

## INGEGNERIA ARCHITETTURA

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Paolo Favalli  
Carlo Carletti  
Luigi Gentili

ingegnere  
ingegnere  
architetto

**ASTE GIUDIZIARIE**

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 28/2024

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

### PERIZIA TECNICA E STIMA

### LOTTO 3

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

IMMOBILI PIGNORATI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO 3:

- **Porzione di fabbricato** in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio 46 particella 26 subalterno 20 cat. A/2

per 1/1 di piena proprietà di .....

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

PIGNORAMENTO (relativo a tutti i lotti della presente procedura) a carico di:

- ....., nata a ..... (AN) il ..... codice fiscale .....,  
residente ad ..... in via ..... n. ....
- ....., nato a ..... (AN) il ..... codice fiscale .....,  
residente ad ..... in via ..... n. ... (è in corso il cambio di residenza)

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Fabriano, 14.05.2024

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Il c.t.u.  
Ing. Carletti Carlo

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Studio Tecnico Favalli – Carletti – Gentili    viale G. Zobicco n. 5/A    60044 Fabriano (AN)  
P. IVA 01425970421    Tel. 0732-21336    Fax 0732-233595    e-mail: [studiofcg@tiscali.it](mailto:studiofcg@tiscali.it)

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

1  
Publicazione 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 ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Giuliana Filippello - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 26.03.2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 28/2024 promossa da Dovalue S.p.a. contro ..... e ..... relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 24.04.2024, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Giorgia Sdrubolini che si era precedentemente accordata con i debitori, i quali hanno da subito collaborato attivamente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (e si allega qui in copia con il n. 1).

## 3) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONI CATASTALI, CONSISTENZE E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda:

**3.1) diritti di piena e intera proprietà** di ..... relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- a. porzione di fabbricato** in frazione Montescuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, rendita 7.260,80 €. Il presente subalterno 7 e il successivo subalterno 8 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- b. porzione di fabbricato** in frazione Montescuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 162 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita 867,65 €. Il presente subalterno 8 e il precedente subalterno 7 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- c. terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq, suddivisi come segue:
  - porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie 490 mq, reddito dominicale 4,56 €, reddito agrario 2,78 €;
  - porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq, reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 20,92 €;
- d. terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq, suddivisi come segue:
  - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 372 mq, reddito dominicale 1,34 €, reddito agrario 1,73 €;
  - porzione AB qualità pascolo arborato, classe U, superficie 308 mq, reddito dominicale 0,27 €, reddito agrario 0,16 €;

- e. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq, suddivisi come segue:
  - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 1.238 mq, reddito dominicale 4,48 €, reddito agrario 5,75 €;
  - porzione AB qualità uliveto, classe U, superficie 15.082 mq, reddito dominicale 70,10 €, reddito agrario 81,79 €;
- f. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq, suddivisi come segue:
  - porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 5.719 mq, reddito dominicale 26,58 €, reddito agrario 31,01 €;
  - porzione AB qualità vigneto, classe 2, superficie 1.653 mq, reddito dominicale 15,37 €, reddito agrario 9,39 €;
  - porzione AC qualità pascolo arborato, classe U, superficie 158 mq, reddito dominicale 0,14 €, reddito agrario 0,08 €;

**3.2) diritti di piena e intera proprietà di .....** relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- g. **porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **135** cat. **D/10**, piano S1, zona cens. 3, rendita 300,00 €;
- h. **capanna agricola** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **480** cat. **D/10**, piano T, zona cens. 3, rendita 196,80 €. Si fa notare che la presente particella è stata originata dalla soppressione in data 02.10.2017 della particella 432 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 82 mq). Ed è ovviamente quest'ultima particella che compariva nelle ipoteche n. 3344 e n. 3345 del 31.10.2016;
- i. **terreno** (area rurale) in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **13** di 2.805 mq, qualità area rurale (rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio), senza reddito dominicale e reddito agrario;
- j. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq, suddivisi come segue:
  - porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie 600 mq, reddito dominicale 2,79 €, reddito agrario 3,25 €;
  - porzione AB qualità vigneto, classe 1, superficie 6.819 mq, reddito dominicale 81,00 €, reddito agrario 42,26 €;
- k. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **266** di 121 mq, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale 0,56 €, reddito agrario 0,66 €;

**3.3) diritti di proprietà della sola area di sedime di .....** relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- l. ente urbano di 265 mq in Strada della Madonnetta n. 347, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **12**; trasferito al **Catasto Fabbricati** - stesso numero di foglio e particella - a seguito di tipo mappale del 27.10.1997 in atti dal 06.07.1999 n. 22552.506/1992, in cat. **C/2**, piano T, zona cens. 3, classe 2, consistenza 260 mq, superficie catastale totale 255 mq, rendita 1.517,35 €;

l'immobile di cui alla voce **l** è di ..... solo per quanto riguarda la proprietà dell'area di sedime, mentre la proprietà superficaria è dell'Azienda ..... p. iva ..... con sede in ....., non pignorata nella presente procedura;

**3.4) diritti di piena e intera proprietà** di ..... relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

**m. porzione di fabbricato** in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio **46** particella **26** subalterno **20** cat. **A/2**, piani 1-3, zona cens. 1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 637,82 €.

#### 4) DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene utile suddividere il compendio immobiliare in lotti, con l'intento di agevolare le operazioni di vendita e di aumentare la platea dei possibili interessati, ma evitando un frazionamento eccessivo e funzionalmente ingiustificato dei beni.

Il sottoscritto individua pertanto tre lotti, divisi in base all'ubicazione, in ciascuno dei quali vengono accorpate gli immobili (che siano fabbricati o terreni) tra loro confinanti.

Questo è il riepilogo dei lotti.

#### LOTTO 1

Il lotto 1 è così costituito:

diritti di **1/1 di piena proprietà** di ..... relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- a. porzione di fabbricato** in frazione Montescuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, rendita 7.260,80 €. Il presente subalterno 7 e il successivo subalterno 8 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- b. porzione di fabbricato** in frazione Montescuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 162 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita 867,65 €. Il presente subalterno 8 e il precedente subalterno 7 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- c. terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq, suddivisi come segue:
  - porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie 490 mq, reddito dominicale 4,56 €, reddito agrario 2,78 €;
  - porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq, reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 20,92 €;
- d. terreno** in frazione Montescuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq, suddivisi come segue:
  - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 372 mq, reddito dominicale 1,34 €, reddito agrario 1,73 €;
  - porzione AB qualità pascolo arb., classe U, superficie 308 mq, reddito dominicale 0,27 €, reddito agrario 0,16 €;

- e. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq, suddivisi come segue:
- porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 1.238 mq, reddito dominicale 4,48 €, reddito agrario 5,75 €;
  - porzione AB qualità uliveto, classe U, superficie 15.082 mq, reddito dominicale 70,10 €, reddito agrario 81,79 €;
- f. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq, suddivisi come segue:
- porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 5.719 mq, reddito dominicale 26,58 €, reddito agrario 31,01 €;
  - porzione AB qualità vigneto, classe 2, superficie 1.653 mq, reddito dominicale 15,37 €, reddito agrario 9,39 €;
  - porzione AC qualità pascolo arb., classe U, superficie 158 mq, reddito dominicale 0,14 €, reddito agrario 0,08 €.

## LOTTO 2

Il lotto 2 è così costituito:

diritti di **1/1 di piena proprietà** di ..... relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- g. **porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **135** cat. **D/10**, piano S1, zona cens. 3, rendita 300,00 €;
- h. **capanna agricola** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **480** cat. **D/10**, piano T, zona cens. 3, rendita 196,80 €. Si fa notare che la presente particella è stata originata dalla soppressione in data 02.10.2017 della particella 432 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 82 mq). Ed è ovviamente quest'ultima particella che compariva nelle ipoteche n. 3344 e n. 3345 del 31.10.2016;
- i. **terreno** (area rurale) in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **13** di 2.805 mq, qualità area rurale (rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio), senza reddito dominicale e reddito agrario;
- j. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq, suddivisi come segue:
- porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie 600 mq, reddito dominicale 2,79 €, reddito agrario 3,25 €;
  - porzione AB qualità vigneto, classe 1, superficie 6.819 mq, reddito dominicale 81,00 €, reddito agrario 42,26 €;
- k. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **266** di 121 mq, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale 0,56 €, reddito agrario 0,66 €;

diritti di **1/1 proprietà della sola area di sedime** (e non della proprietà superficiaria) di ..... relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- l. ente urbano di 265 mq in Strada della Madonnetta n. 347, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **12**; trasferito al **Catasto Fabbricati** - stesso numero di foglio e particella - a seguito di tipo mappale del 27.10.1997 in atti dal 06.07.1999 n. 22552.506/1992, in cat. **C/2**, piano T, zona cens. 3, classe 2, consistenza 260 mq, superficie catastale totale 255 mq, rendita 1.517,35 €.

### LOTTO 3

Il lotto 3 è così costituito:

diritti di **piena e intera proprietà** di ..... relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- m. porzione di fabbricato** in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio **46** particella **26** subalterno **20** cat. **A/2**, piani 1-3, zona cens. 1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 637,82 €.

Da qui in avanti la perizia riguarda il lotto specifico cui si riferisce.

### LOTTO 3

La visura catastale storica dell'unità immobiliare di cui al presente lotto viene allegata con il n. 2, la planimetria catastale con il n. 3, l'estratto di mappa catastale con il n. 4, l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni con il n. 5.

### 5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è posizionato al primo piano di un edificio di complessivi cinque piani, compreso seminterrato e sottotetto. Il fabbricato è affacciato su via della Montagnola, ma l'appartamento è ubicato nella parte retrostante del manufatto. Al piano terra vi è un laboratorio (attualmente carrozzeria e officina meccanica) e ai piani primo e secondo vi sono complessivamente cinque appartamenti.

Per accedere all'appartamento di cui alla presente perizia bisogna salire quattro rampe di scale, a motivo della notevole altezza del laboratorio a piano terra.

L'appartamento è costituito da: ingresso comunicante con l'*open-space* pranzo-soggiorno-cucina, ripostiglio, zona notte con disimpegno, bagno e tre camere, una delle quali dotata di bagno interno. Esternamente vi sono inoltre: un balcone a servizio della camera con il bagno, un altro balcone con accesso dalle altre due camere, un ampio terrazzo accessibile dalla zona giorno.

La superficie lorda dell'abitazione (così come considerata nelle valutazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate) è di circa 129 mq, a cui vanno aggiunti circa 15 mq di balconi e 40 mq di terrazzo, oltre a 15 mq di soffitta al piano sottotetto. L'altezza netta dell'appartamento è di 3 metri. Gli infissi esterni sono in legno laccato e vetro singolo, le tapparelle in pvc, i pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in ceramica, in parquet quelli della zona notte, il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa, presente la climatizzazione estiva in ogni camera e nella zona giorno.

L'abitazione è direttamente sopra alla carrozzeria/officina meccanica.

L'appartamento non dispone di garage. Non vi è ascensore condominiale.

Al piano sottotetto vi è la piccola soffitta triangolare, di circa 15 mq lordi e altezza variabile fino a un massimo di 2,20 m, non intonacata e non pavimentata.

Si segnalano le seguenti situazioni singolari: il terrazzo è catastalmente esclusivo dell'appartamento subalterno 20, di cui stiamo trattando, ma in realtà viene utilizzato anche dal

subalterno 19 (la cui proprietaria dovrebbe essere una zia della signora ..... ) che ha una porta che si apre su tale accessorio; ma, a sua volta, la caldaia del subalterno 20 è posizionata in una nicchia facente parte della proprietà esclusiva del subalterno 19. Ciò è illustrato nella documentazione fotografica allegata al n. 15.

Il futuro acquirente, in accordo con la proprietà del sub. 19, dovrà provvedere alle spese per lo spostamento della caldaia sul proprio suolo, mentre il proprietario del sub. 19 alla chiusura dell'accesso sul terrazzo.

## 6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Trattasi di zona residenziale semicentrale nella città di Ancona.

Ampia è la varietà di servizi fruibile nelle vicinanze.

Discreta la disponibilità di parcheggi.

## 7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è concesso in locazione abitativa a ..... con contratto del 01.04.2022 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Ancona il 06.04.2022 al n. 001902-serie 3T e codice identificativo TQD22T001902000AA, durata 4 anni - fino al 31.03.2026 - con rinnovo automatico di altri 4 anni alla scadenza, corrispettivo mensile 400,00 € (allegato n. 6).

Il contratto di locazione ha per oggetto il subalterno 13, che è stato soppresso e da cui è stato generato l'attuale sub. 20 (come risulta in visura storica catastale all'allegato 2 e nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale all'allegato 5).

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

I beni di cui al presente lotto 3 sono pervenuti a ..... come segue:

- oltre il ventennio la proprietà era, per la quota di 1/3 ciascuno, di: ..... e ..... per esser loro pervenuta per successione legittima da ....., trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 06.05.1971 al n. 4276 di formalità, e successiva riunione di usufrutto in morte di Severini Alessandra;
- con atto notarile di permuta a rogito Dott. Comparone Giuseppe, Notaio in Ancona, in data 06.06.2017 rep. 1613/1150, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 09.06.2017 al n. 7341 di formalità, ..... ha acquisito da ..... la sua quota di 1/3 di piena proprietà;
- con atto notarile di permuta a rogito Dott. Comparone Giuseppe, Notaio in Ancona, in data 06.06.2017 rep. 1613/1150, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 09.06.2017 al n. 7342 di formalità, ..... ha acquisito da ..... la sua quota di 1/3 di piena proprietà.

## 9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE



### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria del 20.02.2019** r.p. 415 r.g. 3372 **a favore:** Banca di Ancona e Falconara Marittima Credito Cooperativo - Società Cooperativa, **contro:** .....; per capitale € 1.700.00,00, per totale € 250.000,00, a garanzia quale ATTO DI CONCESSIONE INTEGRATIVA DI IPOTECA SU ALTRI BENI A GARANZIA DI FINANZIAMENTO PREESISTENTE come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Comparone Giuseppe, Notaio in Ancona, del 14.02.2019 rep. 2293/1658, grava l'immobile del presente lotto.
- **Ipoteca volontaria del 20.02.2019** r.p. 416 r.g. 3372 **a favore:** Banca di Ancona e Falconara Marittima Credito Cooperativo - Società Cooperativa, **contro:** .....; per capitale € 750.00,00, per totale € 250.000,00, a garanzia quale ATTO DI CONCESSIONE INTEGRATIVA DI IPOTECA SU ALTRI BENI A GARANZIA DI FINANZIAMENTO PREESISTENTE come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Comparone Giuseppe, Notaio in Ancona, del 14.02.2019 rep. 2294/1659, grava l'immobile del presente lotto.



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare del 20.02.2024** r.p. 2383 e r.g. 3366, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ancona rep. 311 del 01.02.2024 **a favore:** BCC NPLS 2022 S.R.L., **contro:** ..... e ....., gravava erroneamente solo sulla proprietà per l'area dell'immobile del presente lotto, oltre a maggior consistenza (allegato n. 7).
- **Rettifica al pignoramento immobiliare trascritta il 24.04.2024** r.p. 6168 e r.g. 8569, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ancona rep. 311 del 01.02.2024 **a favore:** BCC NPLS 2022 S.R.L., **contro:** ..... e ....., grava tutti gli immobili del presente lotto, oltre a maggior consistenza. La rettifica riguarda solo l'immobile ricompreso nel presente lotto 3, che risulta ora gravato per la piena e intera proprietà (allegato n. 8).



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

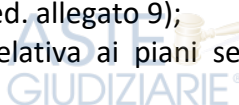
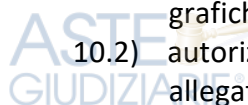


### a) Regolarità urbanistica



Dall'accesso agli atti presso il Comune di Ancona, effettuato il 24.04.2024, sono stati forniti al sottoscritto tutti e soli i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 10.1) licenza di costruzione n. 62 del 01.06.1960 per "costruzione di un fabbricato ad uso commercio ingrosso vini e civili abitazioni" rilasciata a ....., con relative tavole grafiche e descrizione sommaria delle opere (ved. allegato 9);
- 10.2) autorizzazione di abitabilità del 13.01.1961 relativa ai piani seminterrato e terra (ved. allegato 10);
- 10.3) concessione edilizia in sanatoria n. 10108/2006 del 26.05.2006, con relative rappresentazioni grafiche (ved. allegato 11).



La situazione reale odierna dell'immobile è conforme alle autorizzazioni comunali, applicate le tolleranze di legge.





## b) Conformità con le planimetrie catastali

La situazione reale odierna dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

### **11) EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

La citata autorizzazione di abitabilità del 13.01.1961 attesta l'ultimazione dei piani seminterrato e terra, precisando che *"la restante parte del fabbricato deve essere completata"*. Dall'accesso agli atti non è emersa un'analogia abitabilità di tale restante parte del fabbricato.

### **12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA**

Nell'allegato n. 12 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati 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 1935 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Ancona hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

### **13) DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non vi è un condominio costituito.

L'immobile beneficia dei seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno 9: passaggio esterno all'edificio;
- subalterno 10: contatori, vano scala, sottotetto e terrazzo al piano sottotetto.

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

Le uniche spese condominiali ordinarie sono costituite dalla luce e dalla pulizia delle scale, e vengono suddivise tra i cinque condòmini (vedasi quanto dichiarato dalla signora ..... nella penultima pagina del verbale allegato con il n. 1).

### **15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Per l'appartamento di cui al presente lotto l'attestato di prestazione energetica non è stato fornito e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 2l 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 E**.

A beneficio del futuro acquirente, si fornisce un'informazione aggiuntiva: qualora si escludessero le pompe di calore presenti nell'appartamento dalle verifiche termiche, l'immobile scenderebbe alla classe energetica G.

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 13).

## 16) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (2° semestre 2023) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Ancona, fascia/zona Extraurbana/RIONI PALOMBARE, PINOCCHIO, POSATORA, codice zona C3, microzona 6, forniscono valori compresi tra 1.200 e 1.600 euro/mq di superficie lorda per abitazioni civili (A/2 come nel nostro caso) in stato conservativo normale (allegato n. 14).

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

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà dell'immobile in esame, del livello di qualità edilizio-urbanistica, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona, nonché di tutte le problematiche sopra menzionate con le spese conseguenti a carico del futuro acquirente,

per il presente LOTTO 3, consistente in:

diritti di **piena e intera proprietà** di ..... relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

**m. porzione di fabbricato** in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio **46** particella **26** subalterno **20** cat. **A/2**;

ritiene di attribuire il valore di

**euro 170.000,00.**

## 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 nè 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, 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, 14.05.2024

Il c.t.u.  
Ing. Carletti Carlo

ALLEGATI :

1. Copia del verbale operazioni peritali presso gli immobili, redatto dal Custode giudiziario Avv. Giorgia Sdrubolini
2. Visura catastale storica dell'unità immobiliare del presente lotto
3. Planimetria catastale
4. Estratto di mappa catastale
5. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
6. Contratto di locazione abitativa del 01.04.2022 con registrazione all'Agenzia delle Entrate
7. Trascrizione del pignoramento immobiliare in data 20.02.2024 r.p. 2383 e r.g. 3366
8. Trascrizione in rettifica al pignoramento immobiliare in data 24.04.2024 r.p. 6168 e r.g. 8569
9. Licenza di costruzione n. 62 del 01.06.1960 per "costruzione di un fabbricato ad uso commercio ingrosso vini e civili abitazioni", con relative tavole grafiche e descrizione sommaria delle opere
10. Autorizzazione di abitabilità del 13.01.1961 relativa ai piani seminterrato e terra
11. Concessione edilizia in sanatoria n. 10108/2006 del 26.05.2006, con relative rappresentazioni grafiche
12. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
13. Attestato di prestazione energetica (a.p.e.) e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche
14. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze riferite alla zona d'interesse
15. Documentazione fotografica
16. Ricevuta delle raccomandate di invio di copia della perizia ai debitori, priva di allegati

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