

TRIBUNALE DI ANCONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 13/2023

R E L A Z I O N E
DI
CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U.

Ing. Danilo Pasqualini
(firmato digitalmente)



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegati:

- Rilievi Fotografici
- Planimetrie catastali e visure di aggiornamenti
- Verbale di sopralluogo
- Accesso agli atti. Copie documentazione immobile
- Ricevute raccomandate A/R e PEC Inizio Operazioni Peritali



1. Premessa

In data 20/03/2023 il sottoscritto Dott. Ing. Danilo Pasqualini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al N. 2133/A riceveva l'incarico dal Tribunale di Ancona come Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile 13/2023 promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA rappresentata e difesa dall'Avv. Claudio Mauriello Via del Tempio n.1/A 00186 Roma e Corso Garibaldi 28 60121 ANCONA (AN) contro --- P.IVA 02224870994 residente in Via Piandelmedico 36 60035 JESI (AN).

Previo giuramento di rito il G.E poneva i quesiti riportati nel relativo Verbale di Giuramento. Dopo aver provveduto allo studio della documentazione agli atti comunicavo con PEC a tutte le parti la data ed il luogo del primo sopralluogo fissate per il giorno 3 maggio 2023 ore 15.30 presso l'immobile in Via Roma 178S Jesi (AN) identificato al Catasto Urbano al comune di Jesi Foglio 80 particella 295 per proseguire sugli altri immobili esecutati. Oltre ad un rilievo fotografico si è proceduto ad un rilievo geometrico degli immobili e degli elementi dell'involucro edilizio per la eventuale redazione dell'attestato di prestazione energetica di seguito identificato con l'acronimo A.P.E.

A seguito del sopralluogo è emerso che gli immobili residenziali (mappale 295) non potevano essere visitati all'interno sia perché le porte erano state murate per evitare intrusioni vandalistiche, sia perché non poteva essere garantita a priori una sicurezza statica dell'immobile per i rilievi tecnici. Ovvero lo stato di abbandono dell'immobile poneva dubbi sulla stabilità dei solai e di conseguenza sul possibile rischio di caduta dall'alto per i tecnici che fossero entrati. Un annesso del complesso residenziale presentava, perché visibile dall'esterno, proprio il collasso del solaio. Inoltre dal sopralluogo è emerso che gli immobili residenziali sono privi di allaccio gas, luce ed acqua e da anni inutilizzati ed in pessime condizioni tali che non sarebbe possibile un loro utilizzo senza un intervento di ristrutturazione. È apparso, necessario sotto il profilo tecnico e della stima, procedere ad istanza al G.E. per la redazione della dichiarazione di inagibilità dell'immobile con successiva variazione catastale per la dichiarazione di immobile collabente.

L'inagibilità consiste in una dichiarazione resa all'Ufficio Tecnico comunale di un degrado fisico dell'immobile, debitamente documentato con rilievi fotografici e



geometrici, anche di dettaglio, dello stato di fatto, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia la quale comprende anche l'ipotesi di demolizione con ricostruzione. Conseguentemente all'Agenzia delle Entrate ex Catasto deve essere presentata la relativa variazione catastale di dichiarazione di collabenza dell'immobile. La collabenza esonera il venditore alla presentazione dell'APE.

Il G.E. anche sentite le parti in udienza convocata all'uopo in data 31.05.2023 ha autorizzata al sottoscritto CTU le procedure di dichiarazione di inagibilità e la successiva variazione catastale di collabenza per l'edificio residenziale mappale 295. Contestualmente alle operazioni descritte è stato effettuato un accesso agli atti al Comune di Jesi in data 7 luglio 2023 mediante PEC. Tuttavia anche a seguito del periodo di ferie di agosto, la documentazione richiesta è stata consegnata solamente il 5 settembre per cui è stata richiesta in tempo utile ovvero il 14 luglio istanza per la proroga della consegna dell'elaborato peritale per assenza appunto della documentazione rilasciata dal Comune di Jesi e dalla cartotecnica incaricata attestante la presenza degli atti abilitativi urbanistici. L'istanza è stata accolta con autorizzazione al deposito entro il 15 novembre 2023 con la disposizione ulteriore di non procedere alla redazione degli APE per gli immobili, i quali seppur consegnati durante il sopralluogo sono risultati incompleti e scaduti. Gli APE saranno redatti successivamente prima della vendita e nella perizia è ridotto il valore stimato per tener conto delle spese relative alla loro redazione. In fase di sopralluogo gli esecutati hanno segnalato una controversia al TAR Marche n.2007/00723 promossa dall'allora Società Patrizia srl, causa patrocinata dall'Avv. Uncini Liliana. La Custode Giudiziaria nella persona dell'Avv. Sonia Speranzini ha presentato istanza al Giudice, approvata, per acquisire relazione sullo stato della procedura in data 05.05.2023, relazione ad oggi ancora non pervenuta. Il Comune di Jesi sul merito ha dichiarato la chiusura del contenzioso. Inoltre si precisa che a prescindere dalle eventuali controversie la perizia di stima è relativa all'attuale stato di fatto con gli immobili del mappale 295 dichiarati collabenti.



PUNTO : 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.

Elenco ed individuazione dei beni componenti i lotti:

I beni oggetto di pignoramento come da RETTIFICA ISTANZA DI VENDITA agli atti e come appurato dai sopralluoghi e dalle indagini peritali svolte sono costituiti dagli immobili di seguito descritti tutti di proprietà intera della ---- s.r.l. in liquidazione sede a Jesi codice fiscale 02224870994:

Fabbricato Commerciale Piazza A. Borioni 3/B

A.1) Fabbricato commerciale sito nel Comune di Jesi (AN) Piazza Borioni 3/B identificato al NCEU al Foglio 80, mappale 320 Subalterno 69 categoria C1 classe 7 consistenza catastale 58 mq. Rendita: Euro 901,63. Superficie totale catastale 62 mq (Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/2010, prot. n. AN0240609)

L'accesso al negozio avviene da Piazza Borioni. L'immobile è costituito in condominio L'immobile oggetto di esecuzione costituisce una porzione del piano terra dell'immobile complessivo. Il negozio è per articoli sportivi e alimenti per attività sportiva. È attualmente locato.

Fabbricato Commerciale Via Roma 178/S

A.2) Il fabbricato è nel Comune di Jesi (AN) Via Roma 178S identificato al NCEU al Foglio 80, mappale 320 Subalterno 71 Cat. C/1 classe 6 consistenza catastale 158mq, superficie catastale 174 mq (Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/2012, prot. n. AN0205067). Rendita catastale Euro 2.105,29. Superficie catastale 174 mq. L'accesso avviene da Via Roma. Il locale è adibito ad attività di centro scommesse. L'immobile oggetto di esecuzione costituisce una porzione del piano terra dell'immobile complessivo. È attualmente locato.



Fabbricato colonico Via Roma snc

A.3) Immobile colonico con annessi nel Comune di Jesi (AN) Via Roma s.n.c. identificato al NCEU al Foglio 80, mappale 295 Subalterni 3,5, 6, corte comune sub 4. Successivamente alla pratica di collabenza i subalterni sono 7,8,9, corte comune sub 4 categoria F2 collabente. L'immobile è stato dichiarato inagibile con apposita perizia tecnica di inagibilità. Si tratta di un fabbricato colonico con corpo di fabbrica principale di due piani e tetto a doppia falda (sub 7 piano primo e sub 8 piano terra). La struttura portante è in muratura portante. Un annesso di un piano in passato adibito a pollaio, (sub 9) ed un fienile con due piani (sub 8). Superficie catastale immobile principale adibito a residenza con annessi 463 mq.



PUNTO: 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.*

Caratteristiche Generali**A.1) Fabbricato Commerciale Piazza A. Borioni 3/B**

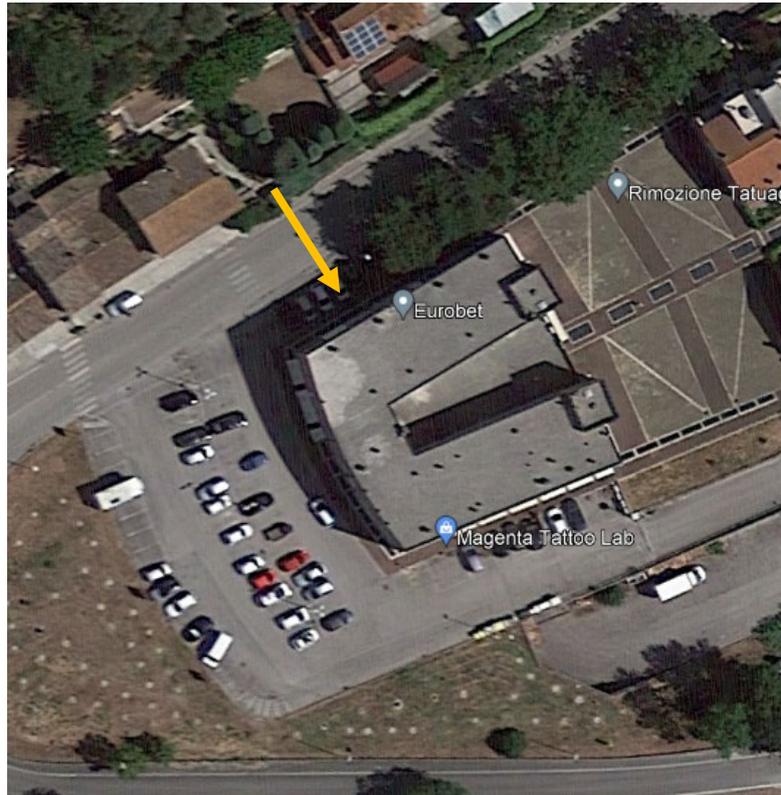
Fabbricato commerciale sito nel Comune di Jesi (AN) Piazza Borioni 3/B. Si tratta di un complesso immobiliare adibito in parte ad attività commerciale e in parte a residenziale. L'edificio è di recente costruzione con struttura a telai in c.a. L'immobile oggetto di esecuzione costituisce una porzione del piano terra dell'immobile. Il negozio è adibito alla vendita per articoli sportivi e alimenti per attività sportiva. È attualmente locato. L'immobile si trova in ottime condizioni ed è servito da servizi igienici. È facilmente accessibile anche per i disabili. I pavimenti, gli infissi sono in ottime condizioni.

Vista Satellitare di dettaglio



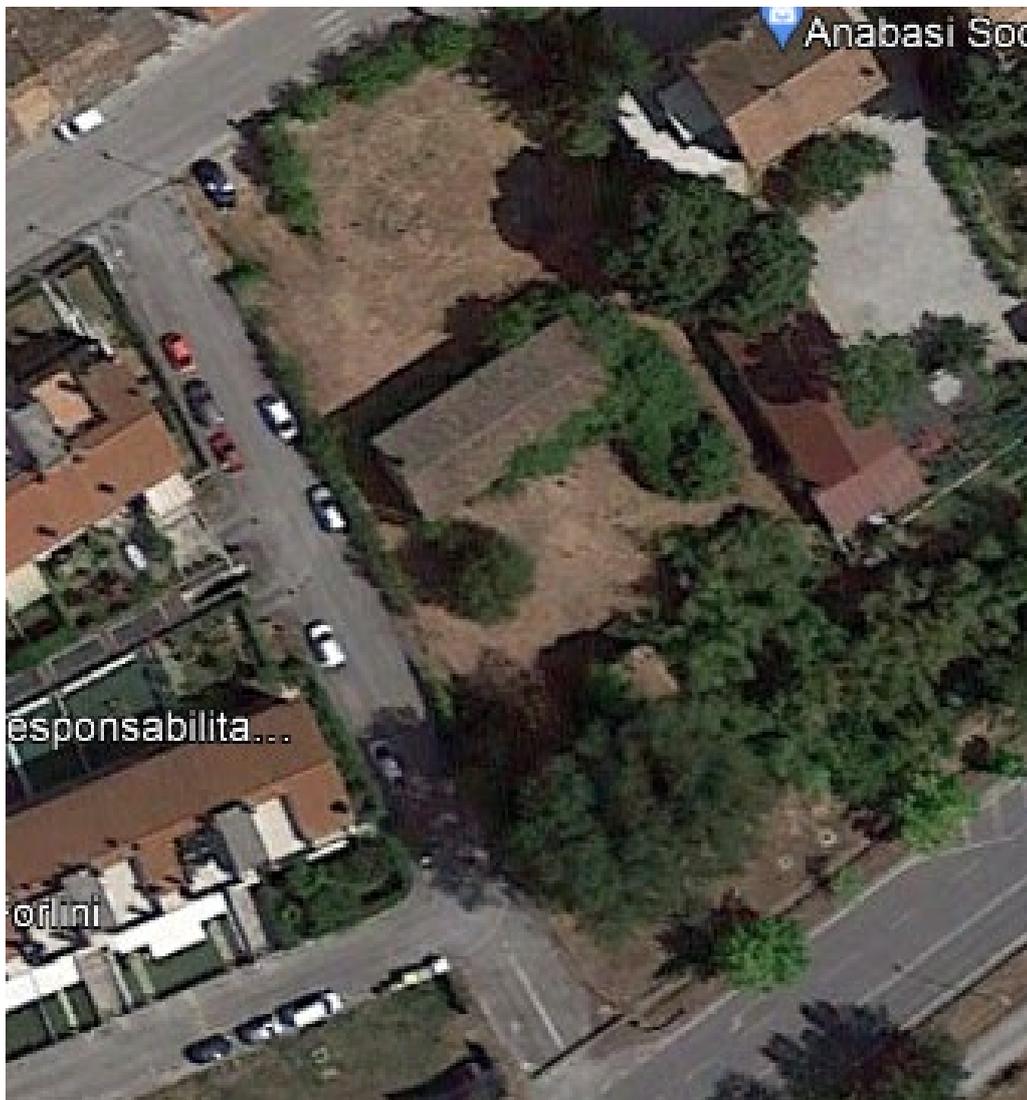
A.2) Fabbricato Commerciale Via Roma 178/S

Il fabbricato è nel Comune di Jesi (AN) Via Roma 178S è adibito ad attività di centro scommesse. L'immobile oggetto di esecuzione costituisce una porzione del piano terra dell'immobile complessivo. È attualmente locato. Si trova in ottime condizioni ed è stato recentemente ristrutturato. I pavimenti, gli infissi sono in ottime condizioni.



A.3) Fabbricato colonico Via Roma snc

Immobile colonico con annessi nel Comune di Jesi (AN) Via Roma s.n.c. è stato dichiarato inagibile con apposita perizia tecnica di inagibilità del sottoscritto CTU come autorizzato dal G.E. e sentite le parti in udienza. Si tratta di un fabbricato colonico con corpo di fabbrica principale di due piani e tetto a doppia falda (sub 7 piano primo e sub 8 piano terra). La struttura portante è in muratura portante. Un annesso di un piano in passato adibito a pollaio, (sub 9) ed un fienile con due piani (sub 8). L'immobile e gli annessi possono essere nuovamente riportati ad avere una agibilità esclusivamente con un intervento di ristrutturazione complessiva dell'immobile.



Ubicazione

Gli immobili sono collocati in un'area limitrofa al centro storico di Jesi. La viabilità principale è costituita da Via Roma la quale collega l'immobile con il centro, nelle vicinanze sono presenti tutti i relativi servizi fondamentali come Poste, Supermercato, Ambulatori medici, Scuole, Comune, il campo sportivo comunale ecc. Il servizio di trasporto pubblico è presente a servizio dell'area.

VISTA SATELLITARE AREA:



Immobilie identificate con pallino rosso e scritta Via Roma in basso a sinistra.



Caratteristiche degli immobili

A.1) Fabbricato Commerciale Piazza A. Borioni 3/B

L'accesso avviene mediante un ingresso diretto dalla piazza pubblica. Dall'ingresso si accede direttamente al negozio dotato di bancone per la vendita. Gli ambienti sono ben illuminati anche mediante la vetrata d'ingresso. Dal locale principale si accede ai servizi ed ai locali annessi.

La pavimentazione è in buone condizioni. Gli infissi esterni sono a taglio termico e sono tutti in buone condizioni. Le porte sono di buona qualità. Il bagno presenta accessori in condizioni di conservazione buone. Il negozio è dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico e termico costituito da una caldaia alimentata a gas metano.

Consistenza complessiva degli immobili

La consistenza dell'immobile, espressa in metri quadrati di superficie lorda vendibile, è stata valutata in base alle planimetrie in possesso, verificate con rilievi sul luogo con misuratore laser. Per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. I bagni ed antibagni sono stati ragguagliati con coefficiente 1 come il ripostiglio.

Superfici nette vendibili:

Immobilabile	Superficie mq	Coeff. di Ragguaglio	Superficie Lorda mq
Negozi	48.97	1,00	48.97
Ripostiglio	6.55	1.00	6.55
Servizi igienici	5.69	1.00	5.69
Antibagni	6.05	1.00	6.05
TOTALE			67.27

Totale superficie Netta vendibile complessiva arrotondata = 67 mq

Totale superficie Lorda vendibile complessiva arrotondata = 68 mq



Caratteristiche degli immobili

A.2) Fabbricato Commerciale Via Roma 178/S

Il fabbricato è nel Comune di Jesi (AN) Via Roma 178S è adibito ad attività di centro scommesse. L'immobile oggetto di esecuzione costituisce una porzione del piano terra dell'immobile complessivo. È attualmente locato. Si trova in ottime condizioni ed è stato recentemente ristrutturato. I pavimenti, gli infissi sono in ottime condizioni.

Consistenza complessiva degli immobili

La consistenza dell'immobile, espressa in metri quadrati di superficie lorda vendibile, è stata valutata in base alle planimetrie in possesso, verificate con rilievi sul luogo con misuratore laser. Per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. I bagni ed antibagni sono stati ragguagliati con coefficiente 1 come il ripostiglio.

Totale superficie Lorda vendibile complessiva arrotondata = 188 mq



A.3) Fabbricato colonico Via Roma snc

Immobile colonico con annessi nel Comune di Jesi (AN) Via Roma s.n.c. è stato dichiarato inagibile con apposita perizia tecnica di inagibilità del sottoscritto CTU come autorizzato dal G.E. e sentite le parti in udienza. Si tratta di un fabbricato colonico con corpo di fabbrica principale di due piani e tetto a doppia falda (sub 7 piano primo e sub 8 piano terra). La struttura portante è in muratura portante. Un annesso di un piano in passato adibito a pollaio, (sub 9) ed un fienile con due piani (sub 8). L'immobile e gli annessi possono essere nuovamente riportati ad avere una agibilità esclusivamente con un intervento di ristrutturazione complessiva dell'immobile.

Superfici Lorde vendibili:

Immobile	Superficie mq	Coeff. di Ragguaglio	Superficie Lorda mq
Appartamento (due piani)	352	1,00	352.0
Fienile (due piani)	66.0	0.50	33.0
Annesso pollaio	23.0	0.50	11.50
Corte comune / giardino	2615.0	0.10	261.5
TOTALE			658.0

Totale superficie Lorda vendibile complessiva arrotondata = 658 mq



PUNTO: 2c

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

Per l'immobile A3 Non sono presenti dotazioni condominiali. Per gli immobili A1 e A2 le dotazioni condominiali sono limitate ai parcheggi pubblici.

PUNTO: 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).

Dal sopralluogo svolto e dai rilievi effettuati sono emerse solamente delle leggere difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali nell'immobile adibito al centro scommesse in quanto nel vano denominato retronegozio sul lato ovest è presente un ulteriore tramezzo che crea un piccolo vano adibito a ripostiglio. Inoltre nell'ingresso è stato demolito un tramezzo. Queste piccole variazioni non alterano la rendita catastale. L'acquirente dovrà comunque provvedere all'aggiornamento catastale previa uno scomputo dei costi dal prezzo dell'acquisto valutato pari a 800€ compresi gli oneri del tecnico e degli oneri catastali.



PUNTO : 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; 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.

Come risulta dal sopralluogo effettuato gli immobili commerciali sono attualmente occupati dai locatari mentre l'immobile colonico è disabitato da anni.

PUNTO : 2g 1-2-3

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 regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; difformità catastali, esistenza di agibilità.

Dalle operazioni peritali svolte e dall'esame della documentazione in atti sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici o l'assegnazione dell'abitazione al coniuge. Non sussistono altre ipoteche oltre quelle agli atti. Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento e della ipoteca giudiziaria con relativi bolli e tasse. L'importo stimato è di 1500 €.

L'attestato di prestazione energetica è assente per tutti gli immobili. Per l'immobile residenziale collabente non è richiesta la redazione dell'APE. Saranno a carico dell'acquirente e quindi detratte dal valore di stima le spese per la redazione degli APE come stabilito dal G.E. L'importo stimato è di 1400 €.

PUNTO : 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.

L'immobile collabente è privo di condominio e di millesimi. Per gli immobili commerciali esiste un condominio e le spese condominiali per il negozio ammontano a 419.34€ compresi gli arretrati mentre per il centro scommesse ammontano a 967.29€ sempre compresi gli arretrati. Non risultano altre spese deliberate. Millesimi per l'immobile sub 69 (negozio sportivo) 8.59/1000, mentre per il centro scommesse sub 71 sono 22.76/1000.

Individuazione dei proprietari nel ventennio ed elencazione degli atti di acquisto.

Come da certificazione notarile agli atti e dalle indagini peritali svolte per gli immobili siti nel Comune di Jesi oggetto dell'esecuzione sono stati individuati per lo stato attuale i seguenti proprietari:

Attuale Proprietario:

---- S.r.l. in liquidazione con sede in Chiavari (GE) C.F. 02224870994 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

nel ventennio pregresso, le provenienze sono:

* A ---- S.r.l. con sede in Chiavari (GE) C.F. 02224870994 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 80 Particella 320 Subalterno 69, riportato in NCEU a Foglio 80 Particella 320 Subalterno 71, riportato in NCEU a Foglio 80 Particella 295 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 80 Particella 295 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 80 Particella 295 Subalterno 6 e altri beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di conferimento in. società del Notaio Bortoluzzi Vittorio del 19 dicembre 2013 repertorio n. 192736/25356 e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 27 dicembre 2013 al numero di registro generale 20205 e numero di registro particolare 13762 da ---- con sede in Jesi (AN) C.F. 01238870420 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Jesi (AN) di cui alla procedura e altri beni.

* A ---- con sede in Jesi (AN) C.F. 01238870420 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 80 Particella 36, riportato in NCT a Foglio 80 Particella 37, riportato in NCT a Foglio 80 Particella 38, riportato in NCT a Foglio 80 Particella 44, riportato in NCT a Foglio 80 Particella 147, immobili soppressi e che



hanno generato gli enti urbani sa cui sono costituiti gli immobili di cui alla procedura, e altro bene sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Rinaldi Giovanni del 11 settembre 2000 repertorio n. 24055 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 13 settembre 2000 al numero di registro generale 16858 e numero di registro particolare 11108 da Pace Adele nata a Jesi (AN) in data 24 luglio 1922 C.F. PCADLA22L64E388Z per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, Pace Cristina Maria nata a Jesi (AN) in data 6 aprile 1925 C.F. PCACST25D46E388J per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, Pace Maria Francesca nata a Jesi (AN) in data 17 ottobre 1928 C.F. PCAMFR28R57E388Z per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, Pace Francesco Cecilio nato a Jesi (AN) in data 17 agosto 1931 C.F. PCAFNC31M17E388L per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Jesi (AN) .



PUNTO: 2i

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso 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;

Le pratiche edilizie svolte relative agli immobili sono le seguenti:

Come da accesso agli atti presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi gli interventi eseguiti sugli immobili eseguiti sono:

Edificio numero E388012268

Elenco pratiche edilizie immobile Via Roma n. 178S e Alberto Borioni N. 3/B

Pratiche						
Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
01/06/2005	2005P0477		07/05/2005	2005-118-	Installazione di n.2 targhe professionali	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
02/08/2007	2007P0714		00:00:00	2007-485-	Opere di completamento	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
05/04/2002	2002018/00		07/03/2001	2001-98-	Costruzione complesso edilizio commerciale, direzionale e residenziale-Scheda prog. C8 art.67 NTA	COON (CONCESS. ONEROSA)
05/05/2005	2005P0378		21/03/2005	2005-224-	variante 1 stralcio alla c.e.2002018/00 per la costruzione di un complesso edilizio di civile abitazione	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
05/10/2007	2007A0097		00:00:00	2007-290-	Richiesta agibilità - COMPLETAMENTO PIANO TERRA - 1 - STRALCIO SUB E	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
05/12/2006	2006A0118		00:00:00	2006-455-	Richiesta agibilità COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE E COMMERCIALE STRALCIO PT SUB B	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
06/08/2003	2003P0103		00:00:00	2003-497-	Opere interne e variazione destinazione d'uso	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
06/10/2009	2009P0705		04/09/2009	2009-596-	Modifiche interne	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
07/04/2008	2008P0299		01/04/2008	2008-200-	Installazione insegna	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662

Pratiche						
Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
07/04/2008	2008P0299		01/04/2008	2008-200-	Installazione insegna	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
08/11/2008	2008A0085		00:00:00	2008-274-	Richiesta agibilità - opere interne di completamento	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
14/06/2005	2005A0057		00:00:00	2005-210-	RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE, DIREZIONALE ...	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
14/11/2008	2008P1051		05/11/2008	2008-724-	Variazione destinazione d'uso su porzione di unita immobiliare	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
16/04/2007	2007P0320		03/04/2007	2007-231-	Modifiche di completamento interno e finitura delle pavimentazioni primo stralcio sub."D"	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
16/11/2006	2006P1214		16/10/2006	2006-782-	Completamento piano interrato - stralcio- Sez. "A"	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
16/11/2006	2006P1213		18/10/2006	2006-783-	Completamento piano terra - stralcio-Sub."B"	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
16/11/2007	2007P1025		21/12/2006	2006-322-	Installazione di insegne luminose	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
20/05/2002	2002026/32		09/05/2002	2002-282-	Modifica al progetto già autorizzato con atto n.2002018/00	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662



Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
20/05/2008	2008P0449		06/05/2008	2008-292-	Completamento interno di una unit immobiliare	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
20/09/2004	2004P0863		00 00 00	2004-724-	Opere interne	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
20/09/2007	2007A0087		00 00 00	2007-281-	Richiesta agibilita STRALCIO	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
20/11/2006	2006A0109		00 00 00	2006-360-	Certificato agibilita stralcio Piano interrato	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
21/11/2006	2006P1224		00 00 00	2006-809-	Opere per completamento piano terra	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
23/08/2006	2006P0859		00 00 00	2006-546-	Opere di completamento piano interrato e piano terra	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
24/01/2007	2007A0002		00 00 00	2006-489-	Richiesta agibilita COMPLETAMENTO EDIFICIO CIVILE E COMMERCIALE STRALCIO PIANO TERRA SUB C	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
25/07/2007	2007P0671		00 00 00	2007-515-	Opere di completamento	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
30/06/2003	178		00 00 00	2003-66-	richiesta attribuzione numeri civici edifici siti in via Roma	NUMERAZIONE CIVICA

Chiudi

Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
30/07/2008	2008P0642		19/06/2008	2008-411-	Installazione insegna luminosa	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
30/07/2008	2008P0644		03/06/2008	2008-358-	Installazione insegna luminosa	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
	2003/66/VARI...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 1	
	2005/210/CER...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	
	2006/360/CER...	storico sigepro			VIA CECCARELLI QUARTINA 6	
	2006/455/CER...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 0	
	2006/489/CER...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	2007/281/CER...	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2007/290/CER...	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 0	
	2007/411/COM...	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 8	

Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
30/07/2008	2008P0642		19/06/2008	2008-411-	Installazione insegna luminosa	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
30/07/2008	2008P0644		03/06/2008	2008-358-	Installazione insegna luminosa	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
	2003/66/VARI...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 1	
	2005/210/CER...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	
	2006/360/CER...	storico sigepro			VIA CECCARELLI QUARTINA 6	
	2006/455/CER...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 0	
	2006/489/CER...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	2007/281/CER...	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2007/290/CER...	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 0	
	2007/411/COM...	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 8	

Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
	2007/290/CER...	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 0	
	2007/41/COM...	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 8	
	2008/251/VA...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	
	2008/274/CER...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 1	
	2014/121/VA...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	296/2019/CILA	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	356/2019/CILA	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	745/2021/ACAT	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 4	
	2001/19/SCAR...	storico sigepro			VIA ROMA 0	

Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
	2001/19/SCAR...	storico sigepro			VIA ROMA 0	
	2001/98/PRAT...	storico sigepro			VIA ROMA 0	
	2002/282/CO...	storico sigepro			VIA ROMA 0	
	2003/497/CO...	storico sigepro			VIA ROMA 0	
	2005/118/PRA...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	2005/224/CO...	storico sigepro			VIA ROMA 0	
	2006/260/PRA...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	
	2006/275/PRA...	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 6	
	2006/322/PRA...	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	

Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
	2006/322/PRATEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	2006/546/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA CECCARELLI QUARTINA 0	
	2006/782/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA CECCARELLI QUARTINA 0	
	2006/783/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA CECCARELLI QUARTINA 0	
	2006/809/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 0	
	2007/231/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2007/485/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 0	
	2007/515/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2008/200/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	



Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
	2008/200/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	
	2008/292/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 1	
	2008/358/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2008/411/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2008/724/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2009/596/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2012/931/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2013/15/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	
	2015/101/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 16	

Data	Atto	Orig. Archivio	Data	Anno-N...	Descrizione	Tipo pratica
	2008/411/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2008/724/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2009/596/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2012/931/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			VIA ROMA 178	
	2013/15/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 3	
	2015/101/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA PELLEGRINI ALBERTO 16	
	2015/459/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	
	2015/732/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 1	
	2017/26/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro			PIAZZA BORIONI ALBERTO 5	

ELENCO SELEZIONE ATTI

Via Roma 178 o 178/S

2007/281/CERT/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178
2007/231/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178
2007/515/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178
2008/358/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178
2008/411/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178
2008/724/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178
2009/596/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178
2012/931/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	VIA ROMA 178

Piazza Borioni Alberto 3 o 3/B

2005/210/CERT/STORICO	storico sigepro	PIAZZA BORIONI ALBERTO 3
2008/251/VARIE/STORICO	storico sigepro	PIAZZA BORIONI ALBERTO 3
2006/260/PRATEDI/STORICO	storico sigepro	PIAZZA BORIONI ALBERTO 3
2008/200/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	PIAZZA BORIONI ALBERTO 3
2013/15/COMATTEDI/STORICO	storico sigepro	PIAZZA BORIONI ALBERTO 3

AGIBILITA'

14/06/2005	2005A0057	00/00/00	2005-210-	RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER COSTRUZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE, DIREZIONALE E RESI...	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
20/11/2006	2006A0109	00/00/00	2006-360-	Certificato agibilita' stralcio Piano interrato	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
05/12/2006	2006A0118	00/00/00	2006-455-	Richiesta agibilita' COSTRUZIONE EDIFICIO CIVILE E COMMERCIALE STRALCIO PT SUB B	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
24/01/2007	2007A0002	00/00/00	2006-489-	Richiesta agibilita' COMPLETAMENTO EDIFICIO CIVILE E COMMERCIALE 1 STRALCIO PIANO TERRA SUB C	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
20/09/2007	2007A0087	00/00/00	2007-281-	Richiesta agibilita' STRALCIO	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
05/10/2007	2007A0097	00/00/00	2007-290-	Richiesta agibilita' COMPLETAMENTO PIANO TERRA- 1 STRALCIO SUB E	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
08/11/2008	2008A0085	00/00/00	2008-274-	Richiesta agibilita' x opere interne di completamento	CERTIFICATO DI AGIBILITA'

DIA

05/04/2002	2002018/00	07/03/2001	2001-98-	Costruzione complesso edificio commerciale, direzionale e residenziale-Scheda prog. CB art.67 NTA	COON (CONCESS. ONEROSA)
05/05/2005	2005P0378	21/03/2005	2005-224-	variante 1 stralcio alla c.e.2002018/00 per la costruzione di un complesso edificio di civile abitazione	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
23/08/2006	2006P0859	00/00/00	2006-546-	Opere di completamento piano interrato e piano terra	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
16/11/2006	2006P1214	16/10/2006	2006-782-	Completamento piano interrato- stralcio- Sez. "A"	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
16/11/2006	2006P1219	18/10/2006	2006-783-	Completamento piano terra- stralcio- Sub. "B"	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
21/11/2006	2006P1224	00/00/00	2006-809-	Opere per completamento piano terra	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
16/04/2007	2007P0320	03/04/2007	2007-231-	Modifiche di completamento interno e finitura delle pavimentazioni primo stralcio sub. "D"	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
02/08/2007	2007P0714	00/00/00	2007-485-	Opere di completamento	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
25/07/2007	2007P0671	00/00/00	2007-515-	Opere di completamento	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
30/07/2008	2008P0642	19/06/2008	2008-411-	Installazione insegna luminosa	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
07/04/2008	2008P0299	01/04/2008	2008-200-	Installazione insegna	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
14/11/2008	2008P1051	05/11/2008	2008-724-	Variazione destinazione d'uso su porzione di unita' immobiliare	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
20/05/2008	2008P0449	06/05/2008	2008-292-	Completamento interno di una unita' immobiliare	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
30/07/2008	2008P0644	03/06/2008	2008-358-	Installazione insegna luminosa	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
06/10/2009	2009P0705	04/09/2009	2009-596-	Modifiche interne	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
20/05/2002	2002026/92	09/05/2002	2002-282-	Modifica al progetto già autorizzato con atto n.2002018/00	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
20/09/2004	2004P0863	00/00/00	2004-724-	Opere interne	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662
06/08/2003	2003P0103	00/00/00	2003-497-	Opere interne e variazione destinazione d'uso	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' L662



Per il negozio gli atti abilitativi sono conformi allo stato dei luoghi. Esiste anche il certificato di Agibilità n. 2006A0118 per l'edificio in Piazza Borioni. Il certificato è limitato all'immobile foglio 80 mappale 320 sub 69 ovvero il negozio. Per il centro scommesse l'agibilità è assente e dovrà essere acquisita dall'acquirente con spese detratte dal valore dell'immobile. Stima per acquisizione dell'agibilità 4500€ comprese le spese per il tecnico con oneri ed accessori.

Per l'immobile collabente l'accesso agli atti direttamente on line sul comune di Jesi non ha evidenziato pratiche edilizie esistenti e neppure l'atto abilitativo di costruzione trattandosi di immobile ex rurale. Si allegano gli atti abilitativi consegnati con l'accesso agli atti.



PUNTO: 2I

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 mancata acquisizione, il C.T.U. ne dovrà tenere conto in sede di determinazione del prezzo base (riduzione del prezzo in considerazione del costo da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica).

Per l'immobile collabente la compravendita non richiede l'APE. Per gli immobili commerciali è richiesta la redazione degli APE a carico dell'acquirente come stabilito dal G.E. Spese stimate 1400€



PUNTO: 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, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), 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.

Stima dell'attuale valore di mercato**Generalità**

La valutazione dell'attuale valore di mercato del lotto richiede di determinare il congruo valore degli immobili, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La stima si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Stima sintetica comparativa

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle da stimare. A tal fine sono state esperite delle indagini, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della conoscenza del mercato.



Indagini e ricerche di mercato:

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoghe a quelli stimate con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in oggetto. In relazione a quanto esposto si sono analizzati:

1. Valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare.
2. Valori rilevati da Agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA SUD-EST

Codice zona: C10

Microzona: 0

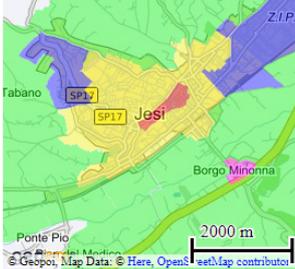
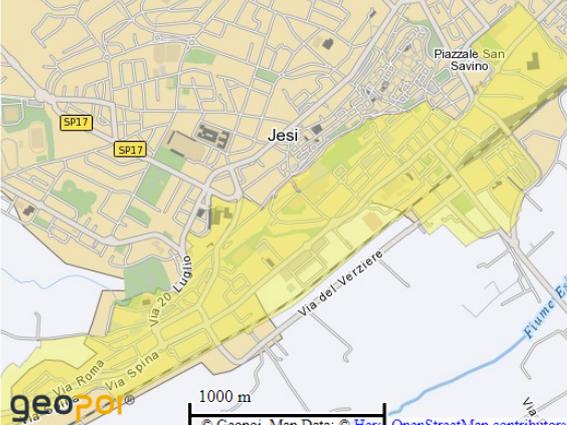
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	380	550	L	1,8	2,7	N
Negozi	Normale	700	1050	L	4,6	6,9	N

[Stampa](#)

Immobili Commerciali Jesi

Legenda

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA SUD-EST

Codice zona: C10

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

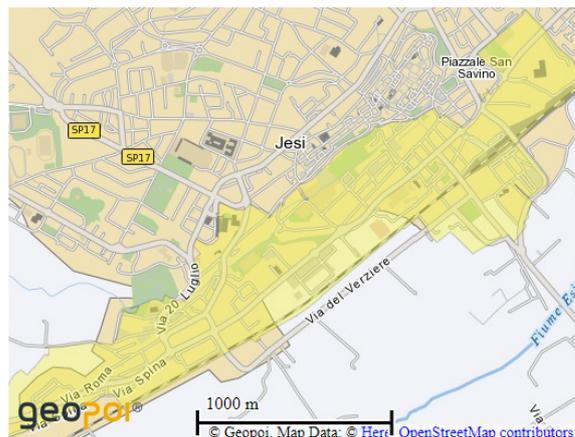
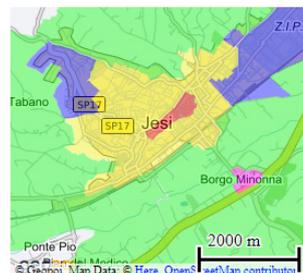
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	3,7	5,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	5,3	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1000	L	2,4	3,2	L
Box	Normale	520	760	L	4,1	5,9	L

Stampa

Legenda

Abitazione di tipo economico collabente



Valore unitario per superficie Lorda vendibile con stato di conservazione buono. Immobile commerciale Negozi.	Euro/mq	980 €/mq
---	---------	----------

Valore unitario per superficie Lorda vendibile con stato di conservazione pessimo. Immobile residenziale collabente.	Euro/mq	600 €/mq
--	---------	----------

A1) Valore dell'immobile NEGOZIO: 68 mq x 980 €/mq = 66 640 €

A tale valore vanno detratte le seguenti voci

1. Cancellazione ipoteche 500 €
2. APE 700 €

TOTALE Detrazione 1200 €

Stima sintetica comparativa immobile residenziale arrotondato al netto delle detrazioni per spese: 65 000 €



A2) Valore dell'immobile Centro Scommesse: 188 mq x 980 €/mq = 184 240 €

A tale valore vanno detratte le seguenti voci

3. Cancellazione ipoteche 500 €
4. APE 700 €
5. Agibilità 4500
6. Aggiornamento catasto 800€

TOTALE Detrazione 6500 €

Stima sintetica comparativa immobile residenziale arrotondato al netto delle detrazioni per spese: 178 000 €

A3) Valore dell'immobile Residenziale: 658 mq x 600 €/mq = 394 800 €

A tale valore vanno detratte le seguenti voci

7. Cancellazione ipoteche 500 €

TOTALE Detrazione 500 €

Stima sintetica comparativa immobile residenziale arrotondato al netto delle detrazioni per spese: 394 000 €

Totale complessivo stima immobili eseguiti: 637 000 €



PUNTO: 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, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Gli immobili sono comodamente divisibili in tre lotti distinti

- ***Lotto A1 Fabbricato Commerciale Piazza A. Borioni 3/B Negozio***
Valore di stima 65 000 €
- ***Lotto A2 Fabbricato Commerciale Via Roma 178/S Centro Scommesse***
Valore di stima 178 000 €
- ***Lotto A3 Fabbricato colonico collabente Via Roma snc***
Valore di stima 394 000 €

Il C.T.U.

Ing. Danilo Pasqualini

