

## TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214/2022 REG.ES.**

Il sottoscritto **Geom. Gian Maria VINCIARELLI**, libero professionista in Fabriano Fraz. Moscano n. 61, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 2114, nominato C.T.U. nella vertenza in oggetto, è stato incaricato in data 02/11/2022 dal Giudice Dott. Maria Letizia MANTOVANI, a rispondere al quesito, formulato dal Giudice dell'Esecuzione, di seguito riportato:

**1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AI DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

**1a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed 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 pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:**

**2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di 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.**

**2b. 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 completezza della descrizione o della perizia.*

*2c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*

*2d. 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).*

*2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero 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 su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.*

*2f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).*

*2g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzate dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i 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:*

*2g1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*>Domande giudiziali (precisando se la causa sia 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.)**

**2g2. Per i 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**

**2g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:**

**> Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2 i)**

**> Difformità Catastali;**

**> l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

**2h. 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 anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.**

**2i. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relativa all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione**



*dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

*2l. 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.*

*2m. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed 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 addvenire alla vendita) e altri oneri o pesi.*

*2n. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.*

*ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti 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 (avvisi di inizio operazioni peritali).*

*3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,*



**4. Invii copia 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 di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.**

**Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento**

**5. 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;**

**6. 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;**

**7. 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.**

**8. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.**

**IL G.E.**

**Concede termine sino a TRENTA giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti, avvertendo l'esperto che, ove il medesimo non risponda con completezza ai quesiti sopra riportati si procederà nei suoi confronti all'esclusione da ulteriori incarichi, ferma restando la riduzione dell'onorario di 1 /4 in caso di ritardo nel deposito.**

**Per il caso in cui la relazione peritale non venga depositata, nonostante l'eventuale proroga entro la data dell'udienza il CTU, in ogni caso, dovrà comparire all'udienza per illustrare le difficoltà incontrate.**

**La mancata comparizione comporterà la sostituzione del CTU.**



***Dispone che il CTU, salva esplicita autorizzazione da parte del G.E., non potrà avvalersi di personale estraneo per lo svolgimento delle attività conferitegli. In caso contrario non verrà riconosciuto alcun compenso a tale titolo.***

***Ai sensi dell'art-173 bis Disp.Att. c.p.c. "le parti possono depositare all'udienza note alla Relazione purché abbiano. provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.***

***Autorizza l'uso del mezzo proprio.***

***Concede acconto - fondo spese di€ 500,00-. (a carico del creditore procedente)***

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

#### ***Premessa***

*In data 21/11/2022, dopo aver presentato la richiesta di accesso agli atti al comune di Senigallia, il sottoscritto si è recato presso gli uffici dello stesso comune per visionare le autorizzazioni edilizie inerenti gli immobili in oggetto, oggi di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.*

*Successivamente, in data 08/02/2022, previa comunicazione al debitore procedente a mezzo di messaggio p.e.c. dell'avv. XXXXXXXXXXXXX, custode della procedura, si è provveduto congiuntamente alla stessa ad eseguire il sopralluogo sugli immobili oggetto di stima.*

*Alle ore 09:30, previo accordo con il proprietario, il sottoscritto si è recato all'appuntamento ed ha eseguito tutte le operazioni e le verifiche necessarie per redigere la presente relazione.*

#### ***Introduzione generale***

Gli immobili, ubicati in zona periferica del Comune di Senigallia, nella località di Cesano in Strada sesta di Cesano n. 25, sono costituiti da un'abitazione e un garage siti all'interno di un edificio condominiale composto da 11 appartamenti, 3 garage e un magazzino.

L'edificio fa parte di una palazzina realizzata nel 1986 e confina a nord con la proprietà demaniale, la spiaggia del mare Adriatico, ad est con palazzina residenziale, mapp. 426, ad ovest con altra



palazzina residenziale mapp. 89 a sud con Strada sesta di Cesano.

## Descrizione Catastale

### **Dati Catastali**

Catasto Fabbricati – Comune di Cerreto D’esi

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Fog	Par	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	2	131	11	A/2	4	4 vani	Totale 70 mq Tot escluse aree scoperte 67 mq	Euro 454,48
2	2	131	21	C/6	6	29 mq	Totale 23 mq	Euro 73,65

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX
2	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX

### **Caratteristiche generali della zona**

Gli immobili si trovano nel Comune di Senigallia, zona lungomare della località di Cesano, distante pochi chilometri dal capoluogo, sono dotati di tutti i servizi ed infrastrutture della città. Nella zona inoltre, sono presenti aree residenziali, commerciali e balneari.

### **Descrizione**

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate all'interno di un edificio costituito da 4 piani fuori terra, abitazioni, ed uno interrato dove si trovano i garage e le cantine.

La palazzina è prospiciente alla strada sesta di Cesano dove ha l'accesso diretto, è scarsamente dotata di parcheggi pubblici e privati, è recintata con muretti in cemento armato sovrastanti. Gli appartamenti sono accessibili da un androne e da un vano scala comune.

Per accedere ai vari piani c'è una scala autoportante in c.a.

La palazzina è realizzata con struttura portante in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tamponature in laterizio. La copertura è piana ed è sprovvista di cornicioni.



Esternamente la palazzina è ben rifinita con tinteggiatura eseguita con un intervento manutentivo del 2009.

L'appartamento censito con il sub. 11 si trova al piano secondo, con esposizione nord, lato mare, è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere.

L'abitazione è pavimentata con piastrelle in ceramica, tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica smaltata. Gli infissi esterni, finestre e porte finestre, sono in legno e doppio vetro con avvolgibili in p.v.c., la porta d'ingresso è di tipo blindata mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia completo di placchette e punti luce, di impianto idrico sanitario per uso domestico e termico con caldaia murale interna ed elementi radianti in alluminio e ghisa.

I garage sono ubicati al piano interrato dell'edificio, e sono raggiungibili da una rampa e da un disimpegno comune.

Il garage censito con il sub. 21 è accessibile tramite una porta basculante in ferro, ha il pavimento in liscio di cemento ed è dotato di impianto elettrico.

L'appartamento ed il garage si presentano in buono stato di conservazione.

### **Inquadramento Urbanistico – Estratto delle N.T.A. (Allegato "A")**

Art. 16/l - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

#### **1) DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).

2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli

indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.

3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano

terra.

#### **2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

UF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 9,70

Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in

deroga a quelli

di zona:

Uf = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H = m 15,70

DC = m 5



DF = m 10

DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)

P = 2

A.U.S. = 9 m<sup>2</sup> /30 m<sup>2</sup> di SUL residenziale

= 12 m<sup>2</sup> /25 m<sup>2</sup> di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria

S.U.A. = Non inferiore a 52 m<sup>2</sup>, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure

integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

### 3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

### 4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Zona B1.1 (Marzocca - edificazione lungo la statale anni '20)

Conservazione del fronte continuo sulla statale, dell'altezza (2 piani) e della copertura (a due falde).

Zona B1.2 (L.re Marconi – via Rattazzi)

09/02/23, 12:18 art.16l

[https://sit.comune.senigallia.an.it/norme%2Fresil\\_appr%2FArt.16l.htm](https://sit.comune.senigallia.an.it/norme%2Fresil_appr%2FArt.16l.htm) 2/2

E'prescritta la destinazione turistica-alberghiera minima estesa al piano rialzato.

Zona B1.3 (Cesanella: residenza estiva fronte mare anni '20-'30)

Conservazione dell'allineamento (3 m dal fronte strada), della tipologia (casa isolata uni/bifamiliare a 1 o 2 piani). In fase di attuazione

dei singoli interventi sono ammesse modifiche alla tipologia, da approvare in sede di Giunta Municipale, previo parere paesaggistico su

progetto preliminare esteso all'intero isolato B1.3.

Zona B1.4 (Via Spontini - prima edificazione turistica fine '800, primi '900)

Conservazione della tipologia residenziale; non superamento dell'altezza degli edifici adiacenti tutelati.

Zona B1.5 (Via Rieti: impianto urbano recente a valle della ferrovia)

Conservazione delle altezze (2 piani dei quali il primo rialzato), degli allineamenti, della dimensione media dei lotti (20 x 20).

Zona B1.6 (Marzocca: edificazione lungomare anni '30-'40 "villini Fiorenzi")

Conservazione della tipologia (edifici mono/bifamiliari isolati nel lotto), dell'altezza (un piano), del tipo di copertura (a padiglione con

eventuale terrazza o altana), dell'allineamento lungo la strada e della tipologia della recinzione lungo strada (muretto 40/60 cm con rete

e siepe interna, accessi con colonnine e cancello).

Zona B1.7 (area vicino Hotel Ritz)

A.U.S. = cessione totale con divieto di monetizzazione.

Zona B1.8 (Piazzale Nino Bixio)

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con il vincolo di conservazione tipologica delle facciate su strada. Le superfici

dell'immobile in demolizione a ridosso della rete ferroviaria verranno utilizzate in ampliamento ai manufatti esistenti, anche in

sopraelevazione, fino all'altezza massima di zona. Le autorimesse potranno essere realizzate fino a confine con la nuova strada di

PRG, con accesso dal lotto.

Zona B1.9 (L.re Italia – ex Colonie Porcelli)

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.3; Mit.4; Mit.6; Mit.7; Mit.8; Mit.10; Mit.13.

Zona B1.10 (via Abruzzi)

Le prescrizioni particolareggiate sono definite nella Scheda di Dettaglio di cui al Documento P3.1. Il permesso di costruire è

subordinato a convenzione o atto d'obbligo.

Zona B1.11 (via Puglie)

Le prescrizioni particolareggiate sono definite nella Scheda di Dettaglio di cui al Documento P3.1. Il permesso di costruire è

subordinato a convenzione o atto d'obbligo.

Zona B1.12 (Piramidi)

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle convenzionate e inerenti alla attività turistica: alberghi, pensioni, locande, hotel,



comprensivi sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, ecc)

I parametri sono quelli della Convenzione stipulata nel 1980, e successive varianti.

SUL = SUL esistente

Zona B1.13 (L.re Italia)

E' ammesso l'ampliamento a piano terra dell'attività ristorativa esistente, nei limiti di quanto già autorizzato in via temporanea e previo

reperimento e/o monetizzazione degli standard di zona.

Zona B1.14 (L.re Alighieri – ex Hotel Milano)

E' ammesso l'ampliamento a piano terra dell'attività ristorativa esistente, nei limiti di quanto già autorizzato in via

temporanea e previo

### ***Provenienza - (Allegato "B")***

- Con atto di compravendita stipulato in data 27/10/1986 a rogito notaio Stefano Sabatini Rep. 2.896, Fasc. 365, la società XXXXXXXXXXXX vendeva ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni, per la quota di 1 /1, appartamenti con garages siti nel comune di Senigallia in strada sesta di Cesano distinti al catasto dei fabbricati al fog. 2 mapp. 131, con i sub. 12 e 11 (appartamenti) e 21 (garage).
- Con atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni stipulato in data 16/12/2003 a rogito notaio Sgolacchia Dalmazio Rep. 175675, Raccolta 26676, i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, procedevano alla separazione dei beni dei seguenti immobili:
  - Senigallia, Fog. 2 mapp. 108 sub. 23, 27, 28;
  - Senigallia, Fog. 10 mapp. 1068 sub. 16, mapp. 115 sub. 41 e 12;
  - Senigallia, Fog. 7 mapp. 85 sub. 22 e 13;
  - Senigallia, Fog. 2 mapp. 131 sub. 11, 12, 19 e 21;

### ***Situazione Ipotecaria – (Allegato "C")***

A seguito di ricerche ipotecarie, agli immobili oggetto di perizia risultano annotate le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE in data 29 dicembre 2003 - reg. part. n. 17526**

convenzione matrimoniale di separazione dei beni stipulato in data a rogito notaio Sgolacchia Dalmazio



contro: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, coniugi in comunione legale dei beni.

a favore: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, coniugi in separazione legale dei beni.

oggetto: immobili siti nel comune di Senigallia

- Fog. 10 mapp. 1068 sub. 16, mapp. 115 sub. 41 e 12;
- Fog. 7 mapp. 85 sub. 22 e 13;
- Fog. 2 mapp. 131 sub. 11, 12, 19 e 21;

- **TRASCRIZIONE in data 30 settembre 2022 - reg. part. n. 15832**

atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento del Tribunale Civile di Ancona in data 30 agosto 2022 rep. n. 3390

a favore: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 ciascuno;

contro: XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2;

oggetto: immobili siti nel Comune di Senigallia censiti al c.f. al foglio 2 particella 131 sub. 11 e 21, rispettivamente appartamento e garage.

### ***Autorizzazioni edilizie - (Allegato "D")***

Gli immobili si trovano all'interno di una palazzina residenziale con garage al piano interrato e locale commerciale al piano terra.

L'appartamento con garage sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 129 del 21/06/1985;
- Variante in corso d'opera. n. 4061 del 13/01/1986;
- Variante in corso d'opera. n. 4061 del 04/04/1986;
- Variante in corso d'opera. n. 1333 del 28/08/1986;
- Abitabilità n. 8 del 10/03/1987;
- D.I.A. prot. S/09/ 932 del 02/12/2009.



## **Conformità edilizia**

La palazzina, il garage e l'abitazione presentano alcune difformità e/o imprecisioni grafiche e sono:

- imprecisioni grafiche in pianta e nel prospetto ovest del vano scala comune;
- nella tavola di variante della pianta al piano interrato, c'è rappresentato un infisso tra il passaggio coperto e l'andito, di fatto inesistente;
- nella tavola di variante della pianta al piano interrato, nell'autorimessa oggetto di stima e disegnata una finestra di fatto inesistente;
- nella tavola di variante della pianta al piano secondo, nell'abitazione oggetto di stima, la distribuzione interna della zona disimpegno e bagno e leggermente differente.

Le imprecisioni grafiche o difformità sopra elencate erano presenti all'epoca della costruzione dell'edificio, infatti, gli accatastamenti prodotti nel 1986 e allegati alla richiesta di agibilità, riportano correttamente la rappresentazione grafica delle due unità immobiliari.

L'agibilità dell'immobile è stata rilasciata anche a seguito di controllo dell'ufficiale sanitario che dichiarava la conformità dell'immobile al progetto.

Per tali motivi ai sensi dell'art. 9bis della L.R. 17/2015 le due unità sono conformi.

## **Conformità catastale - (Allegato "E")**

L'abitazione risulta conforme alla planimetria agli atti mentre, nella planimetria catastale del garage è erroneamente riportata l'altezza interna di ml 2,55 anziché di quella rilevata e autorizzata di ml 2,20. Per tali motivi va redatta una variazione catastale e sostenere spese tecniche ed amministrativi pari ad € 370,00.

## **Stato di possesso**

Gli immobili oggetto di stima sono occupati da comodato d'uso gratuito dai sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.



### **Spese condominiali e tabelle millesimali - (Allegato "F")**

Gli immobili fanno parte di un condominio gestito in forma autonoma dagli stessi condomini, le spese condominiali dichiarate dai condomini sono di circa € 300,00 annue.

### **Attestato di Prestazione Energetica - (Allegato "G")**

Nell'abitazione sub. 11, lo scrivente ha redatto l'attestazione di prestazione energetica, nella quale risulta che l'edificio è in classe "F".

### **Procedura Estimativa**

Il probabile valore di mercato dei fabbricati si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

Il sottoscritto ha valutato anche la possibilità di frazionare l'appartamento ma l'operazione non è fattibile per la forma e la metratura dell'immobile e per il tipo di richiesta del mercato immobiliare.

Il sottoscritto tecnico, visto lo stato di finitura, di conservazione e della posizione degli immobili, ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

#### **Lotto 1**

##### **Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m <sup>2</sup>	€ al m <sup>2</sup>	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
1	2	131	11	abitazione	69,00	2.000,00	€ 138.000,00	Piano Secondo – Strada sesta di Cesano n. 25
				balconi	5,00	260,00	€ 1.300,00	
Totale							<b>€ 139.300,00</b>	

Il valore complessivo di mercato è di € 139.300,00. La quota di proprietà pari a 1/2 ha un valore di



€ 69.650,00 a tale valore si applica un deprezzamento pari a 0,85 per la quota indivisa. Tale condizione rende gli immobili meno appetibili sul mercato.

Per cui  $69.650,00 \times 0,85 = 59.202,00$  che si arrotonda ad **€ 59.200,00 (Euro cinquantanovemiladuecento /00).**

### Lotto 2

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m <sup>2</sup>	€ al m <sup>2</sup>	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
2	2	131	21	Garage h=2,20	21,50	930,00	€ 19.995,00	Piano interrato – Strada sesta di Cesano n. 25
				Garage h=1,70	6,10	300,00	€ 1.830,00	
Totale							<b>€ 21.825,00</b>	

Il valore è di **€ 21.825,00** (Euro ventunomilaottocentoventicinque/00).

Il valore complessivo di mercato è di € 21.825,00. La quota di proprietà pari a 1/2 ha un valore di € 10.912,50 a tale valore si applica un deprezzamento pari a 0,85 per quota indivisa. Tale condizione rende gli immobili meno appetibili sul mercato.

Per cui  $10.912,50 \times 0,85 = 9.275,00$  che si arrotonda ad **€ 9.200,00 (Euro novemiladuecento /00).**

RIEPILOGO STIME			
<b>Lotto 1</b>			importi perizia
<b>1</b>	Abitazione– fog. 2 mapp. 131 sub 11		€ 59.200,00
	Spese cancellazioni ipoteche (€ 294,00 x n. 1)		€ 294,00
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 58.906,00</b>
Il valore è di € 58.906,00 che viene arrotondato per difetto ad <b>€ 58.900,00 (Euro cinquantottomilanovecento/00)</b>			
<b>Lotto 2</b>			importi perizia



<b>2</b>	Garage – fog. 2 mapp. 131 sub 21	€	9.200,00
	Spese cancellazioni ipoteche (€ 294,00 x n. 1)	€	294,00
	Spese variazione catastale	€	370,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>8.536,00</b>
Il valore è di € 8.536,00 che viene arrotondato per difetto ad <b>€ 8.500,00 (Euro ottomilacinquecento/00)</b>			

Tanto doveva il sottoscritto in espletamento all'incarico ricevuto.

Fabriano, 09/03/2023

IL TECNICO

Geom. Gian Maria VINCIARELLI

Allegati:

- (Allegato "A") – Estratti di P.R.G.- N.T.A.;
- (Allegato "B") - Provenienza;
- (Allegato "C") – Ispezioni ipotecarie;
- (Allegato "D") – Autorizzazioni edilizie;
- (Allegato "E") – Documentazione catastale;
- (Allegato "F") – A.P.E.;
- (Allegato "G") – Documentazione Fotografica.
- (Allegato "H") – Avviso ricevimento raccomandate.

