

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107 / 2024



RELAZIONE GENERALE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Numero di ruolo generale: R.G. 107/2024
Giudice relatore: **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**
Tipo di procedimento: **Esecuzione Immobiliare**

Tra le parti

Parte Attrice principale:

XXXXXXXXXX S.p.a., con sede in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura n. 7, codice fiscale e
partita Iva 02659940239

CONTRO

Parte convenuta principale:



Il C.T.U.: **Geom. Giuliano Morettini**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- partita Iva 02428210427
- con studio in Cupramontana, Via Marianna Ferranti n. 15;
- iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000;
- iscritto all'albo Consulenti tecnici del tribunale di Ancona al n. 2241.
Cupramontana, lì 15 Gennaio 2025.





TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

SOMMARIO

Sommario	Pag. 3
Elenco allegati	Pag. 4
Accettazione Incarico e quesito del giudice	Pag. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 11
Punto 1 Inizio operazioni peritali	Pag. 14
Punto 1a Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	Pag. 16
Punto 2 Individuazione numero lotti	Pag. 19
Punto 2a Elencazione dei beni costituenti il lotto	Pag. 20
Punto 2b Descrizione dei beni	Pag. 24
Punto 2c Dotazioni condominiali	Pag. 31
Punto 2d Rappresentazioni catastale	Pag. 32
Punto 2e Stato di possesso degli immobili	Pag. 37
Punto 2f Situazioni di occupazioni anomale	Pag. 39
Punto 2g Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 40
Punto 2g1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente	Pag. 45
Punto 2g2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o Regolarizzati al momento della vendita	Pag. 46
Punto 2g3 Difformità urbanistiche e catastali	Pag. 51
Punto 2h Altre informazioni per l'acquirente	Pag. 61
Punto 2i Elencazione pratiche edilizie e esistenza opere abusive	Pag. 64
Punto 2l Certificazione Abitabilità	Pag. 69
Punto 2m Certificazione Energetica	Pag. 70
Punto 2n Procedura di stima del bene	Pag. 71
Punto 2o Valutazione Quote indivise	Pag. 77
Punto 3 Conclusioni	Pag. 78



ELENCO ALLEGATI RELAZIONE GENERALE

- | | |
|--------------|---|
| Allegato "1" | Verbale sopralluogo n. 1, Convocazione delle parti e ricevute di trasmissione e ricezione, Trasmissione del verbale e ricevute di trasmissione e ricezione. |
| Allegato "2" | Estratto di mappa, Visure Catastali, Planimetria Catastale, Elenco subalterni. |
| Allegato "3" | Documentazione fotografica. |
| Allegato "3" | Documentazione fotografica privacy. |
| Allegato "4" | Atti di provenienza. |
| Allegato "5" | Rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile. |
| Allegato "6" | Estrapolazione presso il Comune di Osimo (AN) delle concessioni edilizie in essere. |
| Allegato "7" | Attestato di prestazione energetica. |
| Allegato "8" | Ispezioni ipotecarie. |
| Allegato "9" | Trasmissione relazione alle parti e ricevute di trasmissione e ricezione. |





TRIBUNALE di ANCONA

procedimento di Esecuzione Immobiliare

Numero di ruolo generale: R.G. 107/2024

Giudice relatore: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Tra le parti

Parte Attrice principale:

xxxxxxxxxx S.p.a., con sede in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura n. 7, codice fiscale e
partita Iva 02659940239

CONTRO

Parte convenuta principale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Giuliano Morettini, nato [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] con studio in Cupramontana, Via Cesare Battisti
n. 46, iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n.
2000, incaricato C.T.U. nella procedura giudiziaria in epigrafe nell'udienza del 08 luglio
2024.

Per tale procedimento veniva posto il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra
operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO
RACCOMANDATA CON RICEVUTA I RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE



PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE;

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ad 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 procedimento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni;
 - a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti del lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - 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 rifinitura, 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 la completezza della descrizione o della perizia.
 - c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).
 - 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).
 - e. Lo stato di ossezzo degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ove 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, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
- f. In caso di occupazione anomala (es. persona senza titolo e contratto di locazione registrato antecedentemente alla data di pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).
- g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi costi a ciò necessari; Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
1. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa è 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. Per 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.
 3. Per eventuali difformità urbanistico - catastali:
 - Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i)
 - Difformità catastali
 - L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 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 che sulla scorta delle eventuale relazione notarile.

- i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09/1967.

Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provveda a distinguere tra:

1. Fabbricati realizzati all'interno del centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto provvederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;
2. Fabbricati realizzati fuori del centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad una autonoma verifica delle legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica della sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della certificazione di doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46 comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In difetto di condono già presentato il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi.



Ove sia da escludere le possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex nuovo a fronte di ragione di credito posteriore al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti da prezzo di stima.

Ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 " pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere da adibire ad usi diversi da quello residenziale.

- l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.
- m. 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 della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.
- n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come riportato sopra in perizia, in base al più esatti e 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 addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.
- o. Nel caso si tratti quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene comodamente divisibile.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente 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 ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni Peritali).

4. Depositi la perizia esclusivamente in modalità telematica una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.
5. Inviì 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 posta ordinari o posta elettronica, ove gli interessati, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo. Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.
6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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.
7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
8. 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.
9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al conferimento dell'incarico e del contestuale giuramento per lo svolgimento delle operazioni peritali per l'incarico conferito il sottoscritto C.T.U. provvedeva nel dare inizio alla ricerca ed estrapolazione di tutta la documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima e verifica dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, accedendo agli uffici pubblici e privati.

In riferimento a quanto sopra citato sono state eseguite le seguenti operazioni:

- In data 08 luglio 2024, veniva conferito l'incarico per l'esecuzione delle attività peritali necessarie alla valutazione del bene oggetto di Esecuzione.
- In data 09 luglio 2024 prestavo giuramento trasmettendo telematicamente al Tribunale di Ancona l'accettazione del conferimento incarico della CTU in oggetto.

Congiuntamente al giuramento si è provveduto alla estrapolazione e visione del fascicolo depositato presso il Tribunale di Ancona per individuare gli immobili su cui eseguire le prestazioni professionali richieste.

In seguito si è iniziato ad esecuzione le visure catastali, le planimetrie degli immobili Esecutati, l'elaborato planimetrico per una migliore individuazione dell'oggetto di esecuzione e l'elenco degli immobili che costituisce il complesso residenziale all'interno del quale è situato l'oggetto della presente perizia.

Si è provveduto alla esecuzione e trasmissione della richiesta, al legale di parte attrice, dei dati per l'esecuzione della richiesta dell'anticipo spese come aggiudicato dal giudice esecutore.

Alla redazione fattura per anticipo spese e trasmissione della stessa;

Redazione e trasmissione della comunicazione di primo accesso alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, al Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx in qualità di proprietari, agli avvocati di parte xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, Avv. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e al custode del bene Avv. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

In collaborazione con il Custode, in seguito a diversi colloqui telefonici, si è stabilito una data congiunta per l'esecuzione del sopralluogo e per dare inizio alle operazioni peritali.



In data 20 Luglio 2024 si provvedeva alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali, comunicando alle parti individuate nei Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx mezzo raccomandata postale, mentre agli avvocati di parte Avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e Avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx delle xxxxxxxxxxx mezzo posta certificata elettronica, che in data 25 luglio 2024 alle ore 18.00 sarebbero iniziate le operazioni di rilievo metrico, esecuzione documentazione fotografica e quanto altro necessario per dare seguito all'incarico ricevuto.

In data 25 luglio 2024 alle ore 18.00 si è eseguito il primo accesso presso i luoghi di causa, trovando ad attendere il sottoscritto CTU e Custode i Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx provvedevano nel permettere l'accesso presso i luoghi oggetto di Esecuzione, permettere di svolgere le operazioni necessarie per la redazione della presente stima e valutazione.

Lo scrivente provvede in primo luogo alla presa visione di tutti i luoghi, consistenti in due unità immobiliari realizzate sullo stesso lotto, abitazioni con destinazione residenziale poste su due livelli e da una area pertinenziale ad uso passo carraio, accesso pedonale e verde.

In secondo luogo si eseguiva una adeguata documentazione fotografica di tutti i luoghi, compreso le parti comuni esistenti perimetralmente e internamente.

In seguito si provvedeva alla esecuzione di rilievo metrico, con l'ausilio di Laser Scanner Dinamico, di tutti i vani componenti l'abitazione, del vano garage, della corte esterna e dei locali comuni.

Al termine delle operazioni si provvedeva alla redazione di consono verbale delle operazioni eseguite, controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;

Si provvedeva alla esecuzione di una prima ricerca delle pratiche urbanistiche sullo sportello telematico del Comune di Ancona (AN) per cercare di individuare la concessione edilizia originaria, le eventuali varianti o altre pratiche eseguite sull'immobile oltre alle certificazioni di Abitabilità.

Dalle verifiche online, con la documentazione in possesso, non si riusciva ad individuare le pratiche necessarie, così si interrompeva la procedura per prima ritrovare gli atti di provenienza per individuare se su di essi erano riportate le date e i protocolli di redazioni delle pratiche edilizie.



Dalla esecuzione delle visure storiche per ogni singolo subalterno si sono individuati gli atti di provenienza dal costruttore all'attuale proprietà.

Individuati i notai esecutori dei passaggi di proprietà si è provveduto alla richiesta presso l'Archivio Notarile di Ancona della copia dell'atto necessaria.

In seguito alla presa visione delle pratiche edilizie riportate sull'atto si è provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ancona (AN), dove le pratiche richieste non erano informatizzate, quindi si è dovuto provvedere alla ricerca delle stesse nel formato cartaceo.

Si evidenzia che il Comune di Ancona (AN) in seguito alla numerosa mole di lavoro per accesso agli atti, e quindi per l'espletamento degli stessi abbia richiesto notevole tempo, obbligando il CTU alla richiesta di n. 1 proroghe della scadenza della consegna della presente relazione peritale.

Si è eseguito Andata e ritorno presso il Comune di Ancona (AN) per la presa visione di tutte le pratiche edilizie in essere per l'immobile in questione comprensivo di estrazione di copia di tutta la documentazione.

Che in seguito provvedeva alla redazione:

- Ispezione ipotecaria degli immobili oggetto di esecuzione;
- Estrapolazione di visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'immobile in questione;
- Redazione delle planimetrie dello stato di fatto, necessarie per valutare ed individuare l'esistenza di eventuali abusi edilizi o difformità a quanto autorizzato;
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto l'immobile alla data di accesso ne risultava essere sprovvisto.
- Redazione di tutti gli allegati alla relazione peritale;
- Redazione della presente relazione.



Punto 1

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 20 luglio 2024 si provvedeva alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali, comunicando alle parti convenute individuate nei Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx mezzo raccomandata tramite il servizio postale, mentre agli avvocati di parte Avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e al custode del bene Avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx mezzo posta certificata elettronica, che in data 25 Luglio 2024 alle ore 18.00 sarebbero iniziate le operazioni di rilievo, fotografica e quanto altro necessario per dare seguito all'incarico ricevuto.

In data 25 Luglio 2024 alle ore 18.00, utilizzando il proprio mezzo (autovettura) mi sono recato sui luoghi oggetto di esecuzione immobiliari siti in Comune di Ancona (AN), Via Flaminia al civico n. 385 per eseguire il primo accesso presso i luoghi di causa, trovando ad attendere il sottoscritto CTU, il Custode Avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx ed i proprietari Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, i quali provvedevano nel permettere l'accesso presso i luoghi oggetto di Esecuzione.

Prima di iniziare le operazioni il CTU spiegava ai proprietari che avrebbe dovuto provvedere ad eseguire delle operazioni necessarie allo svolgimento del proprio incarico e che al termine delle stesse avrebbe provveduto alla redazione di opportuno verbale dove avrebbe descritto le operazioni svolte.

Lo scrivente provvedeva in primo luogo alla presa visione di tutti i luoghi per una prima visione necessaria per una verifica della planimetria catastale, attualmente agli atti, sia corrispondente o meno alla situazione dei luoghi

In secondo luogo si eseguiva una adeguata documentazione fotografica di tutti i luoghi, compreso le parti comuni esistenti sia perimetrali che interne.

In seguito si provvedeva alla esecuzione di rilievo metrico, con l'ausilio di Laser Scanner Dinamico, di tutti i vani componenti l'abitazione, del vano garage, della corte esterna e dei locali comuni.

Si provvedeva nel richiedere alla proprietaria l'esistenza del certificato di Attestazione di prestazione Energetica dell'immobile.



I proprietari comunicavano che non erano in possesso della documentazione richiesta, quindi vista la necessità di dover provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si richiedeva la documentazione necessaria per la predisposizione consistente nel libretto della caldaia e la documentazione riguardante le periodiche manutenzioni ordinarie e apposizione del bollino verde.

Si evidenziava che durante il sopralluogo l'immobile censito al mappale 102 di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx era utilizzato come abitazione dei due coniugi, mentre l'abitazione individuata la mappale 104 di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx risultava essere in corso di manutenzione e utilizzata come un vero e proprio magazzino.

Durante il sopralluogo è emerso che la manutenzione della caldaia era scaduta, quindi i proprietari si sono adoperati per eseguire la manutenzione della stessa e comunicarlo allo scrivente permettendo così di redigere l'APE, mentre per l'altra unità si provvedeva ad eseguire l'APE senza impianto in quanto non è presente nessun tipo di impianto.

Al termine delle operazioni si provvedeva alla redazione di consono verbale delle operazioni eseguite, controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;

Alle ore 19.30 si provvedeva alla conclusione delle operazioni di rilievo e quanto necessario per l'espletamento della presente relazione.



Punto 1a

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare sono costituiti da:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Abitazione individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 102, categoria A/2, classe 5, consistenza Vani 11 di mq 231,00, rendita catastale Euro 1.505,47, situato al piano terra e primo all'interno del lotto sito in Via Flaminia n. 385 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 22, particella 103, Ente Urbano;
- ✚ Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 104, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,00, rendita catastale Euro 371,85, situato al piano Terra e Piano Seminterrato 1 sita in Via Flaminia n. 385;

le unità immobiliari si trovano in Ancona, Via Flaminia al civico 385, situata lungo la costa marchigiana.

L'immobile si trova tra la ferrovia dello stato (tratta Foggia - Bologna) e la strada provinciale di Via Flaminia.

Adiacente al lotto si trova un parcheggio dal quale tramite un soprapassaggio si raggiunge la spiaggia, il mare e tutte le attrezzature marittime.

Gli immobili sono circondati da un'area con diversa destinazione d'uso (accesso carrabile, pedonale e verde privato, perimetralmente circoscritto da recinzione in parte in muratura e in parte in legno.

L'intero complesso si trova nella frazione di Ancona zona di Palombina, all'interno di una zona residenziale, posto in zona pianeggiante, situata a pochi metri da una via principale Strada Statale 16 dalla quale e facilmente raggiungibile i diversi comuni limitrofi, come ad esempio il capoluogo di Regione Ancona.

Il complesso residenziale oltre ad avere una buona posizione per raggiungere qualsiasi tipo di servizio, ne possiede alcuni estremamente vicini, come ad esempio il servizio postale, l'adiacente supermercato, bocciofila, Scuole e altri servizi (parrucchieri, dentisti, estetisti, parchi e tanto altro) in particolar modo per raggiungere la spiaggia.

l'intero complesso residenziale confina:

- ✚ Nel suo lato Nord - Est confina con la Ferrovia dello stato lungo la tratta che collega Foggia e Bologna;
- ✚ Nel suo lato Sud - Est con parcheggio ad uso pubblico e relativa rampa di accesso al passaggio pedonale sopraelevato tramite il quale si scavalca la ferrovia e si raggiunge la spiaggia ed i servizi estivi;
- ✚ Nel suo lato Nord - Ovest confina con strada statale SS16 individuata nella Via Flaminia;
- ✚ Nel suo lato Nord - Ovest, confina con corti di proprietà esclusiva individuate dal mappale 67;

La porzione in esame è costituita da:

- ✚ Corte comune individuata dal mappale 103 che risulta essere la corte esclusiva del mappale 102.
- ✚ Abitazione individuata la mappale 102 costituita da un ingresso con soggiorno e cucina posta al piano terra e n. 3 camere e servizi igienici posti al piano primo, con adiacente locale ad uso magazzino posto al piano terra che meglio tratteremo in seguito.
- ✚ Abitazione individuata al mappale 104 costituita da un unico locale che si trova allo stato grezzo e un locale posto al piano seminterrato ad uso magazzino.

Nel dettaglio gli immobili in questione confinano con:

- L'abitazione identificata al foglio 46 mappale 102 posta al piano terra e primo:
 - ✚ Su tutti i suoi lati confina con il mappale 103 che consiste in area ad uso esclusivo del fabbricato di proprietà del Sig. [REDACTED]
- ✚ L'abitazione identificata con il mappale 104 posta al piano terra e seminterrato 1:



- ✚ Sui lati posti a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Est confina con il mappale 103 che consiste in area ad uso esclusivo del fabbricato del mappale 102 di proprietà del Sig. [REDACTED]
- ✚ Nel suo lato Sud-Ovest confina con la via pubblica individuata nella strada statale SS16 di Via Flaminia;

✚ L'Area esclusiva identificata al foglio 22 mappale 103 posta al piano terra:

- ✚ Nel suo lato Nord - Est confina con la Ferrovia dello stato lungo la tratta che collega Foggia e Bologna;
- ✚ Nel suo lato Sud - Est con parcheggio ad uso pubblico e relativa rampa di accesso al passaggio pedonale sopraelevato tramite il quale si scavalca la ferrovia e si raggiunge la spiaggia ed i servizi estivi;
- ✚ Nel suo lato Nord - Ovest confina con strada statale SS16 individuata nella Via Flaminia;
- ✚ Nel suo lato Nord - Ovest, confina con corti di proprietà esclusiva individuate dal mappale 67;

Vista la natura dell'unità immobiliare, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che l'immobile non può essere frazionato in più lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di un unico lotto.



Punto 2 INDIVIDUAZIONE NUMERO LOTTI

Per caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato, in relazione alle sue dimensioni, forma e posizione, non si ritiene opportuno suddividere gli immobili in più lotti.

Le due proprietà che fanno parte della presente procedura, risultano essere ricomprese all'interno di un unico lotto, il quale se suddiviso svaluterebbe di gran lunga il valore.

Si evidenzia che l'abitazione individuata nel mappale 104 ad oggi risulta essere completamente degradata e in corso di una manutenzione straordinaria che non si è mai conclusa, è evidente che sono stati iniziati i lavori di demolizione ma non sono mai stati eseguiti i lavori di ultimazione, portando l'immobile ad essere utilizzato come un vero e proprio magazzino.

La corte del fabbricato, anche risulta essere di altra proprietà, pertanto si dovrebbero spendere ulteriori soldi per il frazionamento e la divisione della corte, non sussiste un altro accesso al difuori di quello esistente, pertanto si dovrebbero creare ulteriori aree a destinazione comune diminuendo le superfici utili.

Pertanto dopo una attenta valutazione della possibilità di suddividere l'immobile in più lotti si evidenzia che tale ipotesi non sia utile allo scopo così di procedere alla creazione di un unico lotto.

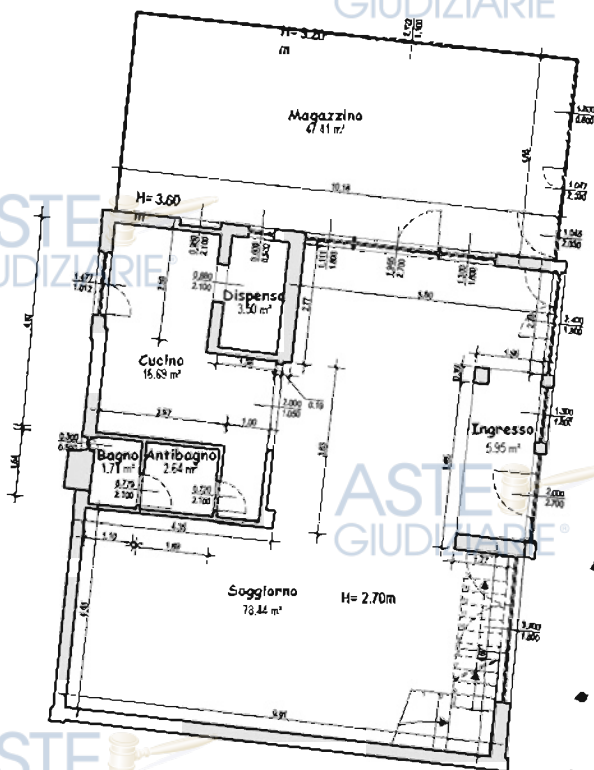


Punto 2a ELENCAZIONE BENI COSTITUENTI IL LOTTO

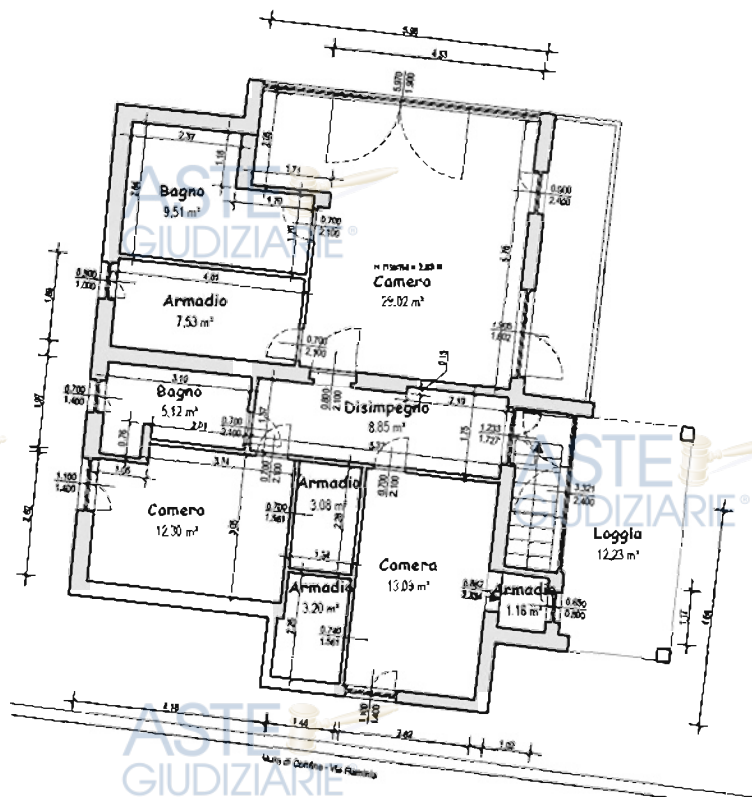
L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Ancona, Provincia di Ancona, alla Via Flaminia al civico 385.

L'immobile in esame è costituito da:

- Unità Immobiliare ad uso Abitazione individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 102, categoria A/2, classe 5, consistenza Vani 11 di mq 231,00, rendita catastale Euro 1.505,47, situato al piano terra e primo all'interno del lotto sito in Via Flaminia n. 385 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN) foglio 22, particella 103, Ente Urbano;



Piano TERRA

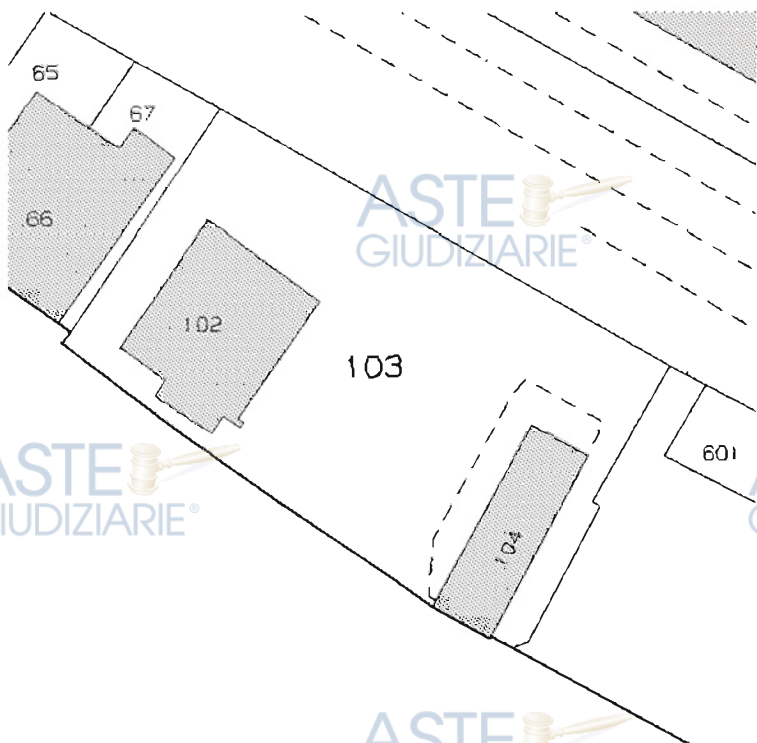


Piano PRIMO



L'unità immobiliare è costituita da:

- Al piano terra
 - Ingresso di mq 5.95
 - Soggiorno di mq 78.44
 - Cucina di mq 16.69
 - Antibagno di mq 2.64
 - Bagno di mq 1.71
 - Dispensa di mq 3.50
 - Magazzino di mq 47.41
- Al piano Primo
 - Camera di mq 13.09
 - Cabina Armadio di mq 3.20
 - Cabina Armadio di mq 1.18
 - Camera di mq 12.30
 - Cabina Armadio di mq 3.08
 - Disimpegno di mq 8.85
 - Bagno di mq 5.12
 - Camera di mq 29.02
 - Cabina Armadio di mq 7.53
 - Bagno di mq 9.51
 - Balcone di mq 5.76
 - Loggia di mq 12.23

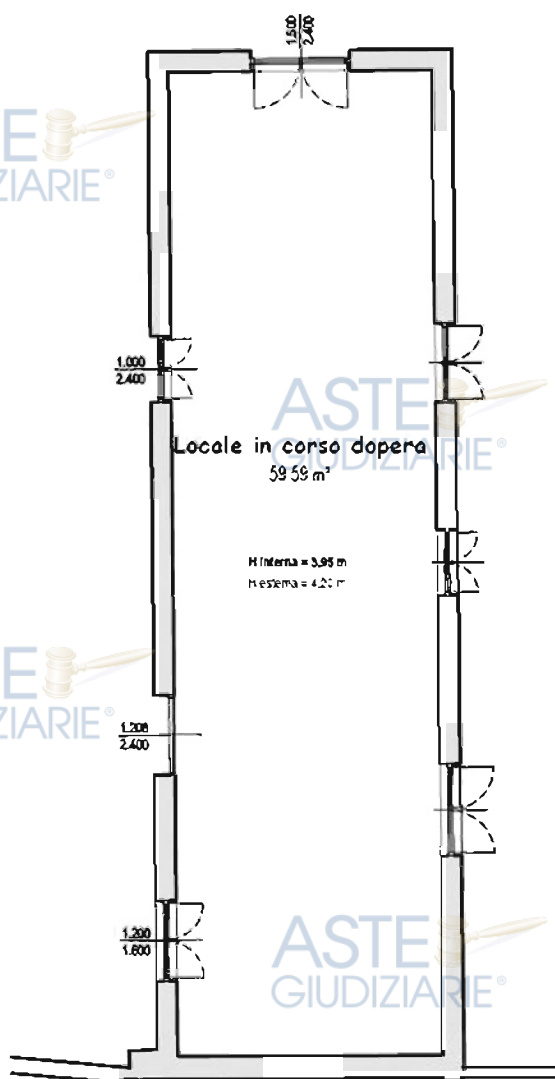


✚ L'Area esclusiva identificata al foglio 22 mappale 103 posta al piano terra:

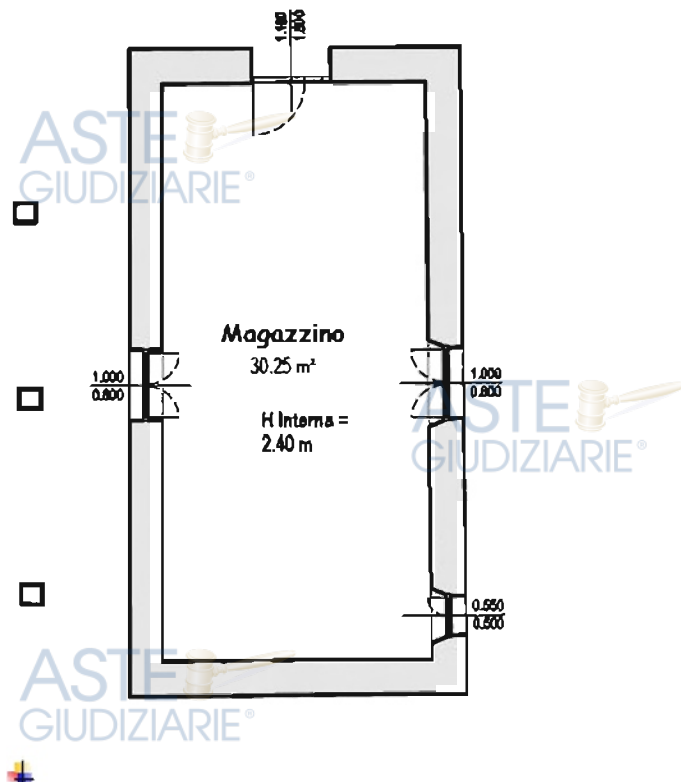
Trattasi di area urbana con destinazione corte esclusiva del mappale 102 di proprietà esclusiva del Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx.

- Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 104, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,00, rendita catastale Euro 371,85, situato al piano Terra e Piano Seminterrato 1 sita in Via Flaminia n. 385;

Piano TERRA



Piano SEMINTERRATO 1



L'unità immobiliare in questione è costituita da un locale ad uso Magazzino posto al piano terra della superficie complessiva di mq 59.59, e da locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato n. 1.

L'immobile in questione, sin dalla sua realizzazione ha subito modifiche alla sua struttura o alla conformazione, sono state eseguite esclusivamente opere di manutenzione e distribuzione dei vari locali.

Durante le fasi di sopralluogo si è provveduto alla richiesta degli attuali proprietari presenti alle fasi di rilievo se erano in possesso di tabelle millesimali dell'immobile in



questione e di eventuali aree pertinenziali, documentazione che non veniva consegnata in quanto non esistente e mai redatta per il condominio in questione.

In sede di sopralluogo si verificava anche l'esistenza o meno di incarico di amministratore di condominio a figura esterna o altra persona, nel frangente i proprietari presenti comunicava che vista la tipologia e l'uso degli immobili non esiste un incarico di amministrazione esterno.

Si evidenzia che per gli immobili sopra descritti non è stato mai redatto un elaborato grafico dimostrativo delle parti comuni e dei rispettivi subalterni, ma come di uso e normativa del periodo (anno 1919 e 2005) in cui sono state redatte le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili, veniva indicato all'interno delle stesse le parti comuni alle quali potevano accedere.

Dalle planimetrie di seguito indicate si possono individuare le seguenti parti comuni:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 102 collegata al mappale 103, redatta dal Geom xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx depositata in data 10 maggio 2005 si evidenzia che le dotazioni condominiali sono

- Corte Mappale 103;

- ✚ Unità Immobiliare ad uso residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 104, redatta dall'Ing. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx depositata in data 01/04/1951 si evidenzia che le dotazioni condominiali sono

- Nessuna.



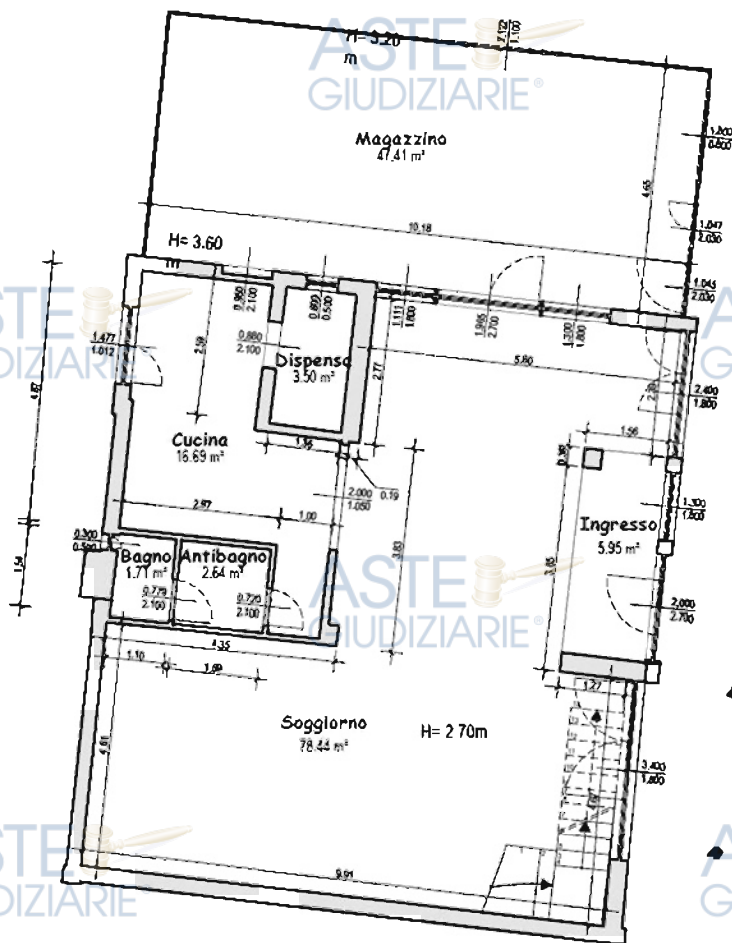
Punto 2b DESCRIZIONE DEI BENI

Si riportano le planimetrie del bene oggetto di esecuzione immobiliare con la sua suddivisione interna, riportata non in scala, e rilievo meglio individuati nell'allegato 5.

Il lotto è costituito da due unità abitative costruite all'interno dello stesso lotto che ne fa corte delle stesse abitazioni (area oggetto di Esecuzione immobiliare evidenziata in giallo):

Abitazione individuata al Mappale 102

Abitazione piano TERRA



- Ingresso
mq 5.95
- Soggiorno
mq 78.44
- Cucina
mq 16.69*
- Antibagno
mq 2.64
- Bagno
mq 1.71
- Disimpegno
mq 3.50

Per una superficie totale
utile di mq 108.93

l'unità abitativa
possiede una altezza utile
di ml 2,70 e netta di ml
3.30.

Possiede una superficie
Lorda di mq 126.81.

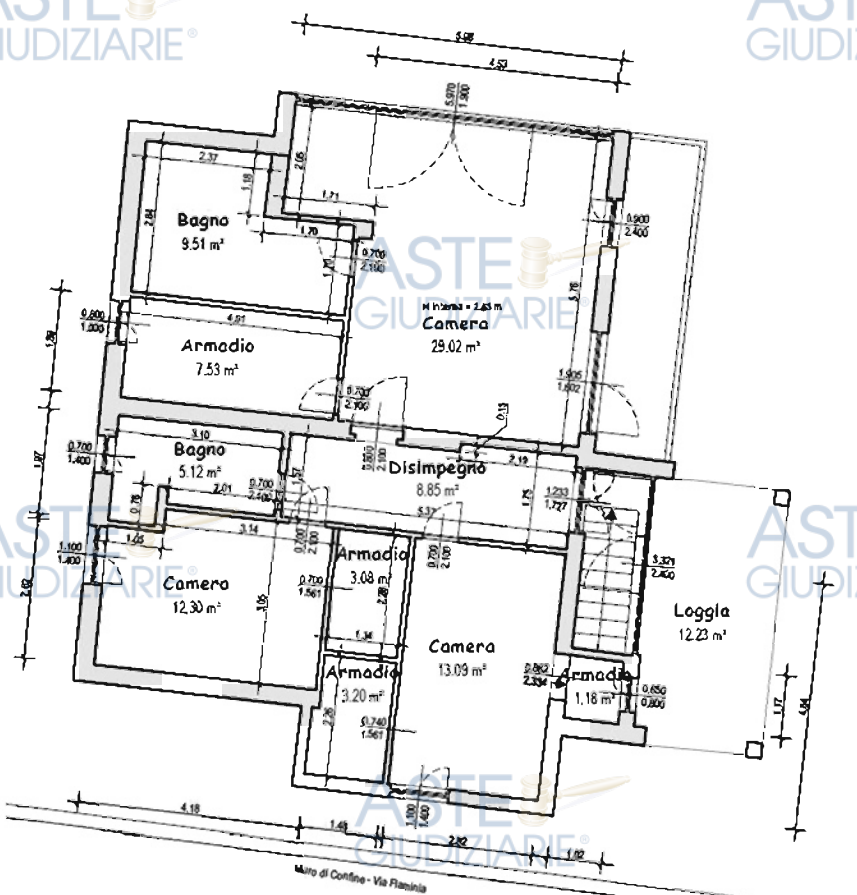
Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 418.47.

l'unità abitativa possiede un locale accessorio ad uso magazzino che possiede una superficie netta di mq 47.41 e altezza utile di ml 3.40.

Possiede una superficie Lorda di mq 47.99.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 163.17.

Abitazione piano PRIMO



- Disimpegno mq 8.85
- Camera mq 13.09
- Armadio mq 1.18*
- Armadio mq 3.20
- Camera mq 12.30
- Armadio mq 3.08
- Bagno mq 5.12
- Camera mq 29.02
- Armadio mq 7.53
- Bagno mq 9.51
- Disimpegno mq 8.85

Per una superficie totale utile di mq 101.73

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2,83 e netta di ml 3.13.

Possiede una superficie Lorda di mq 118.90

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 372.15.

Pertinenze:

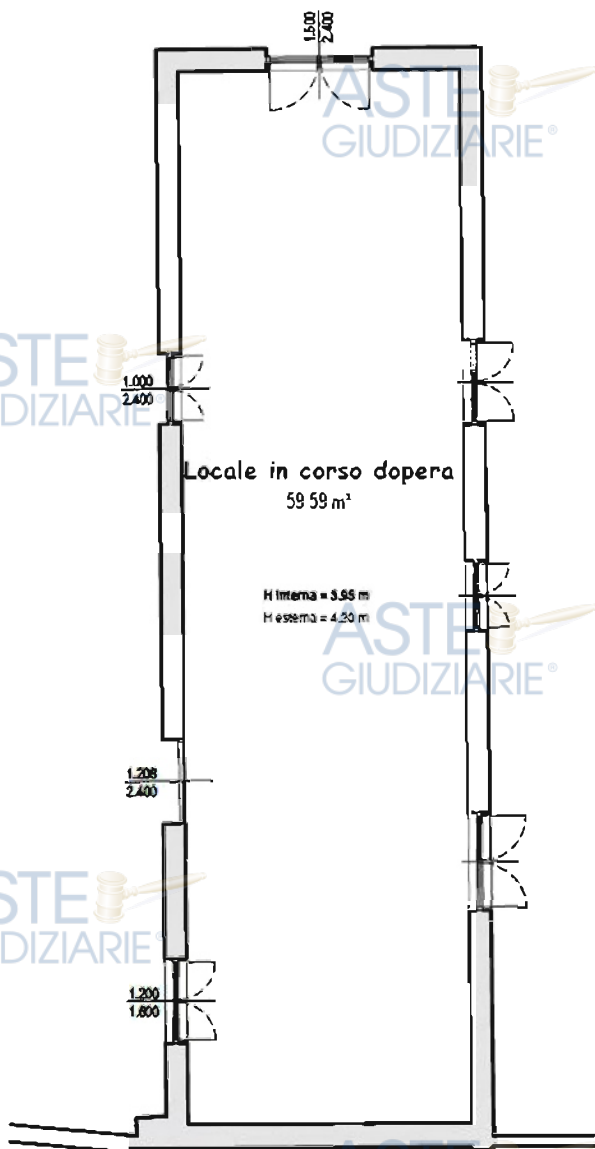
1. Balcone mq 7.86
2. Loggia mq 12.23

Corte Esclusiva

- Corte Esclusiva mappale 103 mq 739

Abitazione individuata al Mappale 104

Abitazione piano TERRA



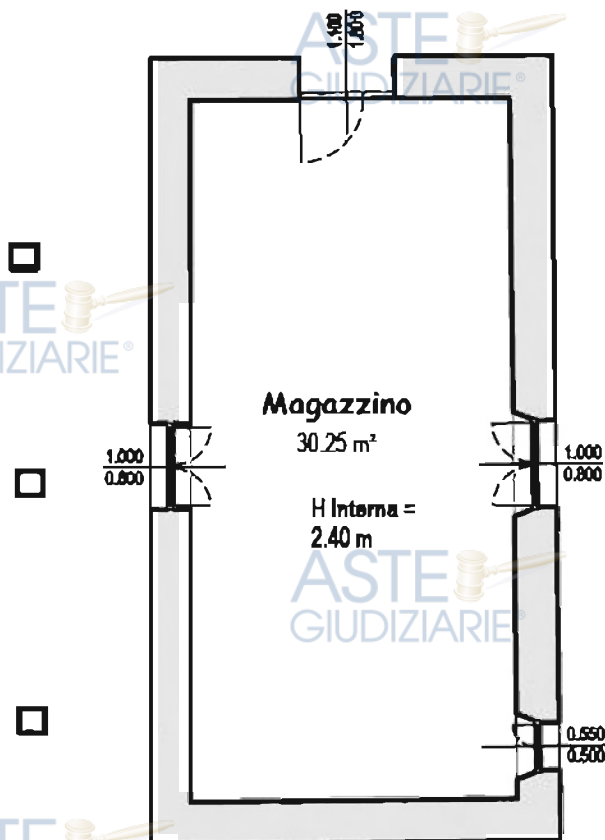
- Abitazione mq 59.59

Per una superficie totale utile di mq 59.59

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 3.95 e lorda di ml 4.20. Possiede una superficie Lorda di mq 72.36.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 303.92.

Abitazione piano SEMINTERRATO 1



- Magazzino mq 30.25

Per una superficie totale utile di mq 30.25

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2.40 e lorda di ml 2.60. Possiede una superficie Lorda di mq 42.44.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 110.34.

Descrizione Generale:

l'oggetto dell'esecuzione e degli immobili che fanno parte della presente Esecuzione immobiliari è costituito da due immobili ad uso abitativo e da una corte esclusiva.

I fabbricati in questione si trovano lungo la strada statale SS16 che percorre la costa marchigiana lungo il mar Mediterraneo.

L'intero lotto si trova tra la ferrovia dello stato, tratta che collega Foggia a Bologna e la strada provinciale.

Nel perimetro del fabbricato ci sono tutti i servizi possibili, quali bar, ristoranti, parcheggi, servizio postale e non da meno adiacente al lotto in questione si trova un parcheggio pubblico con relativo passaggio pedonale sopraelevato che collega quest'ultimo alla spiaggia e tutti i servizi che ne offre quest'ultima (bar, ristoranti, servizio ombrelloni, sdraio e quant'altro).



Gli immobili sono individuati al catasto fabbricati con il mappale 102 e mappale 104, dove si evidenzia che il mappale 102 possiede il mappale 103 come corte esclusiva.

Originariamente l'intero complesso era di un'unica proprietà, poi in seguito all'acquisto dei Coniugi xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx che con atto del Notaio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx in data 28 maggio 1999 provvedevano all'acquisto dell'immobile e alla assegnazione di porzioni ben distinti ad entrambe.

Il mappale 102 è costituito da un fabbricato realizzato su due piani, dove al piano terra è stato realizzato un ampio salone con servizi igienici e cucina, mentre al piano primo sono state realizzate le camere con relativi armadi in camera e bagni.

La struttura è del tipo mista, in parte muratura intonacata e in parte cemento armato, con numerose vetrate ampie che danno una vista spettacolare sul mare.

Il mappale 104 invece è costituito da un fabbricato realizzato su due piani, uno seminterrato e uno al piano terra.

Quest'ultimo realizzato prima del 1967, è stato realizzato con una struttura a muratura e con solai in voltine di muratura.

Durante il sopralluogo si evidenzia che nel fabbricato sono stati eseguiti lavori di demolizione delle murature e degli intonaci in previsione di una ristrutturazione, ristrutturazione mai ultimata.

Durante questa fase, oltre ai muri divisorii sono stati eliminati anche gli impianti elettrici ed igienici e idrici e parte del pavimento e del massetto.

Sono state eliminate le finiste e le porte sostituite con altre provvisorie derivanti da altro immobile.

Il piano seminterrato è un locale ad uso magazzino allo stato grezzo.

I due fabbricati sorgono sul lotto individuato dal mappale 103, quale in riferimento alla proprietà risulta essere proprietà e corte esclusiva del fabbricato di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, ma in realtà funge da corte anche al mappale 104 di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

La corte (mappale 103) di fatto funge da area pedonale e carrabile per l'accesso dalle vie esterne alle due abitazioni e funge da giardino.

Parte di quest'ultimo è stato sistemato con pavimentazione autobloccante, in parte con ghiaia e in parte è terreno vegetale.

Sul terreno sono stati montati n. 2 gazebo in metallo con copertura in tendone utilizzati come deposito di materiale di diverso genere.

L'intero lotto, perimetralmente è stato recintato in parte con muratura e in parte con recinzione in legno al quale si accede da accesso carraio con cancello in ferro dalla Via Flaminia.



Descrizione Unità Abitativa mappale 102:

L'abitazione del mappale 102 in questione è posta al piano terra e primo dell'immobile sito in Via Flaminia 385, è costituita catastalmente da 11 vani che andremo meglio a descrivere di seguito.

Dalla corte esclusiva, individuata dal mappale 103, si accede tramite un piccolo ingresso realizzato con separé in legno e altre piante ornamentali si accede direttamente ad un ampio soggiorno con forma ad L.

Dal soggiorno possiamo accedere ad una ulteriore stanza adibita a cucina dalla quale a sua volta possiamo raggiungere un antibagno e relativo bagno e la dispensa della cucina.

Dal soggiorno possiamo accedere anche al locale magazzino e tramite una scala in ferro possiamo raggiungere il piano primo.

Al piano superiore troviamo un disimpegno il quale ci porta a due camere da letto con relativo stanzino ad uso armadio, ad un bagno comune e una terza camera con relativo bagno e spogliatoio personale.

Da quest'ultima camera possiamo accedere ad un balcone esterno con vista mare e affaccio sulla corte esclusiva.

L'immobile in questione è stato realizzato in parte in muratura e in parte in cemento armato, con ampie vetrate in lega di alluminio.

Il fabbricato è dotato di caldaia a gas che produce sia acqua calda sanitaria che riscaldamento.

Il fabbricato oltre a quanto anticipato è dotato di impianto elettrico funzionante di vecchia data ma pur sempre funzionante.

Il presente vano si affaccia, tramite una finestra in legno di colore marrone relativo vetro doppio senza alcuna caratteristica di taglio termico, alla corte condominiale per le aree di manovra.

La pavimentazione del piano terra e dei bagni del piano primo sono con pavimentazione in cotto, mentre il piano primo presenta una pavimentazione in parquet.

Tutte le stanze sono intonacate con rifinitura a civile con tinteggiatura di colore bianco.

Si evidenzia che al piano primo sulla prima camera sulla destra si evidenzia una piccola infiltrazione proveniente dal tetto.

Tutte le porte interne sono del tipo in legno tamburato di colore marrone scuro le quali si trovano in buono stato manutentivo.



Descrizione Unità Abitativa mappale 104:

L'abitazione del mappale 104 in questione è posta al piano terra e primo sottostrada dell'immobile sito in Via Flaminia 385, è costituita catastalmente da 6 vani che andremo meglio a descrivere di seguito.

L'abitazione individuata al mappale 104 si trova in un pessimo stato manutentivo, dovuto ad un intervento di manutenzione straordinaria iniziato e mai concluso.

L'immobile al piano terra che originariamente era suddiviso in più locali, attualmente risulta essere un unico locale utilizzato come magazzino.

Le finestre e le porte di accesso sono state adattate alla e aperture in alcuni casi e in altri sono state chiuse con lastre di legno.

Non presenta più nessun tipo di impianto ne di divisorio e di una pavimentazione, in parte anche privo di massetto.

Il fabbricato è realizzato con muratura a due teste per il piano terra e di muratura a tre teste per il piano seminterrato.

Si evidenzia dei vecchi solai in travi di ferro con interposte voltine in muratura.

Esternamente presenta una porzione di balcone che dovrà essere rimossa.

Sul l'ingresso principale si evidenzia un lastrico in cemento a vista dal quale originariamente partiva una scala che andava sulla copertura, scala che attualmente è stata demolita.

La copertura in piano necessita di una manutenzione in merito alla guaina che lo protegge dalle intemperie, guaina che in parte penzola dal cornicione.

Nel lato generico si può dire che:

Nel suo complesso l'immobile si trova in un buono stato conservativo e manutentivo, non evidenziando nessun tipo di lacuna e danno imminente oggetto di intervento.

Nel suo insieme l'immobile si trova in una buona posizione economica, di facile accesso, a poche centinaia di metri da servizi di ogni genere.

La posizione dell'unità immobiliare in questione è posizionata in zona residenziale, ricca di tranquillità e priva di rumori causati dal passaggio di autovetture.



Punto 2c

Dotazioni condominiali

Come già riportato in precedenza, gli immobili oggetto di Esecuzione sono costituiti di n. 2 unità abitative ricadenti all'interno dello stesso lotto.

Non esistono dotazioni condominiale specifiche da ben definire.

Si può parlare di servitù di passaggio che si sono costituite tacitamente a favore del mappale 104 dove è stato realizzato un fabbricato per uso abitativo, nei confronti della mappa 103, mappale individuato come corte esclusiva del mappale 102. (abitazione).

Per accedere all'abitazione che ricade sul mappale 104 si deve obbligatoriamente transitare sul mappale 103 che risulta essere di altra proprietà ma risulta l'unico modo per raggiungere il fabbricato.

Non si evidenziano nessuna altro tipo di dotazione condominiale.

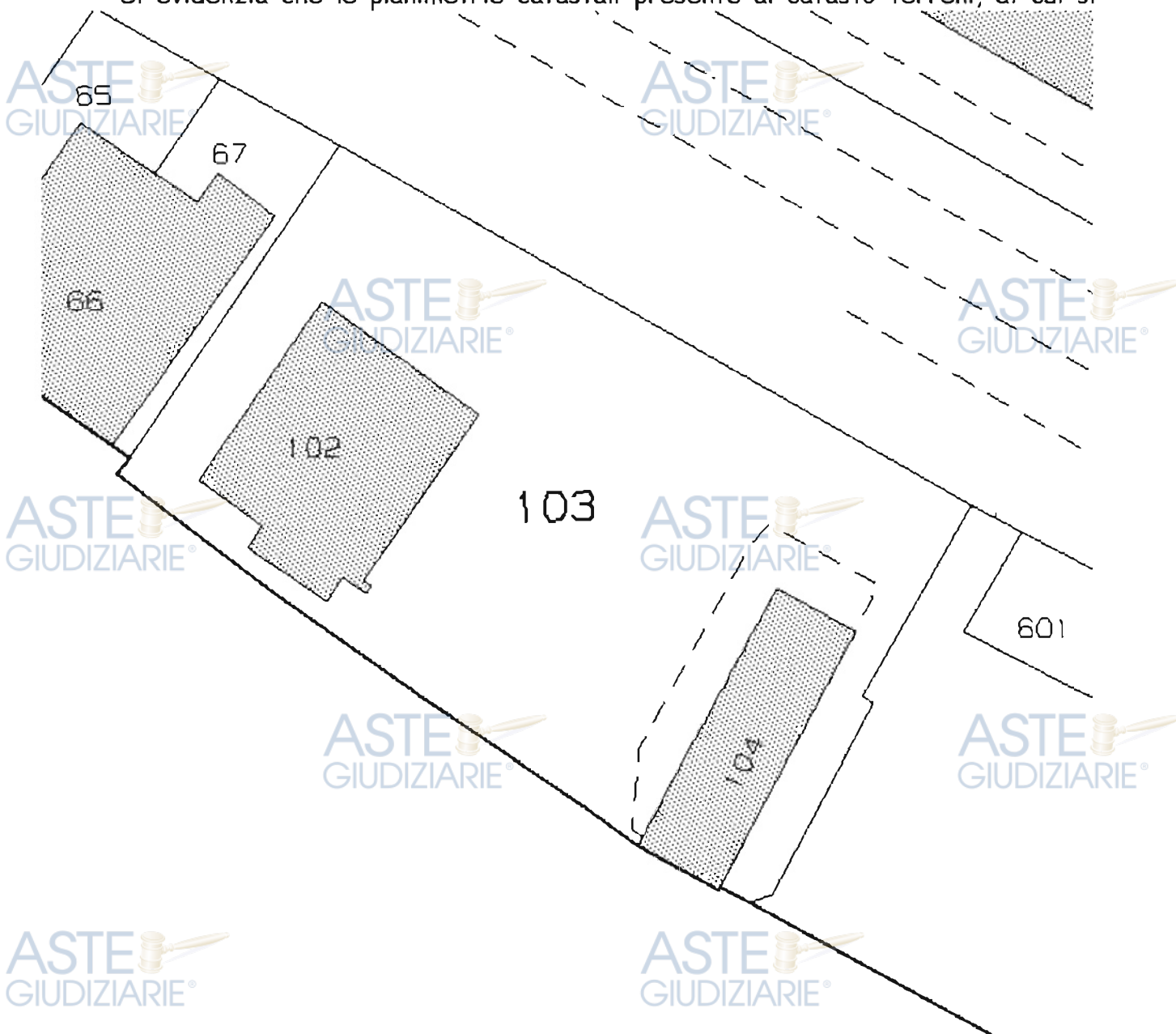


Punto 2d

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Planimetria GENERALE CATASTO TERRENI

Si evidenzia che le planimetrie catastali presente al catasto terreni, di cui si



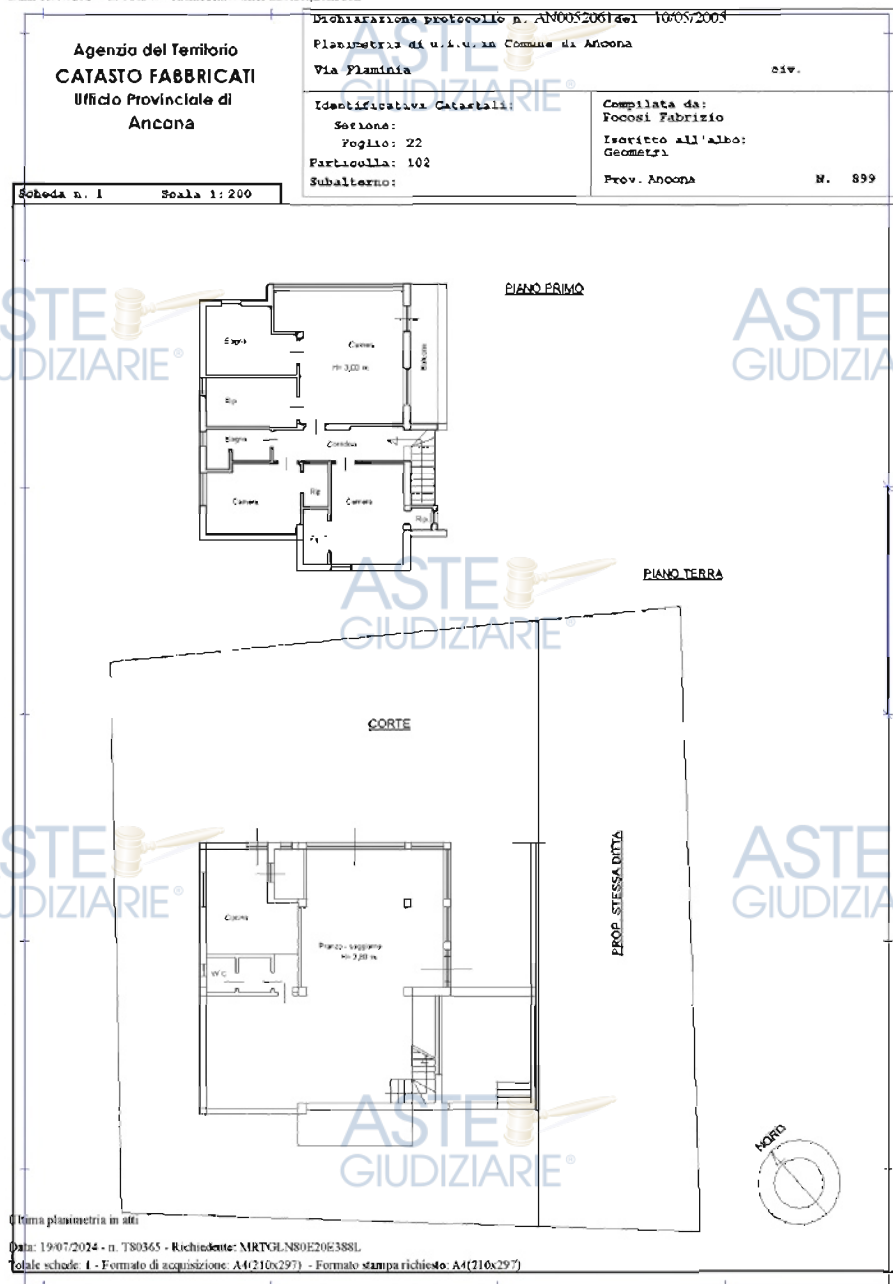
riporta stralcio della mappa attualmente agli atti, si evidenzia che forma dei fabbricati esistenti e regolari siano correttamente rappresentati pe forma e dimensione, mentre giustamente non sono riportati gli abusi edilizi che sono presenti nel mappale 102 e 103.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 19/07/2024 - n. T80365 - Richiedente: MRTGLN80E20E388L



Mappale 102

Unità immobiliare ad uso Abitazione individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 102 senza sub, categoria A/2, classe 5, consistenza mq 231,00, rendita catastale Euro 1.505,47, situato al piano terra e primo sito in Via Flaminia n. 385;

Unità collegata con Corte esclusiva individuata catastalmente al Foglio 22 Mappale 103 posta al piano terra.

Le planimetrie del mappale 102 attualmente presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona è la seguente:

Planimetria redatta dal Geom. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx e depositata con protocollo n. AN0052061 in data 10/05/2005.

In riferimento alla presente planimetria si evidenzia che la rappresentazione grafica con lo stato dei luoghi sia pressoché conforme, si evidenzia che non è stata rappresentata correttamente la corte esclusiva in quanto non si parla di sola porzione del mappale 103, che viene rappresentato in parte come corte esclusiva e in parte come





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

proprietà stessa ditta, ma doveva essere rappresentata nel suo intero con destinazione corte esclusiva.

Mappale 104

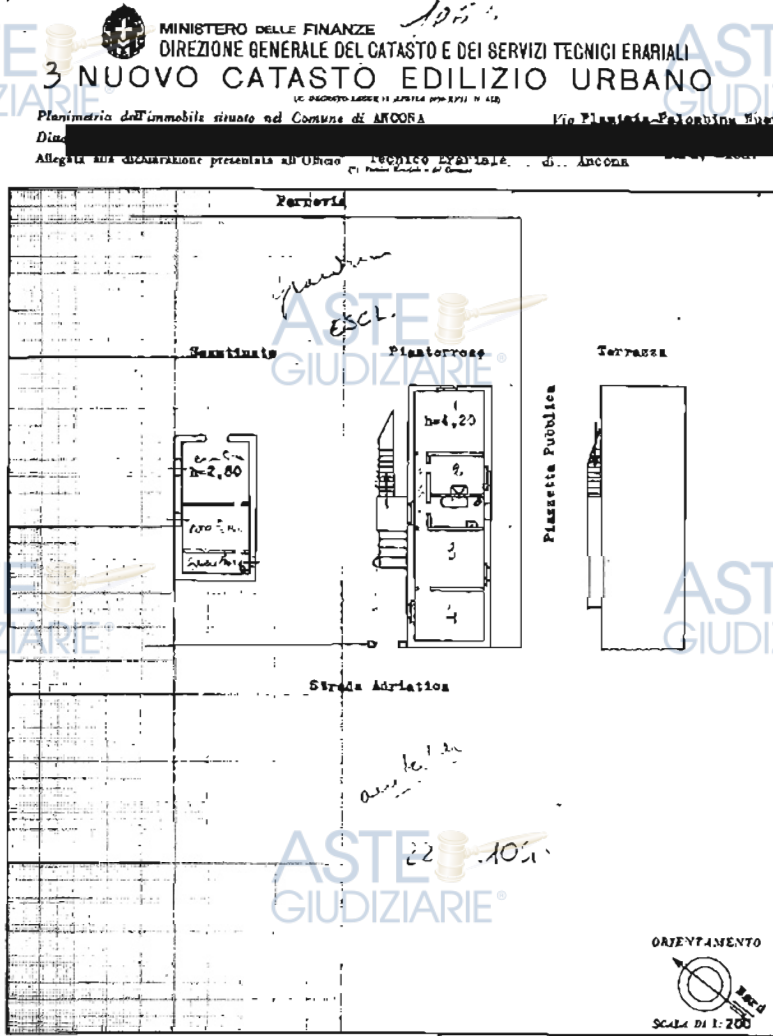
Unità immobiliare ad uso Abitazione individuato al Catasto Fabbricati del Comune

di Ancona (AN)
foglio 22,
particella 104
senza sub,
categoria A/3,
classe 3,
consistenza mq
59,00, rendita
catastale Euro
371.85, situato
al piano terra e
seminterrato
sito in Via
Flaminia n. 385;

Le
planimetrie del
mappale 104
attualmente
presente
presso
l'agenzia delle
entrate di
Ancona è la
seguente:

Redatta
dall'Ing.
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX in
data
01/04/1951
risulta avere
diverse

Data presentazione: 01/01/1919 - Data: 19/07/2024 - n. T81355 - Richiedente: MRTGLN80E20E388L



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Scheda No 26385775 4e restituzione della scheda con plan. n. 192057 ecc. ecc. data -
Completata da:	Ing. Enrico Cagliardi
Incarico	Incarico all'Albo degli Ingegneri di Ancona della Provincia di Ancona data 1/4/1951
Firma:	<i>[Signature]</i>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1919 - Data: 19/07/2024 - n. T81355 - Richiedente: MRTGLN80E20E388L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: AN(297x920) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

giugno 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2024 - Comune: di ANCONA (AN) - Foglio 22 - Particella 104 - Riferimento: VIATELLENA n. 385 Piano 1

Firmato Da: MORETTINI GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2ecb313cd5645475



difformità dallo stato di fatto, in quanto in seguito alle evoluzioni edilizie avvenute nel tempo non sono mai state aggiornate.

Allo stato attuale si evidenzia che al piano seminterrato sono stati demoliti tutti i muri divisori delle stanze interne e non sono correttamente indicate le finestre.

Al piano terra si evidenzia che i muri divisori interni sono stati demoliti come anche la scala esterna che collega la terrazza posta al piano primo, ad oggi manto di copertura con guaina catramata.

Si evidenzia che tale scala ricadeva all'interno del mappale 103 ad oggi proprietà altra ditta.

Si evidenzia in oltre anche una errata rappresentazione delle finestre.

In virtù di quanto riportato in precedenza si dovrà provvedere, oltre alla regolarizzazione degli immobili a livello urbanistico si dovrà provvedere alla regolarizzazione degli stessi al catasto dei fabbricati provvedendo alla redazione della nuova planimetria che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi.

Le prestazioni da svolgere si diversificano dallo scopo di utilizzo finale che vorrà eseguire l'utente finale, pertanto ad oggi è complesso quantificare una corretta spesa di sistemazione.

Dovendo sistemare la situazione prevedendo una unificazione della proprietà si dovrà provvedere ad intervenire nella redazione di nuove planimetrie catastali e di un elaborato planimetrico necessario alla costituzione di una corte comune ad ambo le abitazioni e alla correzione delle planimetrie sulla base delle nuove autorizzazioni necessarie per l'ultimazione del fabbricato del mappale 103.

Viste le nuove disposizioni catastali in essere si dovrà provvedere anche alla redazione di nuove planimetrie per i locali con accesso diretto dalla corte esterna

Per la predisposizione delle suddette pratiche si dovranno affrontare le seguenti spese tecniche ed amministrative.

Prestazioni professionali svolte

Prestazioni per il Catasto Fabbricati:

- o Denuncia al catasto fabbricati comprensivo di stesura planimetrica dell'unità immobiliare, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in procedura Docfa, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione e ritiro.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prestazioni professionali il CATASTO FABBRICATI	Quantità	Importo Unitario	Totale
Elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e modulistica sendo normativa per variazione fino a 10 unità	1	€ 300.00	€ 300.00
Prestazioni professionali per unità immobiliari ad uso Abitazioni per unità immobiliare fino a 110 mq con rilievo	3	€ 500.00	€ 1 500.00
Diritti di segreteria per presentazione Docfa	3	€ 70.00	€ 210.00
Totale compenso			€ 2 010.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In virtù di quanto riportato in precedenza si dovrà sostenere una spesa complessiva pari ad Euro 2.010,00 oltre al contributo integrativo (che varia in base al tecnico incaricato) e Iva come per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Punto 2e

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il locale oggetto di Esecuzione Immobiliare costituiti da Abitazione individuata in:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 102 senza sub, categoria A/2, classe 5, consistenza mq 231,00, rendita catastale Euro 1.505,47, situato al piano terra e primo sito in Via Flaminia n. 385 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 103, Ente Urbano di mq 739,00, situata al piano terra in Via Flaminia n. 385;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:



- ✚ Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 104 senza sub, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale Euro 371,85, situato al piano terra e seminterrato sito in Via Flaminia n. 385;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:



Alla data del sopralluogo avvenuto il 25 Luglio 2024, si è riscontrata la seguente situazione:

L'immobile individuato al mappale 102 risultava essere la residenza dei signori:



Coniugi in regime di separazione dei beni.



Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288

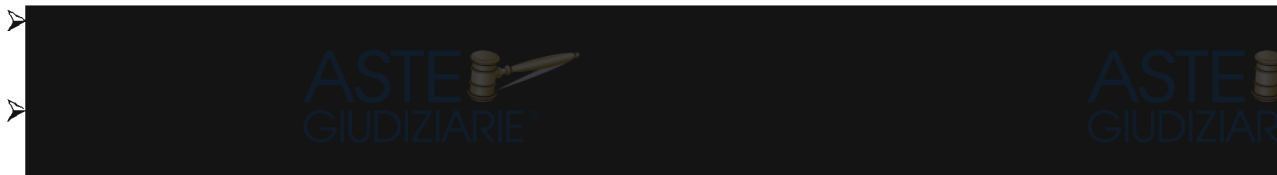


Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile individuato al mappale 104 risultava essere urbanisticamente ad uso residenziale ma utilizzata di fatto come magazzino dai coniugi:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Punto 2f
SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE ANOMALA

Alla data del sopralluogo avvenuto il 25 Luglio 2024, si è riscontrata la seguente situazione:

L'immobile individuato al mappale 102 risultava essere la residenza dei signori:



Coniugi in regime di separazione dei beni.

L'immobile individuato al mappale 104 risultava essere urbanisticamente ad uso residenziale ma utilizzata di fatto come magazzino dai coniugi:





Punto 2g

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data del 15 gennaio 2025 (vedi allegato 8) si è provveduto alla verifica dei vincoli gravanti sul bene provvedendo alla esecuzione di una ispezione ipotecaria necessaria per l'individuazione di tutte le pendenze attive e passive gravanti sul bene sito in Comune di Ancona (AN), Via Flaminia n. 385, censito al catasto fabbricati al foglio 22 mappale 102, senza subalterni, con collegata corte esclusiva individuata al catasto fabbricati al foglio 22 mappale 103 e sul mappale 104.

Pendenze gravanti sul Mappale 102 e 103 (ABitazione)

Ispezione n. T293092 del 15/01/2025

1. TRASCRIZIONE del 21/02/1989 - Registro Particolare 2285 Registro Generale 3232 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO ANCONA Repertorio 98/158 del 02/02/1989 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 5975 Registro Generale 9953 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 29971 del 28/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 2310 Registro Generale 9954 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 29972 del 28/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2431 del 04/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE del 06/04/2000 - Registro Particolare 4493 Registro Generale 6817 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/317 del 28/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico





5. ISCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 6186

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 140751/22357 del 18/03/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3047 del 25/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 26/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffiati

6. ISCRIZIONE del 03/04/2003 - Registro Particolare 1473 Registro Generale 7361

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx SPA Repertorio 205/2003 del 03/04/2003

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29.09.73 N. 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3438 del 09/10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 31/10/2003 - Registro Particolare 5090 Registro Generale 22857

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1060/2003 del 29/10/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1833 del 22/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 22/02/2006 - Registro Particolare 917 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx SPA Repertorio 493/2006 del 21/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/73 N. 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5427 del 28/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 23 Registro Generale 143

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 37446/4141 del 31/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Comunicazione n. 2486 del 16/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffiati

10. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3156 Registro Generale 15021

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 53371/21142 del 15/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

11. ISCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2415

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx S.P.A. Repertorio 539/315 del 24/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffiati

12. ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 369 Registro Generale 2396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2319 del 16/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1035 del 04/03/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Presenza graffiati

13. TRASCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 16822 Registro Generale 24015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 5394 del 04/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

14. ISCRIZIONE del 17/12/2019 - Registro Particolare 3919 Registro Generale 26819

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI ANCONA Repertorio 1604 del 12/11/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati





15. TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 7906 Registro Generale 10887
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1860
del 06/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.
Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipotecche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipotecche volontarie
n. 5 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 175,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 588,00

Pendenze gravanti sul Mappale 104 (Abitazione)

Ispezione n. T289925 del 15/01/2025

1. TRASCRIZIONE del 21/02/1989 - Registro Particolare 2285 Registro Generale 3232
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO ANCONA Repertorio 98/158 del 02/02/1989
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 5975 Registro Generale 9953
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx Repertorio 29971 del 28/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 2311 Registro Generale 9955
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx Repertorio 29973 del 28/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2432 del 04/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2008.





Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 06/04/2000 - Registro Particolare 4493 Registro Generale 6817
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/317 del 28/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 31/03/2009 - Registro Particolare 1502 Registro Generale 6919
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 48486/18240 del 30/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 7906 Registro Generale 10887
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1860 del 06/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche a garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 1 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 35,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 1 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 294,00

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 1.092,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.



Punto 2g1

VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni oltre a quelle riportate al punto precedente.

Non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

In virtù delle verifiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. si può evidenziare che non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso.





Punto 2g2
**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO
CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA
VENDITA**

Pendenze gravanti sul Mappale 102 e 103 (ABitazione)

Ispezione n. T293092 del 15/01/2025

1. TRASCRIZIONE del 21/02/1989 - Registro Particolare 2285 Registro Generale 3232
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO ANCONA Repertorio 98/158 del 02/02/1989 ATTO
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 5975 Registro Generale 9953
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 29971 del 28/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 2310 Registro Generale 9954 Pubblico
ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 29972 del 28/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 2. Comunicazione n. 2431 del 04/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 04/01/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE del 06/04/2000 - Registro Particolare 4493 Registro Generale 6817
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/317 del 28/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 19/03/2003 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 6186
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 140751/22357 del 18/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO





Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3047 del 25/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 26/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffati

6. ISCRIZIONE del 03/04/2003 - Registro Particolare 1473 Registro Generale 7361

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx SPA Repertorio 205/2003 del 03/04/2003
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29.09.73 N. 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3438 del 09/10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 31/10/2003 - Registro Particolare 5090 Registro Generale 22857

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1060/2003 del 29/10/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1833 del 22/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 22/02/2006 - Registro Particolare 917 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx SPA Repertorio 493/2006 del 21/02/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/73 N. 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5427 del 28/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 23 Registro Generale 143

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 37446/4141 del 31/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2486 del 16/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 19/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



Presenza graffati

10. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3156 Registro Generale 15021

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 53371/21142 del 15/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

11. ISCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2415

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A. Repertorio 539/315 del 24/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffati

12. ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 369 Registro Generale 2396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2319 del 16/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1035 del 04/03/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Presenza graffati

13. TRASCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 16822 Registro Generale 24015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 5394 del 04/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

14. ISCRIZIONE del 17/12/2019 - Registro Particolare 3919 Registro Generale 26819

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI ANCONA Repertorio 1604 del 12/11/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

15. TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 7906 Registro Generale 10887

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1860
del 06/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Pendenze gravanti sul Mappale 104 (ABitazione)

Ispezione n. T289925 del 15/01/2025

1. TRASCRIZIONE del 21/02/1989 - Registro Particolare 2285 Registro Generale 3232
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO ANCONA Repertorio 98/158 del 02/02/1989
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 5975 Registro Generale 9953
Pubblico ufficiale SABATINI SIMONETTA Repertorio 29971 del 28/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 2311 Registro Generale 9955
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 29973 del 28/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2432 del 04/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE del 06/04/2000 - Registro Particolare 4493 Registro Generale 6817
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/317 del 28/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 31/03/2009 - Registro Particolare 1502 Registro Generale 6919
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx Repertorio 48486/18240 del 30/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 7906 Registro Generale 10887

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1860
del 06/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Attualmente le suddette posizioni sono all'interno procedura che risulta ancora aperta presso il Tribunale di Ancona individuata al Registro esecuzioni al n. 107/2024, Giudice Esecutore Dr.ssa Maria Letizia Mantovani.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Punto 2g3

DIFFORMITA' URBANISTICO E CATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Ancona (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

Pratiche edilizie - Mappale 102/103

1. Concessione edilizia n. 243 del 09 ottobre 2001 per attività comportante intervento di ristrutturazione ed ampliamento di edificio unifamiliare relativamente all'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385;
2. Variante alla Concessione edilizia n. 243 del 09 ottobre 2001 n. 5225 del 22 gennaio 2003 per attività comportante intervento di ristrutturazione ed ampliamento di edificio unifamiliare relativamente all'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385;
3. Comunicazione fine Lavori Concessione edilizia 244/2001 del 18 ottobre 2001 e D.I.A. protocollo n. 5225 del 22/01/2023 presentato con protocollo n. 47971 del 26 maggio 2005
4. Certificato di Agibilità protocollo n. 66823 del 21 luglio 2005;
5. Voltura pratica edilizia in sanatoria n. 50323 del 30/10/1985 presentata dal sig. XXXXXXXXXX

Pratiche edilizie - Mappale 104

1. Permesso di costruire in sanatoria n. 028 del 24 Febbraio 2010 per attività comportante INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA relativamente all'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385;

2. Autocertificazione Attestante la conformità alle norme igienico -sanitarie protocollo n. 63543 del 14 luglio 2009 per l'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385 Foglio 22 mappa 104.

In secundis si è provveduto alla ricerca della planimetria agli atti presso l'agenzia delle entrate di Ancona, la quale risultano essere stata redatte:

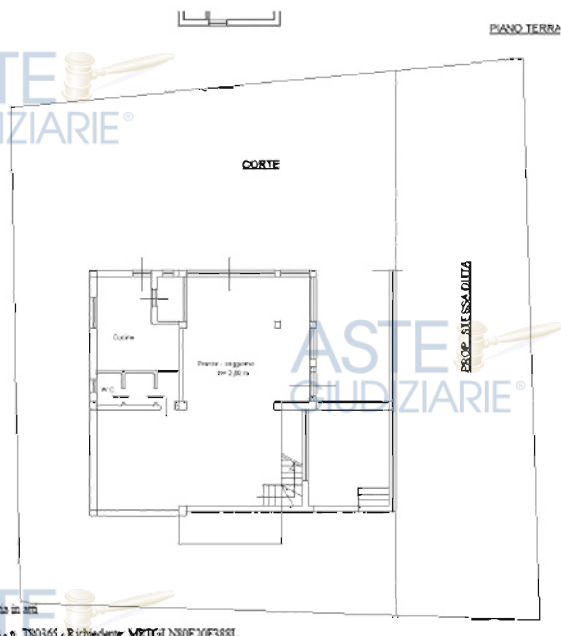
Mappale 104 le planimetrie attualmente presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona è stata redatta dall'Ing. Enrico Gagliardi in data 01/04/1951.

Mappale 102/103 le planimetrie attualmente presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona è stata redatta dal Geom. Focosi Fabrizio e depositata con protocollo n. AN0052061 in data 10/05/2005.

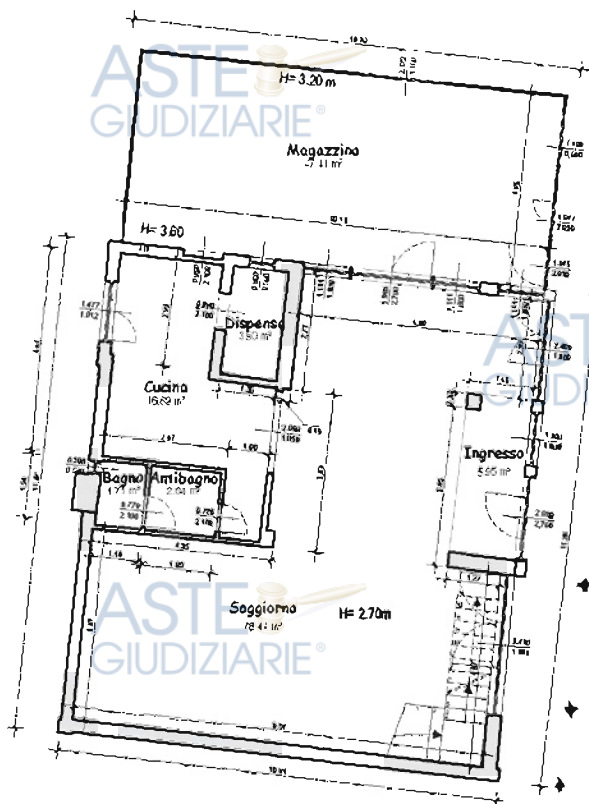
Si è provveduto nel mettere a confronto le planimetrie catastali con le planimetrie del progetto autorizzato e variato in seguito alle suddette autorizzazioni.

Partendo dal Mappale 102/103 si ottiene quanto di seguito:

Dalla comparazione dello stato di fatto con le planimetrie catastali



Planimetria catastale Piano Terra

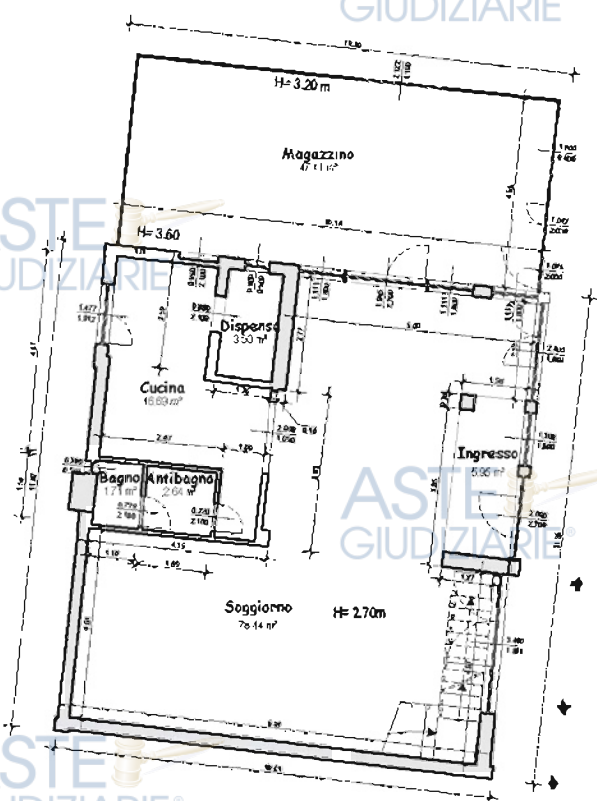


Planimetria Piano terra - Rilievo

Per quanto concerne il piano terra paragonando la planimetria catastale con lo stato di fatto per quanto concerne il fabbricato principale non si evidenziano

difformità ad esclusione del locale ad uso magazzino, che trattasi di locale abusivo che andremo poi a trattare in merito più correttamente.

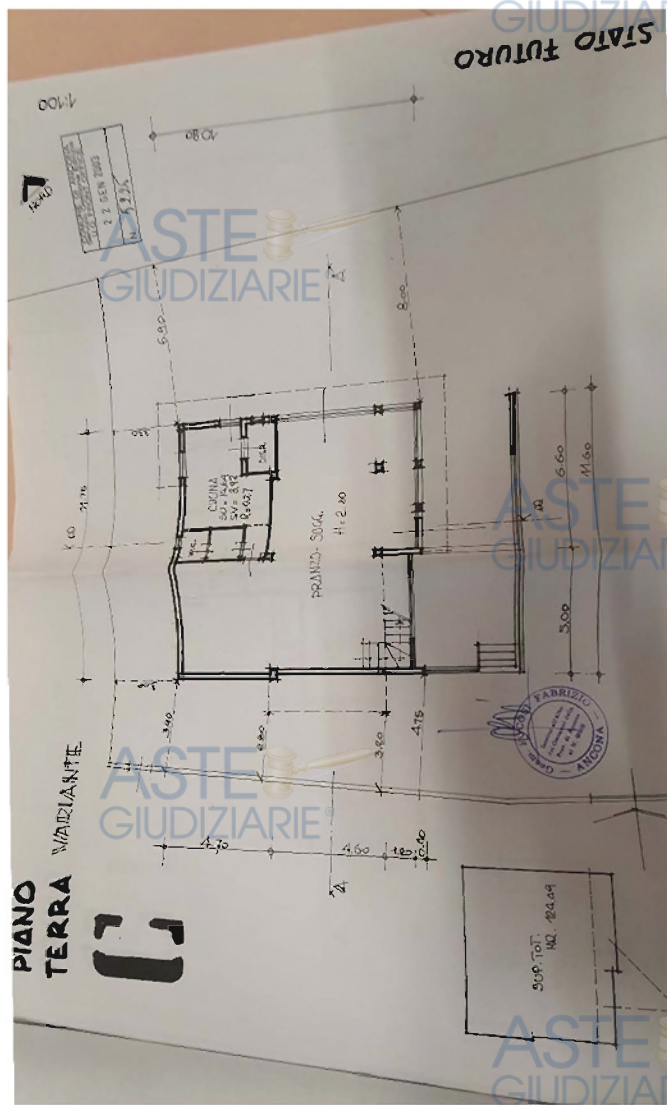
Raffrontando la planimetria dello stato dei luoghi del piano terra con il progetto depositato in Comune di Ancona, riportati qui sotto, si evidenzia quanto segue:



Planimetria Piano terra - Rilievo

si evidenziano delle difformità riguardanti alcune delle misure del perimetro del fabbricato che sono difformi da quelle riportate nel progetto ma che comunque rientrano nei limiti di tolleranza riportati nel D.L. 380/01 e S.m.i. pari al 2%,,, mentre per quanto riguarda il locale ad uso magazzino risulta essere completamente abusivo come del resto risulta essere completamente abusiva il porticato al piano terra antistante il fabbricato e la loggia al piano primo antistante il fabbricato, in seguito si meglio descriverà tali abusi indicandoli con documentazione fotografica.

Passando al piano secondo, eseguendo la stessa tipologia di raffronto si ottiene quanto segue.



Progetto Depositato

diversa metodologia di rilievo che a suo tempo eseguito con rotella metrica ed oggi con laser scanner.

Nel fabbricato in questione si evidenzia che:



Si evidenzia in giallo la porzione di fabbricato completamente abusiva che dovrà essere demolita in quanto non rispetta nessuna norma sismica oltre ad una necessaria e obbligatoria verifica delle cubature massime ammissibili realizzabili sul lotto, ma a prescindere da questo, vista la sua conformazione strutturale non conforme a nessuna norma dovrà essere assolutamente demolito e in seguito valutare una eventuale ricostruzione.

Si evidenzia che al piano primo è stata realizzato un pergolato senza autorizzazione e anchesso da demolire in quanto non rispetta le normative sismiche attuali.



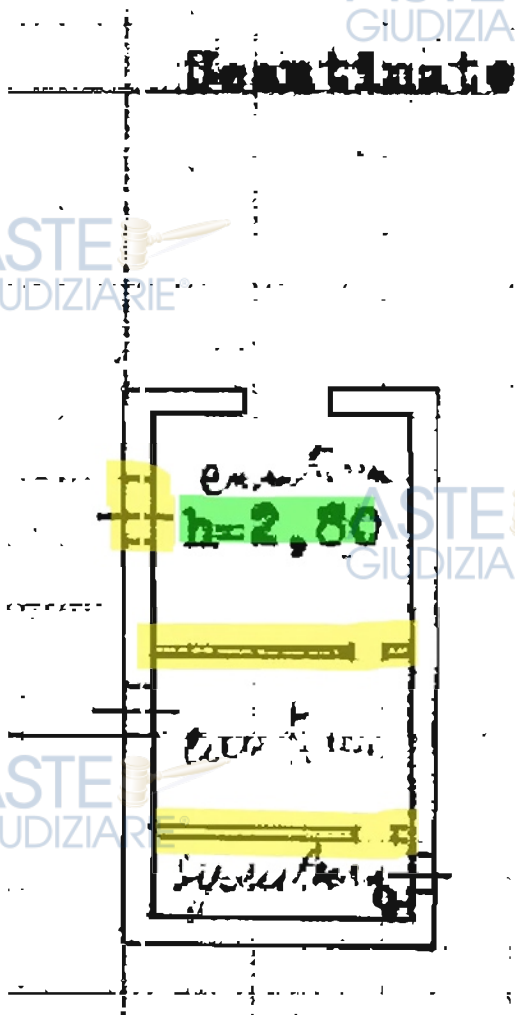
Tettoia da demolire e ricostruire seco le bune norme della costruzione e in regola con le normative sismiche.



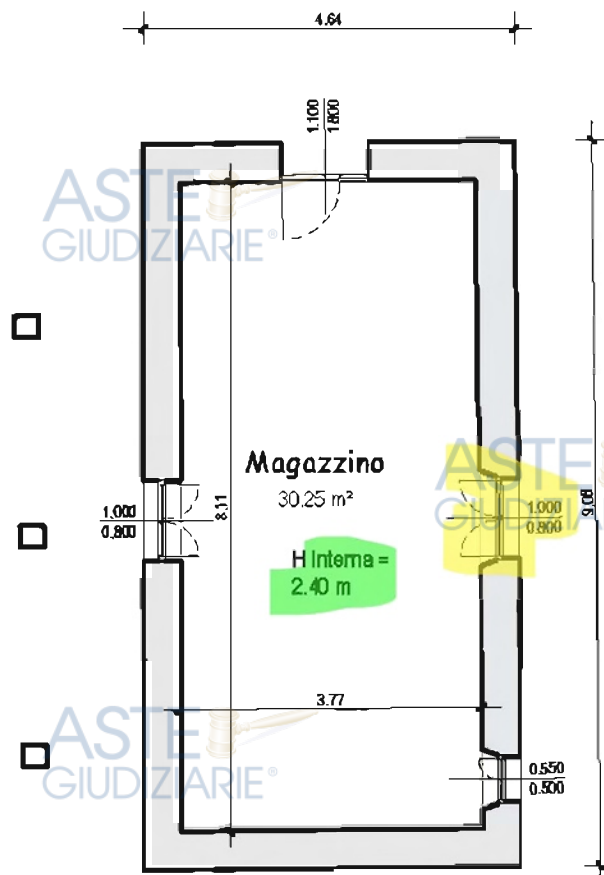
In evidenziato in giallo si fa notare questo portico al piano terra e loggia al piano primo che dovrà essere rimossa in quanto trattasi opera abusiva la quale non rispetta le norme in merito alla stabilità strutturale, sia per conformazione che tipologia strutturale, opera che non rispettando le normative vigenti per tipologia costruttiva dovrà essere demolita e poi valutata una eventuale ricostruzione per tipologia e forma.

Per il Mappale 104 si ottiene quanto di seguito:

dal raffronto delle planimetrie catastali, dello stato dei luoghi e dal progetto depositato in comune si ottiene:



Planimetrie catastali Piano S1



Piano S1 Rilievo

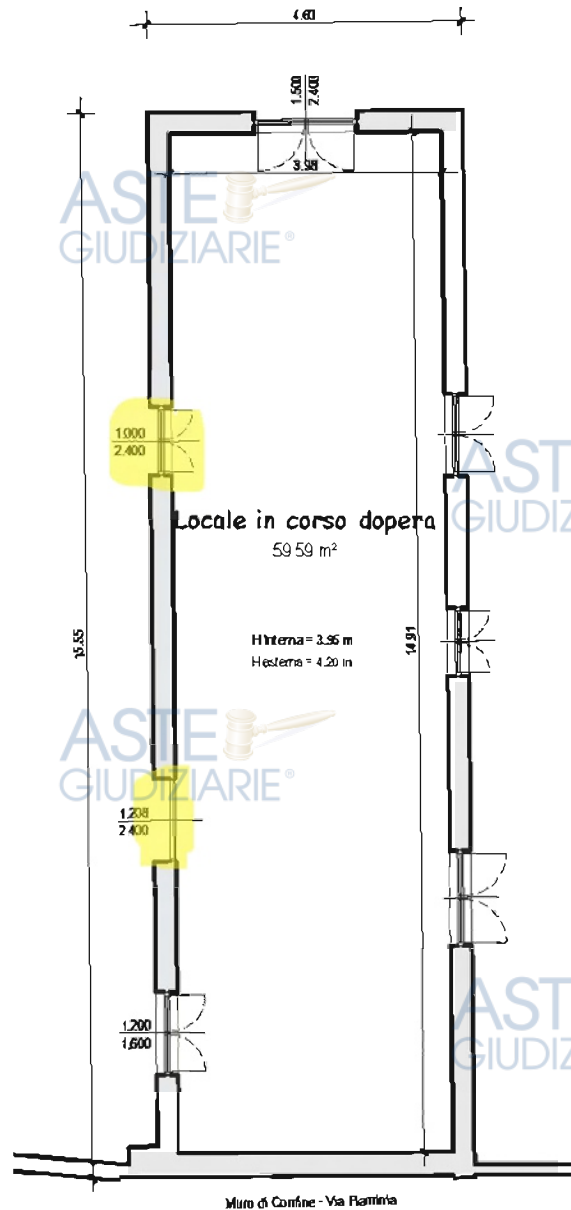
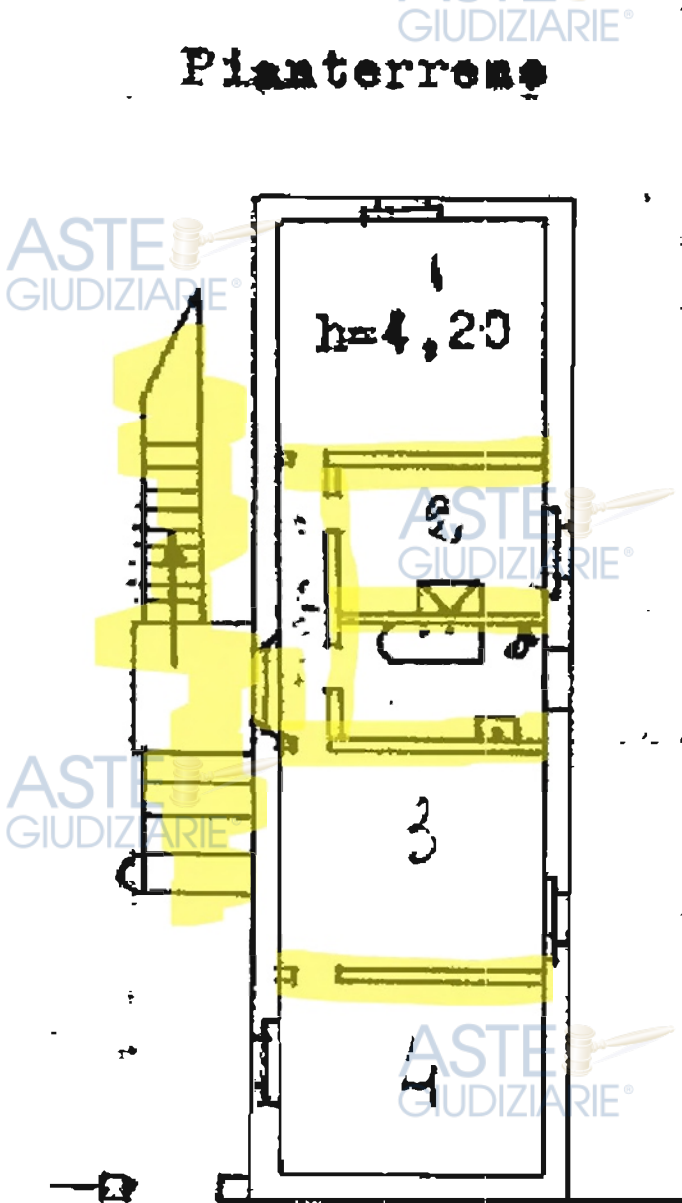
Al piano Seminterrato si evidenzia che sono stati demoliti i muri divisorii interni e la non esistenza di una finestra da un lato e l'esistenza di una finestra dall'altro lato come evidenziato in giallo sulle rispettive planimetrie.

Nel progetto depositato in Comune di Ancona non è riportato la pianta del piano terra e quindi fa fede quanto riportato catastalmente.

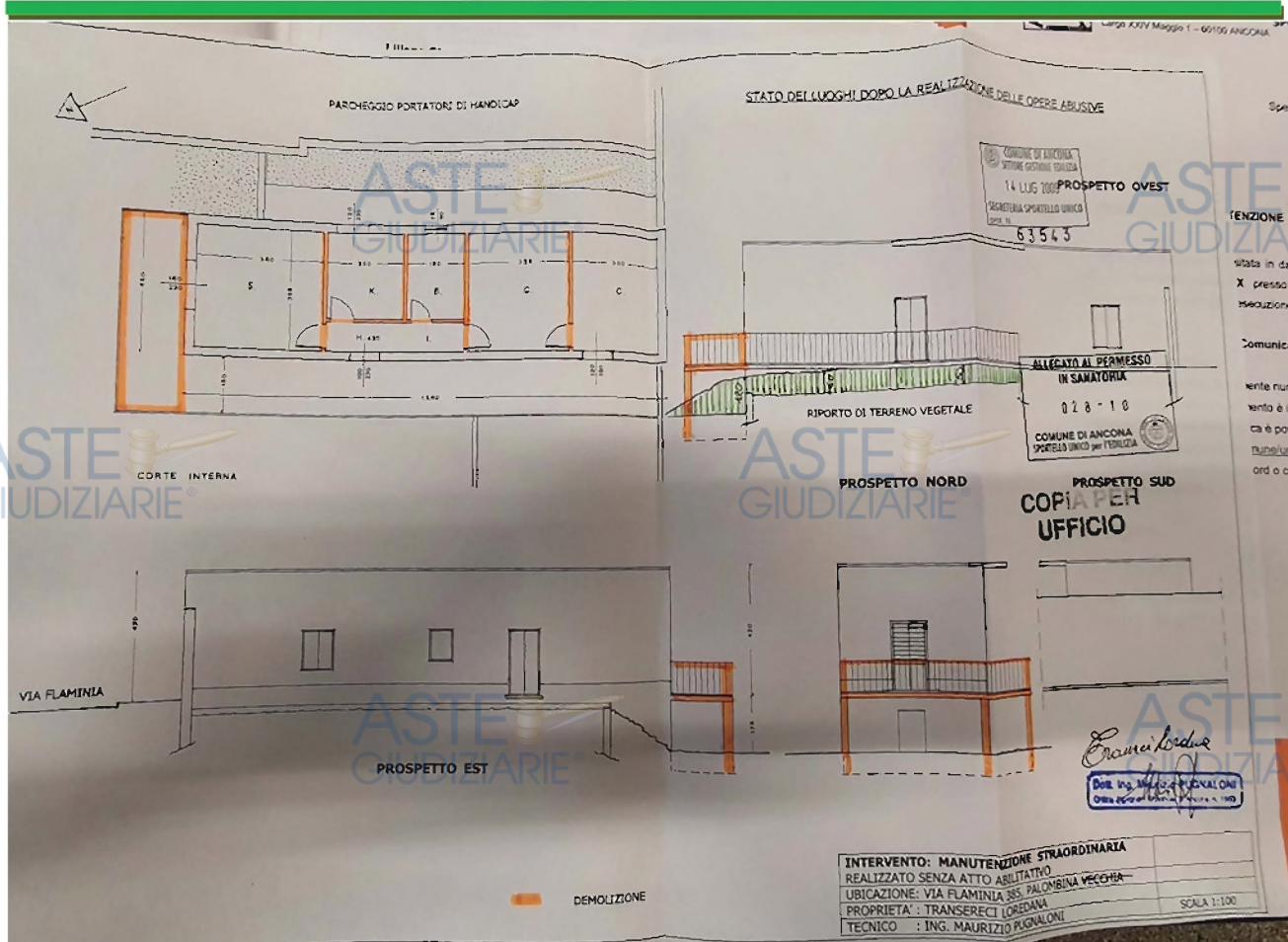
Si evidenzia che al piano Seminterrato sia riportata una diversa altezza tra la planimetria catastale e Stato dei luoghi. Misura che possa essere stata scritta erroneamente, in quanto lo stato dei luoghi non sembra essere stato alterato nel tempo vista la tipologia dei luoghi e lo stato di essi.

In virtù di quanto sopra riportato si evidenzia che le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate fanno fede e come base per la giusta rappresentazione dello stato dei luoghi in fase di realizzazione.

Pianterreno



Al piano terra si evidenzia la presenza di una scala e di alcune finestre che non rispondono allo stato dei fatti, mentre nel progetto depositato al Comune di Ancona si evidenzia che è stato eseguita una sanatoria per sanare lo stato di fatto con quello agli atti.



Progetto Depositato in Comune di Ancona

Dal confronto tra il rilievo e lo stato dei luoghi si evidenzia che la posizione delle finestre del rilievo e quanto autorizzato sia corretta anche se tra pianta e prospetti ci siano delle piccole divergenze.

In line di massima per questo immobile si rende necessaria la variazione catastale per un merimo errore di indicazione delle altezze in pianta e una sanatoria per le modifiche interne riportate al piano terra.

Per entrambe le strutture si allega il relativo certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Ancona

Mappale 102/103

1. Certificato di Agibilità protocollo n. 66823 del 21 luglio 2005;



COMUNE DI ANCONA
Largo XXIV Maggio 1 - 60123 Ancona
e-mail info.urbanistica@comune.ancona.it

16 MAG 2005

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ART.45, punto 2) del R.E.C.)
C.E. 243 del 16/10/2001 prot. n. 4622/2001 - DJAPRST-5225 DEL 22-01-2003
Immobile ubicato in VIA FLAMINIA 385 - PALOMBINA 180VA

I SOTTOSCRITTI COMUNICANO

che in data 16/05/05 sono stati ultimati i lavori di cui al Permesso di Costruire suddetto;

che gli elaborati di cui alla Legge 10/79 sul risparmio energetico sono stati depositati in data 07/02/2005;

che le suddette opere comprendono anche i lavori relativi all'impiantistica di cui alla L. 46/90

il cui progetto è stato depositato in data _____;

l'impianto non è soggetto a deposito;

DICHIARANO
sotto la propria responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del Permesso di Costruire e di ogni altra autorizzazione o prescrizione di altri Enti o autorità;

NON DOVUTO
Dichiarano inoltre che si è provveduto al pagamento dell'intero contributo di concessione dovuto giusta quotazione della Tesoreria Comunale n. _____ del _____;

Ancona, il _____

IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
[Firma]

DIRETTORI RESPONSABILI:
[Firma]

Memento di Abitabilità visto ad ottenere il certificato di Abitabilità (art. 10)

SCHEDA RIEPILOGATIVA PER ABITABILITÀ

PIANI	Superficie utile U.I. ¹⁾	ACCESSORI							CONSISTENZA DELL'IMMOBILE				
		VANI ABITATIVI	Cucina	Bagno/W.C./servizi	Impianto	Ripostiglio	C.T.	Canicola	Autonnesse ²⁾	Magazzini ²⁾	Loggiati ²⁾	Tot. Vani	Tot. S. u. l.
Interrato													
Terra	1 424,99	1	1	1								4	424,99
Primo	116,4	3	2	1	3							9	116,10
Secondo													
Terzo													
Quarto													
Attico													
Totale	1 209,4	4	1	3	1	4						13	288,59

SCHEDA RIEPILOGATIVA PER AGIBILITÀ

PIANI	Unità immobiliari	Superficie utile U.I. ¹⁾	VANI ACCESSORI							VANI (mq.)		Tot. S. u. l.	
			Cottoggio	Ingresso/androne/androne	Alloggiatori/abitanti	C.T.	Cantina	Loggia/terrace	Uffici ²⁾	Autonnesse ²⁾	Magazzini ²⁾		Loggiati ²⁾
Interrato													
Terra													
Primo													
Secondo													
Terzo													
Quarto													
Attico													
Totale													

(1) Riportare la superficie utile lorda (in mq.)
(2) Tot. S. u. l. - Superficie U. I. - Sup. altri vani

NOTE AGGIUNTIVE:

Mappale 104

Vista la situazione in cui si trova sarà necessario predisporre una nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e realizzare nuovi impianti e certificazioni necessarie alla richiesta e rilascio di nuova autorizzazione di Abitabilità.





Punto 2h

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari in oggetto si trova all'interno di un complesso residenziale comprendente n. 2 (mappale 102 e mappale 104) complessi residenziali indipendenti tra di essi ma che condividono tra loro l'area individuata al mappale 103 del foglio 22 per uno come corte esclusiva e per l'altro come diritto di passaggio per accedere al locale.

L'intero complesso si trova nella frazione di Palombina, lungo la strada statale SS16 che percorre le coste marchigiane dalla quale è facilmente raggiungibile i diversi comuni limitrofi, come ad esempio il capoluogo di Regione Ancona.

Il complesso oltre ad avere una buona posizione per raggiungere qualsiasi tipo di servizio, ne possiede alcuni estremamente vicini, come ad esempio il servizio postale, l'adiacente supermercato, bocciofila, Scuole e altri servizi (parrucchieri, dentisti, estetisti, parchi e tanto altro), ma in particolar modo la spiaggia e il mare per cui basta attraversare la ferrovia mezzo passaggio pedonale sopraelevato adiacente alla proprietà.

Al momento del sopralluogo si è richiesto alla proprietà l'esistenza di una tabella millesimale per l'esecuzione dei riparti delle spese condominiali, emergendo che tale ripartizione non esiste per il presente fabbricato.

Non sussiste un amministratore in quanto trattasi di abitazioni singole di proprietà singola.

Non risultano ulteriori cause oltre a quella di Esecuzione Immobiliare in corso per cui viene redatta la presente perizia.

Sottostante la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicati gli estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), (vedi allegato 4).

Mappale 102 e 103

Proprietario dal 30/06//1987 (impianto Meccanografico) al 05/02/1988

➤ xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx; Fu xxxxxxxxxxx



Impianto meccanografico

Proprietario dal 05/02/1988 al 20/02/1998



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1988 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 158 n. 98 registrato in data 28/07/1988 - SUCCESSIONE Voltura n. 5852.3/1988 in atti dal 11/06/1994

Proprietario dal 20/02/1998 al 28/05/1999



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/1998 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 317 n. 71 registrato in data 04/08/1998 - SUCCESSIONE MARCONI ARIANNA Voltura n. 7506.1/1998 - Pratica n. 145950 in atti dal 29/06/2001

Proprietario dal 28/05/1999 ad oggi



Atto del 28/05/1999 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 29971 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6322.1/1999 in atti dal 21/07/1999

Mappale 104

Proprietario dal 30/06//1987 (impianto Meccanografico) al 05/02/1988





➤ xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx; Fu xxxxxxxxxxx

Impinto meccanografico

Proprietario dal 05/02/1988 al 20/02/1998



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1988 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 158 n. 98 registrato in data 28/07/1988 - SUCCESSIONE Voltura n. 5852.3/1988 in atti dal 11/06/1994

Proprietario dal 20/02/1998 al 28/05/1999



DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/1998 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 317 n. 71 registrato in data 04/08/1998 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 7506.1/1998 - Pratica n. 145950 in atti dal 29/06/2001

Proprietario dal 28/05/1999 ad oggi



Atto del 28/05/1999 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxSede ANCONA (AN) Repertorio n. 29971 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6322.1/1999 in atti dal 21/07/1999





Punto 2i

ELENAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ESISTENZA OPERE ABUSIVE

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Ancona (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

Pratiche edilizie - Mappale 102/103

6. Concessione edilizia n. 243 del 09 ottobre 2001 per attività comportante intervento di ristrutturazione ed ampliamento di edificio unifamiliare relativamente all'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385;
7. Variante alla Concessione edilizia n. 243 del 09 ottobre 2001 n. 5225 del 22 gennaio 2003 per attività comportante intervento di ristrutturazione ed ampliamento di edificio unifamiliare relativamente all'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385;
8. Comunicazione fine Lavori Concessione edilizia 244/2001 del 18 ottobre 2001 e D.I.A. protocollo n. 5225 del 22/01/2023 presentato con protocollo n. 47971 del 26 maggio 2005
9. Certificato di Agibilità protocollo n. 66823 del 21 luglio 2005;
10. Voltura pratica edilizia in sanatoria n. 50323 del 30/10/1985 presentata dal sig. XXXXXXXXXX

Pratiche edilizie - Mappale 104

3. Permesso di costruire in sanatoria n. 028 del 24 Febbraio 2010 per attività comportante INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA relativamente all'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385;
4. Autocertificazione Attestante la conformità alle norme igienico -sanitarie protocollo n. 63543 del 14 luglio 2009 per l'immobile ubicato in Via Flaminia n. 385 Foglio 22 mappa 104.



Per quanto concerne le opere abusive si fa riferimento al punto 2g3 dove sono indicate le opere abusive sia catastali che urbanistiche.

Vista la documentazione presente agli atti sia presso il Comune di Ancona (AN) e presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona e lo stato dei luoghi si evidenziano irregolarità urbanistiche e catastali.

Per la corretta sistemazione dei luoghi si dovranno affrontare le seguenti spese che poi saranno decurtate dal valore finale.

Mappale 102 e 103

Le opere consistono nella demolizione del porticato, pergola sul terrazzo e del locale magazzino per il loro intero.

Si evidenzia che la demolizione di queste opere non comporta pericolo per la stabilità statica dell'immobile principale in quanto sono appendici appoggiate al fabbricato esistente.

Demolizione totale di fabbricati. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; a demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il m³ calcolato vuoto per pieno). Per edifici contigui o ubicati nei centri urbani.

Costo Euro/mc 31.65 oltre IVA

Magazzino

ml 10.18 x ml 4.65 x Hm 3.40 = mc 160.95

Costo intervento

Mc 160.95 x Euro/mc 31.65 = Euro 5.142,35 Euro

Rimozione Altre porzioni, loggia e pergolati.

Per lo smontaggio di queste parti si prevede un costo orario per un operaio specializzato e un operaio manovale di aiuto oltre al costo per il trasporto a discarica e analisi chimiche.

Operaio Specializzato Euro/ora	27,00 oltre Iva
Operaio Comune Euro/ora	24,00 oltre Iva

Analisi Chimiche Euro 450,00 oltre Ova
Trasporto a discarica Euro 1.000,00

Ore necessarie alla demolizione

Operaio Specializzato n. 2 giorni per ore 8 giornaliere= ore 16	
Operaio Comune n. 2 giorni per ore 8 giornaliere	= ore 16

Operaio Specializzato ore 16 x Euro/ora 27,00 = Euro 432,00	
Operaio Comune ore 16 x Euro/ora 27,00 = Euro 384,00	

Totale costo intervento

Euro 5.142,35 + Euro 450,00 + Euro 1.000,00 + Euro 432,00 + Euro 384,00 =

Totale lavori Euro 7.408,35 + Iva (22%) 1.629,84 = **9.038,19 Euro**

Per sanare le piccole difformità di dimensioni erroneamente inserite.

Tali interventi sono sanabili come segue:

Sanatoria per modifiche interne con la redazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria sulla base dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/01.

Costi di presentazione pratica:

Diritti di segreteria per la presentazione presso il Comune di Ancona (AN) Euro 20,00;

Diritti di segreteria per sanzioni amministrative Euro 1.000,00

Predisposizione pratica e presentazione presso il Comune di Ancona da parte di un tecnico autorizzato Euro 2.500,00 circa oltre contributo integrativo e Iva come per legge.

Spese sanatoria a livello comunale degli immobili esistenti si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 3.520,00.

Mappale 104

Le opere consistono nella presentazione di una sanatoria per la sistemazione delle aperture al piano seminterrato e la correzione della volumetria in diminuzione a quella esistente.

Tali interventi sono sanabili come segue:

Sanatoria per modifiche interne con la redazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria sulla base dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/01.

Costi di presentazione pratica:

Diritti di segreteria per la presentazione presso il Comune di Ancona (AN) Euro 20,00;

Diritti di segreteria per sanzioni amministrative Euro 1.000,00

Predisposizione pratica e presentazione presso il Comune di Ancona da parte di un tecnico autorizzato Euro 2.500,00 circa oltre contributo integrativo e Iva come per legge.

Demolizione di Balcone lato ferrovia:

A corpo compresi oneri di trasporto a discarica Euro 2.500,00 oltre Iva

Per entrambe i fabbricati si dovrà provvedere ad affrontare una spesa complessiva di Euro:

Mappale 102 e 103

Lavori Euro 9.038,19

Pratiche edilizie Euro 3.520,20

Ipotecarie e trascrizioni

Mappale 104

Lavori Euro 3.050,00 Euro

Pratiche edilizie Euro 3.520,0

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale Oneri

Euro 9.038,19 + Euro 3.520,00 + Euro 3.520,00 + Euro 3.050,00 =

Totale oneri di sanatoria e interventi da eseguire = Euro 19.098,19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Punto 21 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il fabbricato ad uso residenziale realizzato con le opportune concessioni edilizie come precedentemente meglio individuate e ivi comprese nell'Allegato 4, dove troviamo il certificato di agibilità regolarmente concesso che si riporta in calce.

Mappale 102/103

1. Certificato di Agibilità protocollo n. 66823 del 21 luglio 2005;

COMUNE DI ANCONA
Largo XXIV Maggio 1 - 60123 Ancona
e-mail info.urbanistica@comune.ancona.it

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ART.45, punto 2) del R.E.C.)

Immobile ubicato in VIA FLAMINIA 385 - PALOMBINA NUOVA

ISOTTOSCRITTI COMUNICANO

che in data 16/05/05 sono stati ultimati i lavori di cui al Permesso di Costruire suddetto.

che gli elaborati di cui alla Legge 10/91 sul risparmio energetico sono stati depositati in data 07/04/05.

che le suddette opere comprendono anche i lavori relativi all'impiantistica di cui alla L. 46/90

il cui progetto è stato depositato in data _____

l'impianto non è soggetto a deposito.

DICHIARANO

Sotto la propria responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del Permesso di Costruire e di ogni altra autorizzazione o prescrizione di altri Enti o autorità.

Dichiarano inoltre che si è provveduto al pagamento dell'intero contributo di concessione dovuto giusta quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ del _____.

Ancona, li _____

IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

[Firma]

DIRETTORI SUPPLEMENTARI:

[Firma]

SCHEDE RIEPILOGATIVE PER ABITABILITA'

PIANI	Superficie utile U.I. m ²	VANI ACCESSORI					CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	
		Cucina	Bagno/gabinetto	Ipotesi/occor.	Ripostiglio	C.T.	Carina	Tot. Vani
Interrato								
Terra	1.424,8	1	1	1			4	1.424,8
Primo	116,3	2	1	3			6	116,3
Secondo								
Terzo								
Quarto								
Attico								
Totale	1.541,1	4	3	4			10	1.541,1

SCHEDE RIEPILOGATIVE PER AGIBILITA'

PIANI	Superficie utile U.I. m ²	VANI ACCESSORI										Tot. S. u. l.
		Uffici m ²	Autorestarie m ²	Magazzini m ²	Negozi m ²	Laboratori m ²	Altri m ²	Altri m ²	Altri m ²	Altri m ²	Altri m ²	
Interrato												
Terra												
Primo												
Secondo												
Terzo												
Quarto												
Attico												
Totale												

(1) Riportare la superficie utile lorda (in mq)
NOTE AGGIUNTIVE:

Mappale 104

Vista la situazione in cui si trova sarà necessario predisporre una nuova pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori e realizzare nuovi impianti e certificazioni necessarie alla richiesta e rilascio di nuova autorizzazione di Abitabilità.



Punto 2m CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato ad uso residenziale e continuativo è soggetto alla presenza del Certificati di Attestazione di Prestazione Energetica, come da D.Lgs 192/05 e come modificato dal D.Lgs 311/06.

Durante le fasi di convocazione lo scrivente provvedeva nel richiedere tale documentazione agli attuali proprietari i quali comunicava di non esserne in possesso.

Lo scrivente provvedeva alla redazione di n. 2 'APE, Attestato di Prestazione Energetica, uno per il mappale 102 e uno per il mappale 104 che si trova nell'Allegato n. 7 della presente relazione..





Punto 2n GIUDIZIO DI STIMA

Per una corretta valutazione del presente fabbricato si è voluto prendere il metodo di stima comparativa per il più vicino valore di mercato.

Per una individuazione ottimale del valore, si vogliono prendere in considerazione due valori, costituiti dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e dalla ricerca di recenti vendite di fabbricati simili e con le stesse caratteristiche, ricadenti nello stesso foglio catastale o nei fogli limitrofi, se pur trovandosi in una zona residenziale si è riscontrato notevoli difficoltà.

In seguito ad una accurata ricerca di edifici compravenduti, con le stesse caratteristiche nella zona, ho eseguito una ricerca degli atti di compravendita così da ottenere un prezzo medio di compravendita sulla base vendite realmente eseguite ottenendo delle divergenze troppo elevate per cui si sono presi come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, le ultime quotazioni disponibili riferite al 1° semestre dell'anno 2024, riferite al Comune di Ancona, Provincia di Ancona - Zona Periferica/Torrette/Palombina/Collemarino, avendo i seguenti valori comparativi:

- Per l'abitazione di tipo civile i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 950,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 1.300,00.
- Per l'abitazione di tipo economico i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 810,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 940,00.
- Per l'abitazione di tipo ville e villini i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 1.200,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 1.550,00.

Questo valore è da considerarsi per fabbricati con un ottimo stato conservativo e che rispettano le attuali norme igienico-sanitarie (altezze minime, rapporto superficie finestrata e superficie calpestabile, dimensioni locali), strutturali, ed utilizzo.

Si evidenzia che il fabbricato per la sua caratteristica costruttiva e per la posizione, dimensioni e tipologia del lotto si può paragonare ben volentieri ad una piccola villa posta lungomare Adriatico.

In seguito ad una accurata e attenta valutazione, e visti l'incremento delle valutazioni per metro quadrato avuto durante gli ultimi anni di compravendita, sia per le caratteristiche costruttive, anno di realizzazione, posizione commerciale si decide di prendere come valori di stima i seguenti valori derivanti dalla media delle quotazioni OMI, avendo così i seguenti importi:

✚ Immobile ad USO RESIDENZIALE mappale 102 valore	€/mq 1.300,00
✚ Immobile ad USO RESIDENZIALE mappale 102 valore	€/mq 900,00

Di seguito si riportano il calcolo della superficie del fabbricato in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e del coefficiente di correzione:

Mappale 104

Abitazione piano TERRA

Superficie Netta

- Locale in corso D'opera mq 59.59

Per una superficie totale utile di mq 59.59

Magazzino piano Seminterrato

Superficie Netta

- Magazzino mq 30.25

Per una superficie totale utile di mq 30.25

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2,40 al piano terra e una altezza di ml 3.95 al piano Terra

Possiede una superficie Lorda PIANO TERRA di mq 72.25.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 303.45.

Possiede una superficie Lorda PIANO Seminterrato di mq 42.45.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 114.62.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie Lorda di mq 114.07 x Coeficiente correttivo 1,00 = mq 114.07

Pertanto si ottiene

Abitazione mq 114.07 x Residenziale €/mq 900,00 = Euro 103.203,00

Valore di Mercato Euro 103.203,00 (Euro centotremiladuecentotre/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappale 102

Abitazione piano TERRA

Superficie Netta

- Ingresso mq 5.95
- Soggiorno mq 78.44
- Cucina mq 16.69
- Antibagno mq 2.64
- Bagno mq 1.71
- Dispensa mq 3.50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per una superficie totale utile di mq 108,93

Abitazione piano Primo

Superficie Netta

- Disimpegno mq 8.85
- Camera mq 13.09
- Armadio mq 1.18
- Armadio mq 3.20
- Bagno mq 5.12
- Camera mq 12.30
- Armadio mq 3.08
- Camera mq 29.02
- Armadio mq 7.53
- Bagno mq 9.51

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per una superficie totale utile di mq 92.88

Da balconi esterni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





- Balcone n. 1 mq 7.85

Per una superficie totale utile di mq 11,39

l'unità abitativa possiede una altezza utile di ml 2,70 al piano terra e una altezza di ml 2.83 al piano primo

Possiede una superficie Lorda PIANO TERRA di mq 127.00.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 381.00.

Possiede una superficie Lorda PIANO TERRA di mq 120.05.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 375.76.

Superficie Lorda di mq 247.05 x Coeficiente correttivo 1,00 = mq 247.05

Corte Esclusiva

- Corte Esclusiva mappale 793 mq 20,41

Superficie Lorda Corte Esclusiva di mq 793.00 x Coeficiente correttivo 0,10 = mq 79.30

Totale Superficie Corte mq 79.30

Pertanto si ottiene

Abitazione mq 247.05 x Residenziale €/mq 1'300,00 = Euro 321.165,00

Corte 79.30 x Residenziale €/mq 1'300,00 = Euro 103.090,00

Valore di Mercato Euro 424.255,00 (Euro quattrocentoventiquattromiladuecentocinquantacinque/00)

Valore Stimato dell'intero lotto

Euro 527.485,00

(Euro cinquecentoventisettequattrocentottantacinque/00)

Alla suddetta quotazione dovrà essere decurta delle spese:

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

Pendenze gravanti sul Mappale 102 e 103 (ABitazione)

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 5 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 175,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 588,00

Pendenze gravanti sul Mappale 104 (Abitazione)

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 1 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 35,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 1 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 294,00

A. Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 1.092,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

B. Per le variazioni Catastali si dovrà sostenere una spesa complessiva pari ad Euro 2.010,00 oltre al contributo integrativo (che varia in base al tecnico incaricato) e Iva come per legge

C. Totale oneri di sanatoria e interventi da eseguire = Euro 19.098,19

Ufficio:
Via Marianna Ferranti n. 15,
60034 Cupramontana (AN)
Tel. 0731/722602
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L
Partita Iva: 02428210427
e-mail:
geometra@morettinigiuliano.it
e-mail certificata:
geometra@pec.morettinigiuliano.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale spese da decurtare pari ad Euro 22.200,19

**Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese
da sostenere**

Euro 505.284,81

(Euro cinquecentocinquemiladuecentottantaquattro/81)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

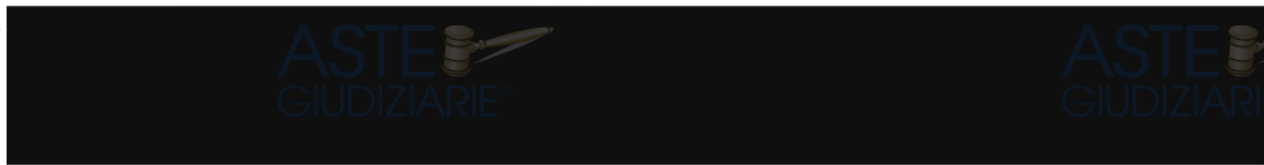


Punto 2o VALUTAZIONI QUOTE INDIVISE

Il lotto in oggetto risulta essere di piena proprietà ed esclusiva dei Sig.ri:

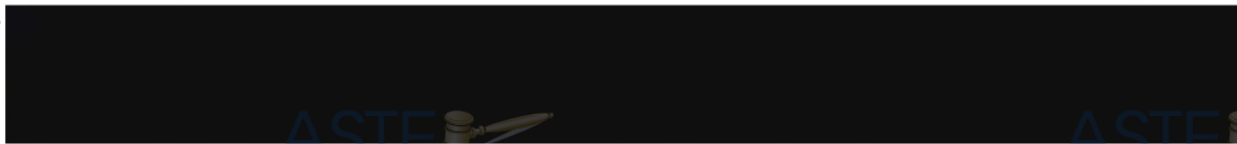
- Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 102 senza sub, categoria A/2, classe 5, consistenza mq 231,00, rendita catastale Euro 1.505,47, situato al piano terra e primo sito in Via Flaminia n. 385 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 103, Ente Urbano di mq 739,00, situata al piano terra in Via Flaminia n. 385;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:



- Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 104 senza sub, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale Euro 371,85, situato al piano terra e seminterrato sito in Via Flaminia n. 385;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:



Non essendo presenti altre porzioni di quota del fabbricato, non sussistono quote indivise che non fanno parte del procedimento in corso.





Punto 3 CONCLUSIONI

L'esecuzione immobiliare in oggetto comprende gli immobili come di seguito individuati in:

- ✚ Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 102 senza sub, categoria A/2, classe 5, consistenza mq 231,00, rendita catastale Euro 1.505,47, situato al piano terra e primo sito in Via Flaminia n. 385 e relativa corte esclusiva individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 103, Ente Urbano di mq 739,00, situata al piano terra in Via Flaminia n. 385;
- ✚ Unità Immobiliare ad uso Residenziale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) foglio 22, particella 104 senza sub, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale Euro 371.85, situato al piano terra e seminterrato sito in Via Flaminia n. 385;

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile per caratteristiche intrinseche che estrinseche il Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese da sostenere è di

Euro 505.284,81
(Euro cinquecentocinquemiladuecentottantaquattro/81)

Lo scrivente reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Cupramontana li 17 Gennaio 2025

Con Osservanza

Il C.T.U. incaricato

(Geom. Giuliano Morettini)