

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

TRIBUNALE di ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2023
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Giudice relatore: **Dr.ssa MARIA LETIZIA MANTOVANI**

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Tra le parti

Parte Attrice principale:

XXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXX,

codice fiscale e partita Iva 07302421008

CONTRO

Parte convenuta principale:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX,

codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxx.

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

- nato a Jesi (AN) il 20 maggio 1980;
- codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L;
- partita Iva 02428210427
- con studio in Cupramontana, Via Cesare Battisti n. 46;
- 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 14 Agosto 2023.





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. 17
Punto 2 Individuazione numero lotti	Pag. 19
Punto 2a Elencazione dei beni costituenti il lotto	Pag. 20
Punto 2b Descrizione dei beni	Pag. 21
Punto 2c Dotazioni condominiali	Pag. 25
Punto 2d Rappresentazioni catastale	Pag. 26
Punto 2e Stato di possesso degli immobili	Pag. 28
Punto 2f Situazioni di occupazioni anomale	Pag. 30
Punto 2g Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 31
Punto 2g1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente	Pag. 34
Punto 2g2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o Regolarizzati al momento della vendita	Pag. 35
Punto 2g3 Difformità urbanistiche e catastali	Pag. 38
Punto 2h Altre informazioni per l'acquirente	Pag. 39
Punto 2i Elencazione pratiche edilizie e esistenza opere abusive	Pag. 42
Punto 2l Certificazione Abitabilità	Pag. 43
Punto 2m Certificazione Energetica	Pag. 44
Punto 2n Procedura di stima del bene	Pag. 45
Punto 2o Valutazione Quote indivise	Pag. 48
Punto 3 Conclusioni	Pag. 49





ELENCO ALLEGATI



RELAZIONE LOTTO 1

Allegato "2" Lotto 1  Estratto di mappa, Visure Catastali, Planimetria Catastale, Elenco subalterni.

Allegato "3" Lotto 1 Documentazione fotografica.

Allegato "3" Lotto 1 Documentazione fotografica privacy.

Allegato "4" Lotto 1 Atti di provenienza.

Allegato "5" Lotto 1 Rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile.

Allegato "6" Lotto 1 Estrapolazione presso il Comune di Castelfidardo (AN) delle concessioni edilizie in essere.

Allegato "7" Lotto 1 Attestato di prestazione energetica.

Allegato "8" Lotto 1 Ispezioni ipotecarie.

Allegato "9" Lotto 1 Ispezioni Ipotecarie





TRIBUNALE di ANCONA

procedimento di Esecuzione Immobiliare

Numero di ruolo generale: 19/2023

Giudice relatore: Dr.ssa Maria Letizia Mantovani

Tra le parti

Parte Attrice principale:

xxxxxxxxx - società per la Gestione dei crediti - S.p.a.,
con sede in Roma (RM), Via xxxxxxxxxxx n. xxxxxxxxxxx,
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxxxx

ASTE GIUDIZIARIE.it
CONTRO

Parte convenuta principale:

xxxxxxxxx S.r.l.
Con sede legale in xxxxxxxxxxx (AN) in xxxxxxxxxxx n. 2,
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxxxx.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Giuliano Morettini, nato a Jesi il 20 maggio 1980, codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L, con studio in Cupramontana, Via Marianna Ferranti n. 15, 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 02 marzo 2023.

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 possesso 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 tre 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 procedenti 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 novo 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 procedente, 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 procedente, 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.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it





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 04 Marzo 2023 prestavo giuramento trasmettendo telematicamente al Tribunale di Ancona l'accettazione del conferimento incarico della CTU in oggetto; in seguito si è provveduto ad eseguire le seguenti ricerche:
 - ✚ In data 04 Marzo 2023 si è provveduto nel prendere contatti con il Custode degli immobili per iniziare a concordare una data di sopralluogo e nell'estrapolazione e visione del fascicolo depositato presso il Tribunale di Ancona per individuare le prestazioni da eseguire ed individuare l'oggetto di esecuzione immobiliare;
 - ✚ esecuzione delle visure catastali, planimetrie dell'immobile, elaborato planimetrico per una migliore individuazione dell'oggetto di esecuzione;
 - ✚ 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;
 - ✚ redazione fattura per anticipo spese e trasmissione della stessa;
 - ✚ Alla esecuzione di richiesta di accesso agli atti al comune di Barbara e Ostra, consistenti nella esecuzione della domanda di Accesso Agli Atti con aggiunta di varie consultazioni sia telefoniche che per email necessarie alla individuazione delle pratiche esistenti per gli immobili in questione;
 - ✚ Andata e ritorno presso il Comune di Barbara e Ostra per la presa visione di tutte le pratiche edilizie in essere per gli immobili in questione comprensivo di estrazione di copia di tutta la documentazione, provvedendo anche a colloquio con tecnico del comune per valutare con esso le incongruenze esistenti sull'immobile al fine di valutare gli eventuali abusi edilizi esistenti e quantificarne la spesa per una eventuale sanatoria.
 - ✚ Redazione e trasmissione della comunicazione di primo accesso hai Sig.ri **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** in qualità di Amministratori della ditta **XXXXXXXXXX** S.r.l., all'avv. **XXXXXXXXXX** per la parte attrice e Avv. **XXXXXXXXXX** in qualità di Custode degli immobili nominato dal Giudice Esecutore;
 - ✚ Qualche giorno prima della data fissata per il sopralluogo il custode informava il CTU che in seguito ad un colloquio telefonico con la parte esecutata, quest'ultima





non poteva essere presente alle operazioni peritali e veniva concordata altra data per l'inizio delle operazioni;

- ✚ Qualche giorno prima della data fissata per il sopralluogo il custode informava il CTU che ancora una volta, in seguito ad un colloquio telefonico con la parte esecutata, quest'ultima non poteva essere presente alle operazioni peritali e veniva concordata altra data per l'inizio delle operazioni;
- ✚ Esecuzione del primo accesso presso i luoghi di causa per l'esecuzione di primo accesso per sopralluogo eseguito il 26 maggio 2023, durante il quale si presenta il Sig. xxxxxxxxxx il quale comunicava al CTU e al Custode di non essere in possesso di nessuna chiave che permettesse di aprire le porte per gli immobili oggetto di Causa;
Durante il sopralluogo è stato fatto intervenire un fabbro che provvedesse alla eliminazione delle serrature esistenti e alla sostituzione con altre nuove e dove non era possibile alla posa in opera di catene con lucchetti;
Durante la il sopralluogo si è provveduto alla presa visione dei locali oggetto di causa provvedendo alla esecuzione della documentazione fotografica sia con Macchina digitale che con drone oltre alla misurazione di parte degli immobili, dovendo ultimare in data successiva vista l'enorme superficie degli immobili.
- ✚ Si provvedeva alla ricerca di copia degli atti di provenienza prendendo contatti con l'archivio notarile di Ancona e Forlì per la ricerca ed estrapolazione delle copie degli atti di provenienza, oltre a contattare direttamente alcuni notai che ancora oggi sono in vita ed operanti;
- ✚ Si provvedeva al termine di ogni singola operazione alla redazione di consono verbale controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;
- ✚ Si provvedeva alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Barbara e di Ostra;
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Barbare ed Ostra del certificato di destinazione urbanistica.
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Barbare alla estrapolazione delle pratiche inerente a due immobili ad uso residenziale e Commerciale, prendendo visione di tutti i documenti e provvedendo alla esecuzione delle copie dei documenti necessari alla valutazione della corretta esecuzione degli immobili in ottemperanza alle normative vigenti.
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Ostra alla estrapolazione delle pratiche inerente a due immobili ad uso residenziale e Commerciale, prendendo visione di tutti i documenti e provvedendo alla esecuzione delle copie dei documenti necessari alla valutazione della corretta esecuzione degli immobili in ottemperanza alle normative vigenti.
- ✚ che in seguito provvedeva alla redazione;



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

- 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 degli attestati di prestazione energetica, in quanto gli immobili alla data di accesso ne risultava essere sprovvisti.
- Redazione di tutti gli allegati alla relazione peritale;
- Redazione della presente relazione e dei suoi allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 27 marzo 2023 si provvedeva alla redazione della convocazione per l'esecuzione del primo sopralluogo e alla trasmissione della stessa alle parti convenute come segue:

- Al legale di parte attrice individuata nell' Avv. [XXXXXXXXXX](#), mezzo posta elettronica certificata ricevuta in data 27 marzo 2023;
- Al custode del bene nominato dal Giudice Esecutore Avv. [XXXXXXXXXX](#), mezzo posta elettronica certificata ricevuta in data 27 marzo 2023 ;
 - Alla Parte convenuta [XXXXXXXXXX](#) S.r.l. presso i suoi legali rappresentanti individuati nei Sig.ri [XXXXXXXXXX](#) e [XXXXXXXXXX](#) mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno trasmessa in data 28 marzo 2023.

In data 06 aprile 2023, le poste Italiane provvedeva alla consegna alla Sig. [XXXXXXXXXX](#) presso l'indirizzo di residenza, mentre la raccomandata spedita al Sig. [XXXXXXXXXX](#) tornava indietro al mittente in quanto si è trasferito in altro indirizzo, in seguito per compiuta giacenza ritornava al mittente.

- Si evidenzia che il giorno per l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato dal CTU per il giorno 18 aprile 2023.
 - Alcuni giorni antecedenti alla data di sopralluogo il Custode è stato contattato dalla parte Convenuta la quale comunicava la loro indisponibilità ad essere presenti in quella data per problemi di salute e provvedendo alla fissazione di altra data individuata nel giorno 02 maggio 2023.
 - In data 28 aprile 2023 il CTU veniva contattato dal Custode per comunicare che era stata contattata dai Sig.ri [XXXXXXXXXX](#) che avvisavano di non avere le chiavi per poter accedere ai locali.
 - Nella stessa occasione il Custode con i Sig.ri [XXXXXXXXXX](#) provvedevano ad accordarsi per spostare l'accesso in data 26 maggio 2023 permettendo al custode di provvedere alla ricerca di un Fabbri che sarebbe stato presente per eseguire le operazioni di forzatura delle serrature necessarie per entrare all'interno dei locali.
 - Il CTU, per agevolare il Custode provvedeva a prendere contatti con un fabbro di sua fiducia che dava disponibilità ad eseguire le operazioni necessarie per l'apertura delle serrature.
- In data 26 maggio 2023 si è provveduto nel dare inizio alle operazioni peritali necessarie alla esecuzione della presente relazione.

Giunti nel primo luogo oggetto di convocazione individuato in:





A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;

B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;

il fabbro ha provveduto alla apertura della porta e alla sostituzione della serratura, permettendo al CTU e al Custode di accedere ai locali e prenderne visione.

Il CTU provvedeva a dare inizio alle operazioni peritali eseguendo adeguata documentazione fotografica e i necessari rilievi celerimetrici dell'immobile.

Nel mentre il Custode con il Fabbro e il Sig. **xxxxxxxxxx** si recavano nel secondo immobile, fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà, per provvedere alla apertura delle serrature necessarie a permettere l'accesso ai locali.

Al termine dei rilievi eseguiti presso il primo immobile il sottoscritto CTU si è recato presso il secondo immobile dove ho provveduto alla esecuzione di una prima visione dei locali per visionare se tutti i locali fossero accessibili.

Al termine della prima ricognizione ci siamo spostati presso il Comune di Ostra dove si trovano i restanti immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare individuati in:

a. fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;

b. magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie





complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;

c. terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:

- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
- particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
- particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

il tutto per la piena intera proprietà, con ogni pertinenza, accessione e quote di proprietà su parti comuni.

Al fabbro è stato il via libera per provvedere alla apertura della serratura del cancello di ingresso e della serratura del portoncino di ingresso.

Lo scrivente CTU provvedeva alla esecuzione di una prima visione dei locali per visionare se tutti i locali fossero accessibili.

In seguito eseguivo adeguata documentazione fotografica con strumentazione digitale sia degli interni che degli esterni e dei fabbricati limitrofi.

Si provvedeva ad eseguire prima per gli immobili siti nel comune di Barbara che poi in quelli di Ostra adeguata documentazione fotografica eseguita con drone, così da poter meglio individuare e rappresentare lo stato dei luoghi.

Vista la mole dei fabbricati e del tempo perso anche nello spostamento tra un comune e l'altro si è deciso di sospendere le operazioni di rilievo per poi proseguire in altra data.

In data 16 giugno 2023 si è provveduto ad eseguire l'ultimo sopralluogo presso gli immobili di Barbara e Ostra per eseguire le necessarie misurazioni degli immobili, indispensabili per una adeguata ricostruzione dell'immobile per verificare eventuali abusi edilizi o altro.





Punto 1a

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare è costituito da:

- A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;
- B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;
- C. fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà;
- D. fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;





E. magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;

F. terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:

- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
- particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
- particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

il tutto per la piena intera proprietà, con ogni pertinenza, accessione e quote di proprietà su parti comuni.

Vista la natura delle unità immobiliari, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che gli immobili possono essere frazionato in più lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di n. 3 lotto.





Punto 2 INDIVIDUAZIONE NUMERO LOTTI

Vista la natura delle unità immobiliari, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che gli immobili possono essere frazionato in può lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di n. 3 lotto.

La suddetta divisione viene fatta sulla base della funzionalità e posizione di ogni singolo immobile, per i quali si evidenzia che sono immobili perfettamente autonomi tra di essi.

Vendere un intero complesso in un solo lotto avrebbe un costo troppo eccessivo, oltretutto vista la completa divergenza d'uso tra gli immobili, uno appartamento residenziale, il secondo un ristorante/Hotel e il terzo casa colonica con annesso accessorio agricolo e terreno.

Sulla base di quanto predetto si provvederà alla esecuzione ni n. 3 lotti, dove gli immobili saranno suddivisi per la loro posizione e destinazione d'uso.

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è costituito da:

- a) abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5;
- b) vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;

In questo lotto ritroviamo un appartamento posto al piano terzo (attico) il quale possiede come corte comune il vano scale e l'ingresso.

In oltre troviamo la quota parte del vialetto di ingresso pedonale per accedere dalla strada pubblica





Punto 2a

ELENCAZIONE BENI COSTITUENTI IL LOTTO

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Barbara, Provincia di Ancona, alla Via Giovanni XXIII al civico 38

L'immobile in esame è costituito da:

- A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;
- B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'appartamento in questione è costituito da numero 4 piani, dove al piano terra troviamo il vialetto di accesso esterno, individuato con il mappale 333 che è di proprietà comune per la propria quota parte con i restanti condomini.

Le aree esterne sono destinate a giardino e area di manovra ad uso esclusivo, mentre il piano terra dell'immobile è con destinazione ad uso autorimessa ad uso esclusivo.

I restanti piani sovrastanti sono adibiti ad appartamenti ad uso residenziale con annessi balconi e lastrici solari.

Nel presente complesso, si evidenzia che il vano scala dal piano terra al terzo e il relativo portico di ingresso risultano essere comuni a tutti i sub anche se non possiedono un subalterno assistente, ma sono riportate nella scheda planimetrica.



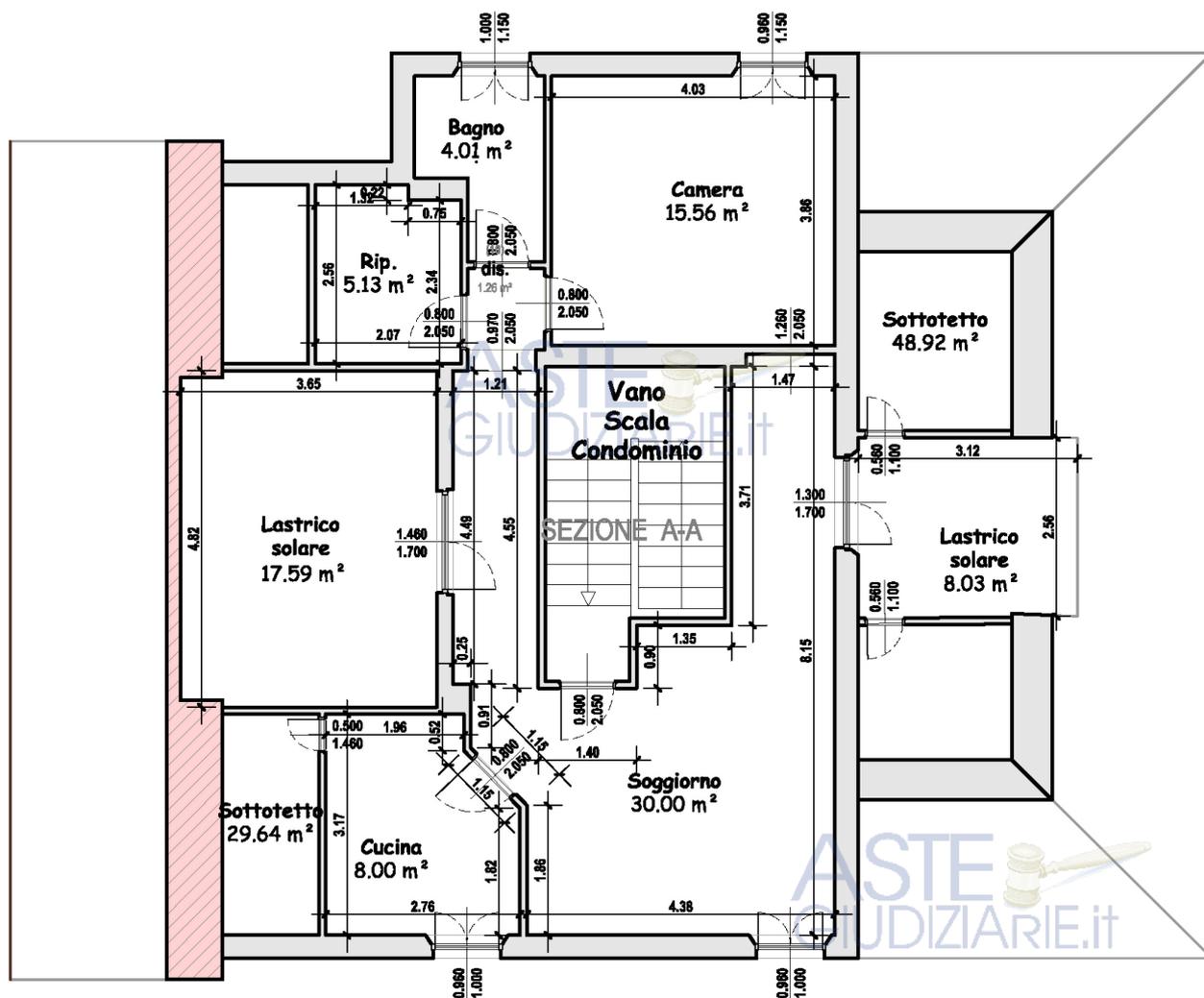


Punto 2b DESCRIZIONE DEI BENI

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

Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano Terzo, costituito da:

Abitazione piano Terzo (Attico)





- Ingresso/Soggiorno mq 30,00
- Cucina mq 8,00
- Bagno mq 4,01
- Camera mq 15,56
- Ripostiglio mq 5,13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per una superficie totale utile di mq 62,70

Da Lastrici Solari:

- Lastrico solare n. 1 mq 17,59
- Lastrico solare n. 2 mq 8,03

Per una superficie totale utile di mq 25,62

Da Sottotetti:

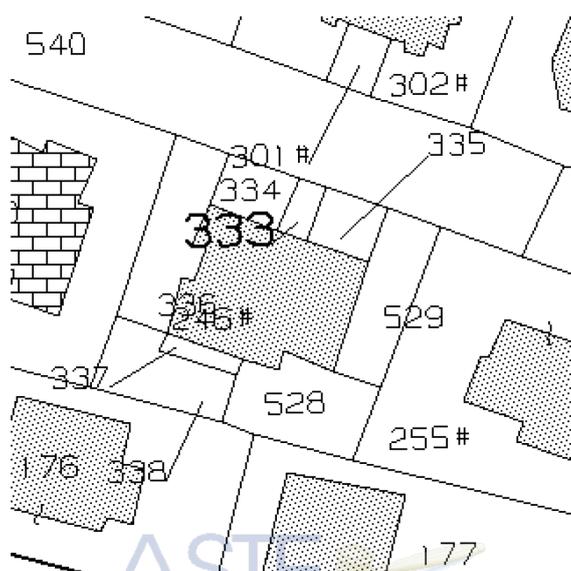
- Sottotetto n. 1 mq 48,92
- Sottotetto n. 2 mq 29,64

Per una superficie totale utile di mq 78,56

l'unità abitativa possiede una altezza utile media (H max m 3,31 / H min m 2,37)
di ml 2,84.

Possiede una superficie Lorda di mq 90,28.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 256,39.



A far parte del lotto in questione vi è anche, oltre al vano scala e ingresso comune anche

Un'area di mq 12 con destinazione area di accesso al fabbricato alla via pubblica di comproprietà tra i condomini individuata al foglio 6, mappale 333 per la quota parte di 190/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





L'immobile in questione viene costruito originariamente, con autorizzazione edilizia per la costruzione di "CASA PER CIVILE ABITAZIONE" ricevuta in data 02 maggio 1977 con protocollo n. 752/170.

In seguito nel 26 giugno 1978 venne rilasciata variante edilizia per la realizzazione dell'immobile così come oggi si presenta, con la modifica al tetto per la realizzazione di lastrici solari e la realizzazione di appartamento al piano terzo

L'immobile in questione è stato realizzato con una struttura mista in cemento armato e muratura perimetrale in muratura, solai in laterocemento e manto di copertura con manufatto in cotto tipo pianella.

Dalla sua realizzazione nell'intera struttura non sono intervenuti interventi di modifica sostanziali, ad esclusione della realizzazione di un lucernaio nel vano scala comune e la successiva realizzazione della recinzione perimetrale.

Si evidenzia che l'intero immobile, costituito da n. 5 appartamenti, abbia ricevuto l'autorizzazione di agibilità in data 28 dicembre 1978, con regolare autorizzazione rilasciata dal Comune di Barbara.

L'appartamento al piano terzo, anche se di piccole dimensioni, risulta avere una divisione abbastanza funzionale e pratica.

In tutte le stanze troviamo una pavimentazione in cotto della misura di cm 20 x cm 20 circa.

All'ingresso si trova subito la zona soggiorno dove è stato installato anche un camino a legna di piccole dimensioni.

Dal soggiorno si giunge immediatamente al locale ad uso cucina a sua volta collegato con una porzione di sottotetto.

Dal soggiorno si diramano n. 2 disimpegni tramite i quali si raggiunge da ambo i lati due lastrici solari e da uno soltanto un locale ad uso ripostiglio, un locale ad uso bagno e alla camera da letto matrimoniale.

L'appartamento è dotato di infissi in legno con vetro singolo che presentano uno stato di degrado abbastanza avanzato, dovuto in particolar modo ad evidenti segni di incuria e trattamento delle superfici con apposite vernici protettive.

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a termoconvettori elettrici con evidenti segni di usura e vecchiaia.

Per quanto concerne l'impianto idrico è presente uno scaldabagno elettrico il quel risulta essere distaccato e non funzionante.

L'impianto elettrico risulta essere quello della data di realizzazione che ormai non soddisfano nessuno standard attuale.

Per quanto riguarda le murature non presentano nessuna lesione tale che possa pregiudicare la stabilità dell'immobile, anzi vista l'età e lo stato in cui si trova direi che è una struttura ottima.





Anche il manto di copertura risulta essere quello eseguito alla data di realizzazione, infatti come di usanza del periodo, è stato eseguito un manto di copertura in aderenza alla soletta strutturale in assenza di una guaina di protezione.

Le porte di accesso ai locali è in legno tamburato laccato, tipiche del periodo di costruzione, con evidenti segni di usura.

Dal piano terzo si scende al piano terra, dove troviamo l'ingresso principale tramite il vano scale condominiale dove al piano terra è stata realizzata una porta di accesso comune di alluminio, attraversata la quale si raggiunge il vialetto di proprietà comune, realizzato con una pavimentazione in mattonelle in cemento con finitura finta ghiaia.

L'intero lotto è delimitato con recinzione metallica, nel lato fronteggiante la via principale è stata realizzata con una muratura in mattoni di circa 50 cm con sovrastante grigliato metallico.





Punto 2c Dotazioni condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come già anticipato in precedenza l'immobile fa parte di un complesso residenziale che è suddiviso in subalterni così come di seguito elencate:

- N. 5 unità con destinazione residenziale poste al piano Primo, Secondo e Terzo;
- N. 4 unità con destinazione autorimesse poste al piano Terra;
- N. 1 unità con destinazione magazzino posta al piano Terra;

L'intero complesso è completamente suddiviso e individuato da subalterni, i quali in sono di proprietà esclusiva.

Sulla base della variazione catastale del 04/01/1979 redatta dal geom. [XXXXXXXXXX](#), si possono individuare le porzioni comuni che consistono in vano scala e ingresso piano terra.

Quanto sopra evidenziato è meglio evidenziato nella tavola allegati 2 dove è riportato l'elenco subalterni e planimetrie che graficamente evidenzia le porzioni sopra citate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2d RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Le planimetrie agli atti catastali presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona risulta essere stata eseguita dal Geometra **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona depositata in data 04 Gennaio **XXXXXXXXXX** le quali risultano essere conformi alla situazione di fatto che il sottoscritto ha ritrovato in essere.
Si riporta qui a lato, in formato fuori scala e meglio evidenziata nell'allegato 2, la planimetria depositata agli atti per quanto concerne la suddivisione dei subalterni.



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/04/2023
Ora: 12:10:51
Numero Pratica: T182993/2023
Pag: 1 - Segue

Elenco immobili fabbricati Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2023

Dati della richiesta: siti nel comune di BARBARA (A626) (AN) Foglio 6 Particella 246
Immobili 10.

Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1 Foglio 6 Part. 246 Sub. 1	Categoria C/6 ¹ Classe 3 Consistenza 31 m ² Rendita Euro 43,23 Lire 83.700	VIA FRATELLI KENNEDY Piano T
2 Foglio 6 Part. 246 Sub. 2	Categoria C/6 ¹ Classe 3 Consistenza 39 m ² Rendita Euro 54,38 Lire 105.300	VIA FRATELLI KENNEDY Piano T
3 Foglio 6 Part. 246 Sub. 3	Categoria C/2 ¹ Classe 1 Consistenza 7 m ² Rendita Euro 6,42 Lire 10.500	VIA FRATELLI KENNEDY Piano T
4 Foglio 6 Part. 246 Sub. 4	Categoria C/6 ¹ Classe 3 Consistenza 41 m ² Rendita Euro 87,17 Lire 110.700	VIA FRATELLI KENNEDY Piano T
5 Foglio 6 Part. 246 Sub. 5	Categoria C/6 ¹ Classe 3 Consistenza 41 m ² Rendita Euro 87,17 Lire 110.700	VIA FRATELLI KENNEDY Piano T
6 Foglio 6 Part. 246 Sub. 6	Categoria A/2 ¹ Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 361,82 Lire 700.000	VIA FRATELLI KENNEDY Piano 1
7 Foglio 6 Part. 246 Sub. 7	Categoria A/2 ¹ Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 361,82	VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 38 Piano 1
8 Foglio 6 Part. 246 Sub. 8	Categoria A/2 ¹ Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 361,82 Lire 700.000	VIA FRATELLI KENNEDY Piano 2
9 Foglio 6 Part. 246 Sub. 9	Categoria A/2 ¹ Classe 2 Consistenza 6 vani Rendita Euro 439,82 Lire 840.000	VIA FRATELLI KENNEDY Piano 2
10 Foglio 6 Part. 246 Sub. 10	Categoria A/2 ¹ Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 325,37 Lire 630.000	VIA FRATELLI KENNEDY Piano 3

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Data presentazione: 04/01/1979 - Data: 04/04/2023 - n. T192751 - Richiedente: MRTGLN80E20E388L

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di BARBARA
Data: 04/04/2023 - n. T192751 - Richiedente: MRTGLN80E20E388L
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
L. 15

SCALE 1:1.000

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 04/04/2023
PROF. N. 10

U-G
Caglio

Completata dal **Geometra** **Giuliano Morettini**
In base all'atto di **Geometra**
della Provincia di **ANCONA**
Data: **04/04/2023**
Firma: **Giuliano Morettini**

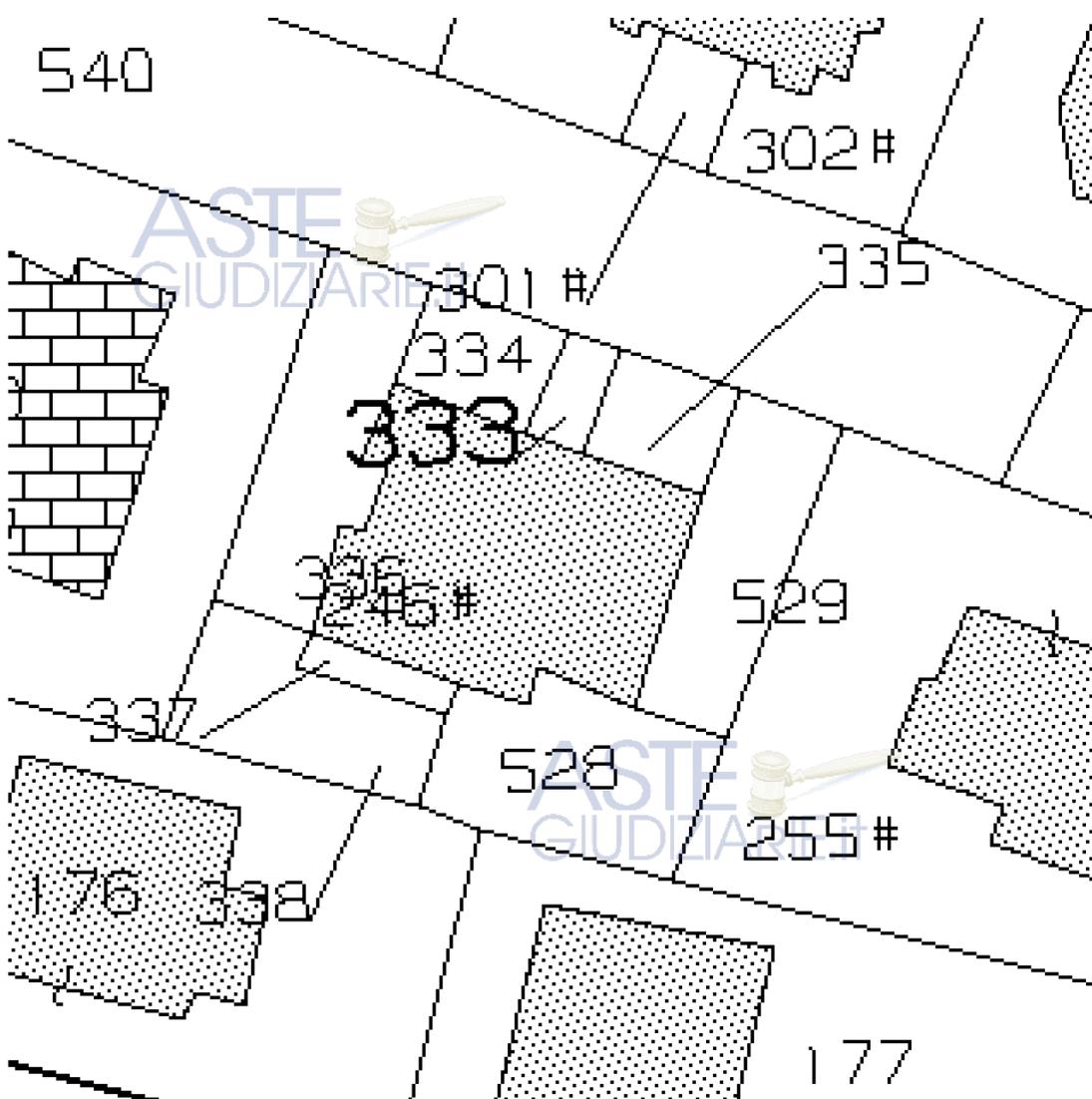
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 04/01/1979 - Data: 04/04/2023 - n. T192751 - Richiedente: MRTGLN80E20E388L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: AK297/430 - Formato stampa richiesto: AQ10/297

Canone di fabbricati - Situazione al 04/04/2023 - Comune di BARBARA-A626 - Foglio 6 - Particella 246 - Subalterno 027
VIA FRATELLI KENNEDY Piano 3

Si evidenzia che agli atti non risulta nessun Elaborato planimetrico che provveda ad individuare correttamente le porzioni dell'immobile.



Si riporta sopra la planimetria catastale dell'appartamento dove si evidenzia la sua corrispondenza con lo stato di fatto.



Per quanto invece riguarda il vialetto di ingresso, si evidenzia che questo risulta essere), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, qualità Seminativo Arborato, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;





Punto 2e

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

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

- ✚ abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:

- I. **xxxxxxxxx SRL** Sede in **xxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxxxxx** proprietaria per la quota di 1000/1000

- ✚ vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:

- I. **xxxxxxxxx SRL** Sede in **xxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxxxxx** proprietaria per la quota di 190/1000
- II. **xxxxxxxxx** nato a **xxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx**, Proprietà 410/1000
- III. **xxxxxxxxx** nata a **xxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx**, Proprietà 1200/9000
- IV. **xxxxxxxxx** nato a **xxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx**, Proprietà 200/9000
- V. **xxxxxxxxx** nata a **xxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx**, Proprietà 200/9000



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

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26 maggio 2023, l'immobile risultava vuoto, ad esclusione di alcuni oggetti di arredamento (armadio, lavello e piccoli oggetti), locali inutilizzati per cui la proprietà non aveva neanche le chiavi, motivo per cui si è dovuto procedere alla forzatura della chiave provvedendo alla sua sostituzione.



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

Punto 2f SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE ANOMALA

Non sussiste nessun caso di occupazione anomala, come sopra riportato, alla data dei sopralluoghi del C.T.U..





Punto 2g

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data del 14 agosto 2023 (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 Barbara (AN), Via Giovanni XXIII n. 38, censito al catasto fabbricati al foglio 6 mappale 246, subalterni 10 e terreno foglio 6 mappale 333.

Pendenze gravanti sul sub 10 e mappale 333

Ispezione n. T53563 del 14/08/2023

1. ISCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 15882 Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 8538 del 02/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 4100 del 03/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15583 Registro Generale 25791 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26614/5771 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
4. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3034 Registro Generale 14489 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA OLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico





Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 3149 del 18/07/2011

5. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3035 Registro Generale 14490 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 3150 del 18/07/2011
*** NOTA ANNOTATA
- Annotazione n. 2120 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

7. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 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.

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

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie





n. 4 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 140,00

- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 1.176,00

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 1.316,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.



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

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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

Pendenze gravanti sul sub 10 e mappale 333

Ispezione n. T53563 del 14/08/2023

9. ISCRIZIONE del 05/07/2004 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 15882 Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 8538 del 02/07/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 4100 del 03/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15583 Registro Generale 25791 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26614/5771 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
12. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3034 Registro Generale 14489 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA OLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Iscrizione n. 3149 del 18/07/2011





13. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3035 Registro Generale 14490 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 3150 del 18/07/2011
*** NOTA ANNOTATA
- Annotazione n. 2120 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

15. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011
Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale 1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P. Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 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. 4 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 140,00





- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro
1.176,00

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 1.316,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

Attualmente le suddette posizioni sono all'interno procedura che risulta ancora aperta presso il Tribunale di Ancona individuata al Registro esecuzioni al n. 19/2023, Giudice Esecutore Dr.ssa Maria Letizia Mantovani.





Punto 2g3 DIFFORMITA' URBANISTICO E CATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Barbara (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:

1. Concessione edilizia n. 752 del 10/05/1977 per lavori di "Costruzione fabbricato di Civile abitazione";
2. Concessione edilizia n. 1249 del 26/06/1978 per lavori di "Variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione"
3. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità del 28/12/1978;
4. Autorizzazione 14/91 del 27/03/1991 per lavori di "ultimazione recinzione lato fronte strada";
5. DIA protocollo n. 211 del 14/01/2008 per lavori di "Apertura lucernaio e sistemazione interna scala;
6. CILA protocollo n. 6325 del 20/11/2015 per lavori di "sostituzione grondaie in alluminio finto rame e parziale rifacimento di intonaco deumidificante alla base del fabbricato"

In secundis si è provveduto alla ricerca della planimetria agli atti presso l'agenzia delle entrate di Ancona, la quale risulta essere stata redatta dal Geometra **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona depositata in data 04 gennaio 1979 (vedi allegato 2).

In primo luogo si mettono a confronto le planimetrie catastali con le planimetrie del progetto autorizzato e variato in seguito alle suddette autorizzazioni.

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che le planimetrie catastali con le planimetrie di progetto depositate presso il Comune di Barbara (AN) esiste una perfetta uguaglianza.

La stessa uguaglianza si riscontra tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dal Comune di Barbara (AN) con il rilascio dell'ultima concessione edilizia del 1978 redatta in variante al progetto originario.





Punto 2h

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In fabbricato ricadendo all'interno di un condominio di n. 5 condomini.
Per l'immobile in questione, in seguito a delle indagini fatte tra i condomini presenti nel condominio è emerso che:

- Non sono mai state redatte delle tabelle millesimali che quantifichino la porzione di proprietà;
- Che alla data del sopralluogo non vi è un amministratore esterno nominato;
- Che la fornitura di energia elettrica e le ulteriori spese condominiali vengono suddivise e pagate in autonomia dai condomini.

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).

Proprietario dal 10/11/2004 ad oggi

- [xxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxxxx \(AN\) xxxxxxxxxxxx](#), Proprietà 1/1

Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 26614 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 15583.1/2004 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. AN0148847 in atti dal 25/11/2004

Proprietario dal 20/08/1980 al 10/11/2004

- [xxxxxxxxx](#) nata a [xxxxxxxxx](#) (AN) il [xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx](#) * (1) Proprieta' 9/18 fino al 10/11/2004
- [xxxxxxxxx](#) nato a [xxxxxxxxx](#) (AN) il [xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx](#) * (1) Proprieta' 2/18 fino al 10/11/2004
- [xxxxxxxxx](#) nato a [xxxxxxxxx](#) (AN) il [xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx](#) * (1) Proprieta' 3/18 fino al 10/11/2004





- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 2/18 fino al 10/11/2004
- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 2/18 fino al 10/11/2004

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/1980 - UR Sede SENIGALLIA (AN) Registrazione Volume 237 n. 15 registrato in data 11/07/1980 - SUCCESSIONE Voltura n. 48.1/1980 in atti dal 27/02/1995

Proprietario dal 16/04/1979 al 20/08/1980

- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 12/24 fino al 28/02/1980
- xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 2/24 fino al 28/02/1980
- xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 3/24 fino al 28/02/1980
- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx* (1) Proprieta' 2/24 fino al 28/02/1980
- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 2/24 fino al 28/02/1980
- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 3/24 fino al 28/02/1980

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/04/1979 - UR Sede SENIGALLIA (AN) Registrazione Volume 236 n. 91 registrato in data 11/06/1980 - SUCCESSIONE Voltura n. 47.1/1980 in atti dal 27/02/1995

Proprietario dal 29/01/1979 al 16/04/1979

- xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 1/2 fino al 26/04/1979
- xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' 1/2 fino al 26/04/1979

Atto del 29/01/1979 Pubblico ufficiale NOTAIO MAZZETTI Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 25970 - UR Sede SENIGALLIA (AN) Registrazione Volume



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

128 n. 419 registrato in data 29/01/1979 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22.2/1979 in atti dal 19/09/1991



Proprietario dal 29/01/1979 al 16/04/1979

xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx * (1) Proprieta' fino al 29/01/1979

COSTITUZIONE del 04/01/1979 in atti dal 18/09/1991 (n. 10.1/1970)





Punto 2i

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ESISTENZA OPERE ABUSIVE

Il Dalle verifiche eseguite presso i Comune di Barbara (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:

1. Concessione edilizia n. 752 del 10/05/1977 per lavori di "Costruzione fabbricato di Civile abitazione";
2. Concessione edilizia n. 1249 del 26/06/1978 per lavori di "Variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione"
3. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità del 28/12/1978;
4. Autorizzazione 14/91 del 27/03/1991 per lavori di "ultimazione recinzione lato fronte strada";
5. DIA protocollo n. 211 del 14/01/2008 per lavori di "Apertura lucernaio e sistemazione interna scala;
6. CILA protocollo n. 6325 del 20/11/2015 per lavori di "sostituzione grondaie in alluminio finto rame e parziale rifacimento di intonaco deumidificante alla base del fabbricato"

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

Viste la non presenza di irregolarità costruttive non si evidenziano costi aggiuntivi per eventuali sanatorie o quant'altro necessario per la conformità sia edilizia che catastale.



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

Punto 21 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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 dell'APE, Attestato di Prestazione Energetica, e depositarlo 14 agosto 2023 con protocollato 20230814-042004-85163 presso l'ufficio competente della Regione Marche con la validità di 10 anni dalla data di esecuzione, vedi all'Allegato n. 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 2n GIUDIZIO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 quanto la maggior parte degli atti erano per cambio di intestazione o atti con importi fuori mercato.

In seguito ad una accurata ricerca di edifici compravenduti, con le stesse caratteristiche nella zona, mi sono recato in conservatoria per la ricerca degli atti e prenderne nota sul bene compravenduto e sui valori dichiarati, ma in seguito alle ricerche eseguite si è potuto constatare la incongruenza dei valori di compravendita con quelli medi dell'osservatorio di mercato immobiliare.

Viste le divergenze si sono presi come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, le ultime quotazioni disponibili riferite al 2° semestre dell'anno 2022, riferite al Comune di Barbara, Provincia di Ancona con zona centrale e Capollugo, prendendo in considerazioni:

- Per l'abitazione i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo ottimo avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 600,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 850,00.

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.

In seguito ad una accurata e attenta valutazione, sia per le caratteristiche costruttive, anno di realizzazione, posizione commerciale si decide di proseguire nel valutare l'immobile come segue.

Calcolo superficie residenziale	Superficie Lorda mq	Percentuale di destinazione	Superficie commerciale mq
Unità principale - Abitazione Piano terzo	79,99	100,00%	79,99
Unità principale - Balcone Abitazione Piano terzo	25,62	10,00%	2,56
Sottotetto	78,56	5,00%	3,93
Corte di Ingresso	12,00	19,00%	2,28
Superficie Commerciale Totale mq			88,76





Di seguito si riportano i coefficienti di correzione della superficie del fabbricato in considerazione delle caratteristiche:

Valori medi di Mercato Abitazione:

Valori di Mercato Rilevati	Valore
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 2022) - Valore minimo	€ 600,00
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 202) - Valore massimo	€ 850,00
Valore medio di mercato unitario da OMI	€ 725,00

Sulla base delle ricerche eseguite si decide di applicare i seguenti valori unitari:

- Locali ad uso residenziale Euro/mq 850,00;
- Corti esclusive/balconi Euro/mq 85,00

Superfici Lorde dell'immobile:

- Abitazione mq 79,99
- Lastrici Solari mq 25,62
- Corte esclusiva mq 2,28

Pertanto si ottiene

- Abitazione mq 79,99 x Residenziale €/mq 850,00 =
Euro 67.991,50
- Balconi mq 25,62 x Balconi €/mq 85,00 =
Euro 2.177,70
- Corte esclusiva mq 2,28 x Corti esclusive €/mq 85,00 =
Euro 193,80

Valore di Mercato Euro 70.363,00 (Euro settantamilatrecentosessantatre/00)

Valore Stimato dell'intero lotto

Euro 70.363,00

(Euro settantamilatrecentosessantatre/60)





Alla suddetta quotazione dovrà essere decurtata delle spese:

- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie
n. 4 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro 140,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni
n. 2 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro 1.176,00

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 1.316,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

Totale spese da decurtare pari ad Euro 1.316,00

Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese da sostenere
Euro 69.047,00
(Euro sessantanovemilaquarantasette/00)





Punto 2o VALUTAZIONI QUOTE INDIVISE

- Il lotto in oggetto risulta essere di piena proprietà ed esclusiva della ditta xxxxxxxxxx Sede in xxxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxxx, Proprietà 1/1

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Punto 3 CONCLUSIONI

Il valore complessivo degli immobili costituiti da:

- A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;
- B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;

nello stato in cui si trova al momento della perizia è di **Euro 69.047,00**
(Euro sessantanovemilaquarantasette/00)

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 lì 14 Agosto 2023

Con Osservanza

Il C.T.U. incaricato

(Geom. Giuliano Morettini)

