Regolarità urbanistica

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Castelbellino non risulta alcuna pratica edilizia riferita agli immobili in oggetto. La risposta relativa alla domanda di accesso agli atti registrata con prot. n. 2758 del 22/02/2023 viene allegata al n° 5. Il sottoscritto non ha quindi documenti ufficiali per poter sostenere l'esistenza di una difformità urbanistica.

### b) Conformità con le planimetria catastale

L'attuale mappale 1609 deriva dalla soppressione del precedente identificativo censito al C.T. del detto Comune con tipo mappale prot. AN0020989 del 30/01/2008, trattandosi di passaggio da fabbricato rurale a fabbricato urbano. (la visura storica al catasto terreni viene allegata al n° 8).

**A) L'abitazione di tipo economico** identificata al **fg. 1 part. 1609 sub. 2**, non è conforme allo stato attuale in cui si trova l'immobile per alcune piccole discrepanze accertate:

- la cucina sulla planimetria è indicata al P1 mentre in realtà si trova nella stessa posizione ma al PT; sempre nella stessa cucina, la porta rappresentata in planimetria che va nella zona sul retro, nella realtà è posizionata più vicina al vano scala;
- non è rappresentato il gradino tra zona pranzo e stanza comunicante.
- nella soffitta è presente un "lucernario" non rappresentato in planimetria.

**B) Il Magazzino** identificato al **fg. 1 part. 1609 sub. 3**, non è conforme allo stato attuale in cui si trova l'immobile per alcune piccole discrepanze accertate:

- la sagoma esterna del fabbricato rispetto a come rappresentata non coincide con lo stato dei luoghi, in quanto l'appendice indicata in planimetria non è presente sul posto, inoltre in planimetria non è indicata la variazione di larghezza sul lato posteriore, presente invece nella realtà (vedi foto 107).

C) il **Magazzino** identificato al **fg. 1 part. 1609 sub. 4**, combacia come rappresentato nella planimetria catastale agli atti.

## 10) EPOCA DI COSTRUZIONE

Come si evince dal Rogito di acquisto, gli immobili risultano essere costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, (allegato n. 7).

## 11) DOTAZIONI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Non sussistono dotazioni e/o spese condominiali, in quanto trattasi di unica proprietà.

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

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

La classe energetica risultante dai n.3 distinti a.p.e. effettuati (uno per ciascun immobile) è la medesima: **classe G**.

Gli attestati di prestazione energetica trasmessi alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice (allegati n.ri 9 - 10 - 11).

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

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2022 (le ultimi ad oggi disponibili) e riferite ad: immobili a destinazione residenziale nel Comune di Castellsellino, abitazione di tipo economico, fascia/zona extraurbana/zona agricola, codice zona R1; microzona catastale n. 1, danno valori variabili da 475 a 690 €/mq di superficie lorda per abitazioni in stato conservativo normale e valori variabili da 165 a 250 €/mq di superficie lorda per magazzini in stato conservativo normale.

## 14) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla valutazione del valore degli immobili si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento degli immobili stessi, e cioè:

- spese per la regolarizzazione catastale, con relativi bolli e onorario del tecnico.

L'importo totale previsto a carico del futuro acquirente viene stimato in circa 2.500,00 €.

## 15) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto gom. Daniele Giaccotto, tenuto conto delle caratteristiche e della consistenza 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 anche in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I., delle problematiche esposte nella presente relazione, nonché del momento ancora difficile del mercato immobiliare, per gli immobili in questione, individuati catastalmente come segue:

**Fabbricato (A)      Abitazione di tipo economico** (fg. 1 part. 1609 sub. 2);

**Fabbricato (B)      Magazzino** (fg. 1 part. 1609 sub. 3) ;

**Fabbricato (C)      Magazzino** (fg. 1 part. 1609 sub. 4) ;

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

**125.500,00 €**  
(euro centoventicinquemilacinquecento/00)

se si fosse trattato di immobili regolari sotto tutti gli aspetti.

A detto importo va detratta la spesa che dovrà sostenere il futuro acquirente per le regolarizzazioni descritte e quantificate al precedente punto 14 in circa 2.500 euro.

Pertanto il valore attribuito dal sottoscritto agli immobili suddetti, al netto delle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere, è di:

euro 123.000,00.  
(euro centoventitremila/00)

Fabriano, 28.04.2023

IL C.T.U.  
Geom. Daniele Giaccotto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI :

1. Verbale operazioni peritali;
2. Visure catastali storiche catasto fabbricati degli immobili;
3. Planimetrie catastali;
4. Elaborato planimetrico;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Risposta del Comune di Castelbellino a seguito domanda di accesso agli atti registrata con prot. n. 2758 del 22/02/2023
7. Atto di provenienza Notaio Federica Carbone in Jesi del 30.10.1998 rep. 7485/588;
8. Visura catastale storica catasto terreni;
9. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo al sub.2 , con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche;
10. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo al sub.3 , con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche;
11. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo al sub.4 , con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche;
12. Documentazione fotografica;
13. Ricevuta delle raccomandate e della PEC di invio di copia della perizia, priva degli allegati, alla debitrice e legale del creditore.

