



TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
SEZIONE UNICA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 19/2025 R.G. Es.

Promossa da

Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
LOTTO A

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

PREMESSA

La sottoscritta, dott. Ing. Elisa Pirani, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n. 19/2025, dott. Maria Letizia Mantovani, il 26/02/2025, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED], con sede in Verona, al Viale dell'Agricoltura n. 7, P.I. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], con studio in Ancona (AN), [REDACTED], in virtù di procura di procura generale alle liti per atto autentificato dal notaio [REDACTED] il 12/12/2023 rep. N. 79365/29943, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

QUESITI POSTI DAL G.E.

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

1 a. 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:

2 a. 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.

2 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 completezza della descrizione o della perizia.

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

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

2 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).

2 e. 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.

2 f. 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 conseguenziali provvedimenti urgenti).

2 g. 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; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1. 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.);

2 g2. 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

2 g3. 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.

2 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.

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

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.

2 l. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. fabbricati realizzati nel 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 procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. fabbricati realizzati fuori dal 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 un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, 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 intervenuta 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti 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 procedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal 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 adibite ad usi diversi da quello residenziale;

2 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;

2 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

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 n. 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 addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 o. 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.

RELAZIONE PERITALE

QUESITO 1

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, previo accordo con il Custode nominato, fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto della CTU per la data dell'20/03/2025, e ne dava comunicazione alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, successivamente il sopralluogo veniva spostato al giorno successivo per espressa richiesta del signor [REDACTED], occupante l'immobile e non disponibile alla data prevista per esigenze di lavoro.

QUESITO 1.a

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare sita in Staffolo (AN), in via San Michele n. 5, identificata al Catasto Fabbricati del comune di Staffolo (AN) con i seguenti dati catastali, come risulta da documentazione catastale allegata:

foglio	n° 17
mappale	n° 123
sub.	n° 6
Categoria	A/2
Classe	2
Consistenza	5,5 vani
Sup. Catastale	104 mq
Rendita catastale	€ 312,46

L'intestazione dell'unità immobiliare ad uso abitativo, appena descritta, è la seguente:

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

1. [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2;
2. [REDACTED]
[REDACTED], Diritti di: Proprietà per 1/2.

QUESITO 2

QUESITO 2.a

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale posta nel nucleo storico del comune di Staffolo, in particolare in via San Michele n. 5. L'immobile in cui si colloca l'unità immobiliare è posto in aderenza ai limitrofi fabbricati a formare un piccolo aggregato. Nel medesimo immobile si colloca anche l'altro bene oggetto di pignoramento. Tale immobile, seppur posto in aderenza ai fabbricati limitrofi, presenta caratteristiche costruttive diverse da quelle degli edifici a confine, presenta infatti uno sviluppo cielo terra continuo, distinta tipologia di materiali da costruzione rispetto alle altre unità in aderenza. Infatti i due corpi di fabbricati posti a confine, uno sul confine sud-ovest, l'altro su parte del confine nord ovest, si presentano con tessitura muraria in pietra a conci regolari, anche con ricorsi di mattoni pieni, mentre l'edificio su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di perizia ha struttura portante in mattoni pieni. Anche i solai di piano e copertura si presentano lievemente sfalsati rispetto a quelli dei fabbricati a confine. Inoltre su alcuni lati si trova libero da fabbricati, con affacci su pubblica via e cortile interno.

L'unità immobiliare presenta un unico accesso indipendente direttamente da via San Michele al civico 5. Il bene è censito al catasto fabbricati al Foglio 17, particella 123, subalterno 6, con sviluppo al piano terra, primo, secondo e terzo ed ultimo piano:

- al piano terra si trovano l'ingresso con accesso su pubblica via e il corpo scala;
- al piano primo sono presenti il corpo scala, spazi distributivi e i locali della zona giorno;
- al piano secondo sono presenti il corpo scala, spazio distributivi, le camere ed il locale igienico sanitario;
- al piano terzo sono presenti il corpo scala, un locale soffitta con accesso alla terrazza esclusiva.

Non sono presenti quote millesimali definite in relazione alle parti comuni.

CONFINI

Al piano terra il bene confina con la medesima proprietà a nord-est e nord-ovest, e con pubblica via a sud-est. Ai piani primo e secondo confina a sud-ovest con la particella 122, a sud-est e nord-est con pubblica via. Al piano terzo risulta libero su 4 lati.

QUESITO 2.b

Il bene si trova in zona A1 del Piano Regolatore Generale, Zona degli insediamenti storici.

Trattasi di zona posta all'interno del nucleo storico che comprende la parte più antica dell'insediamento di origine medievale e le aree circostanti in diretta relazione con essa.

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

La zona comprende quindi la parte più antica dell'insediamento del comune di Staffolo.

L'edificio presenta accesso pedonale direttamente da pubblica via (via San Michele), dallo stesso si accede al vano scala esclusivo, che collega tutti i piani dell'abitazione. Il portone di ingresso e tutti gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno, gli infissi presentano vetro singolo e avvolgibili esterni in pvc.

La pavimentazione del pianerottolo di ingresso è in ceramica, mentre le finiture del corpo scala sono in pietra. Al piano primo si accede al corridoio distributivo, che conduce alla cucina, e al soggiorno, che ospita sia la sala pranzo che lo spazio salotto, e permette di accedere alla rampa di scala che conduce al piano superiore. Anche all'arrivo a questo piano è presente il corridoio di distribuzione, che consente l'accesso a due camere ed al servizio igienico sanitario. Sempre dal corridoio è possibile accedere all'ultima rampa di scale che conduce al piano terzo, sottotetto, dove si trova un vano soffitta, dalla quale, tramite un passaggio molto basso, si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica, di piccolo formato con finiture cromatiche ed estetiche diverse tra i vari locali dell'abitazione (ad eccezione delle due camere), la scala invece ha le pedate rivestite in pietra naturale. Anche i rivestimenti dei locali cucina e bagno sono in ceramica, come pure i battiscopa. Le porte interne sono in legno, alcune presentano parte centrale in vetro.

Ed eccezione del terrazzo presente all'ultimo piano non sono presenti balconi, le porte finestre presenti sul prospetto nord-est hanno parapetto in metallo posto sul filo esterno della muratura perimetrale.

Tutti gli infissi esterni sono in legno verniciati in finitura bianca, con vetro singolo, il sistema di oscuramento è realizzato con avvolgibili in PVC, di colore chiaro. Sia lo stato degli infissi esterni che dei sistemi schermanti si presenta molto ammalorato. Il legno degli infissi nei punti più esposti alla pioggia si presenta marcio, gli avvolgibili hanno perso ogni qualità cromatica, per via dello scolorimento per l'esposizione al sole.

Nel vano soffitta pavimenti e rivestimenti sono anch'essi in ceramica della medesima finitura, la terrazza, che funge da lastrico solare a copertura di una camera e di parte del vano scala, alla quale si accede da un passaggio alto 105 cm, ha pavimentazione in listoncini effetto cotto posati a spina di pesce italiana. Lo stato della pavimentazione e della sottostante impermeabilizzazione è molto ammalorato e richiede un intervento di ripristino causando infiltrazioni nei locali sottostanti. Nella soffitta sono presenti sia una finestra, nel prospetto nord-ovest, che una luce sul solaio di copertura. Il solaio di copertura è in legno a falda singola, presenta travi principali in legno uso fiume, filetti e tavelloni, con sovrastante manto in coppi. Probabilmente non è presente alcuna guaina. Il manto richiede anch'esso un ripristino, parte dei coppi è scivolata verso le gronde. Il terrazzo posto a copertura è del tipo a tasca con parapetto in muratura, sormontato da scossalina in pietra, rotta in più punti.

L'altezza interna dei locali al piano primo è pari a 2.60 m, quella dei locali al piano secondo è pari a 2.55 m, così come da licenza edilizia e come indicato nelle planimetrie catastali, al netto di una trave ribassata che attraversa lo spazio distributivo ed il locale soggiorno, al piano primo, ed una camera, al piano secondo. Il vano soffitta ha altezza massima pari a 2.10 m verso il prospetto nord-ovest, altezza minima pari a 1.05 m, verso il prospetto sud-est, dal quale poi si accede alla terrazza precedentemente indicata. Le pareti si presentano intonacate e tinteggiate.

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

Le dotazioni impiantistiche sono in parte autonome, in parte in comune con l'altro bene oggetto di pignoramento. È presente un unico contatore per l'acqua, a servizio sia dell'appartamento che del locale commerciale posto al piano terra, anch'esso oggetto di pignoramento. Sono presenti due contatori per la fornitura elettrica, quello dell'abitazione è posto all'esterno accanto al portone di ingresso, al momento a tale contatore sono agganciati anche i consumi per le forniture elettriche del locale commerciale al piano terra. Il contatore del gas è stato invece rimosso.

Nell'appartamento è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, installato nel servizio igienico sanitario, per il riscaldamento è presente un camino a legna nella zona giorno, sempre nello stesso locale è presente uno split collegato ad una pompa di calore aria-aria, l'unità esterna si trova nel terrazzo in copertura, ma non più funzionante. Non sono presenti altri impianti per la climatizzazione negli altri locali.

L'immobile in cui si colloca l'unità oggetto di pignoramento è di remota costruzione, le finiture delle murature esterne sono intonacate e tinteggiate, ma lo stato conservativo della finitura è ammalorato al punto da aver perso ogni definizione cromatica, e con parecchi punti in cui lo strato di pittura si presenta distaccato, è presente una zoccolatura per la porzione perimetrale, che in corrispondenza dell'attacco a terra delle murature.

Lo stato di manutenzione dell'immobile si presenta assolutamente ammalorato, sia internamente che esternamente, sono presenti problemi di infiltrazioni in più punti, le finiture sono molto datate e non ben conservate, anche lo stato degli impianti si presenta assolutamente non rispondente alle attuali norme, in particolare quello elettrico.



L'immobile pignorato risulta così composto:

SUPERFICIE INGRESSO SCALA	Superficie Lorda mq	6.00
SUPERFICIE SOGGIORNO - PRANZO	Superficie Lorda mq	26.70
SUPERFICIE CUCINA	Superficie Lorda mq	7.50
SUPERFICIE DISTRIBUZIONE PIANO PRIMO	Superficie Lorda mq	6.89
SUPERFICIE BAGNO	Superficie Lorda mq	6.70
SUPERFICIE CAMERA 1	Superficie Lorda mq	15.65
SUPERFICIE CAMERA 2	Superficie Lorda mq	12.40
SUPERFICIE DISTRIBUZIONE PIANO SECONDO	Superficie Lorda mq	6.40
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie Lorda mq	88.24
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie Lorda mq	12.30
	Superficie commerciale	3.69
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti - Soffitta (50 % per porzioni con altezza utile maggiore di 150 cm)	Superficie lorda	14.00
	Superficie commerciale	7.00
	Superficie commerciale	98.93

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)



QUESITO 2.c

Non sono presenti dotazioni condominiali. Gli accessi ai locali sono indipendenti e gli spazi esterni danno direttamente su aree pubbliche.

QUESITO 2.d

Ai fini della regolarità catastale si precisa che l'immobile presenta allo stato di fatto la consistenza individuata dalla planimetria catastale. La distribuzione degli spazi interni, la consistenza dei vani presenti, la presenza degli spazi esterni, la destinazione d'uso dei locali, e tutto quanto incide in modo rilevante dal punto di vista catastale è conforme alla planimetria depositata. Le uniche differenze rilevate riguardano la mancata indicazione di una trave ribassata posta sia al piano primo e secondo in corrispondenza sia dello spazio distributivo che della zona giorno (al piano primo) e delle camere (al piano secondo), e di due piccole porzioni di muratura su cui tale trave appoggia. Si rileva inoltre una lieve differenza rispetto all'altezza interna riportata al piano secondo, lievemente più basso nello stato di fatto, e anche nella soffitta, dove le altezze interne risultano più basse di circa 15 cm (sia la massima che la minima). Sempre nel vano soffitta mancherebbe l'indicazione della velux.

Si precisa che secondo quanto riportato nella Circolare 2/2010 protocollo n. 36607 del 09 Luglio 2010, all'articolo 3 lettera e, dell'Agenzia del Territorio, in merito alla conformità delle planimetrie depositate in catasto sono identificate le variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione di conformità, e quindi l'obbligo dell'aggiornamento della planimetria catastale stessa. In particolare tale obbligo non sussiste nel caso in cui le lievi modifiche interne non hanno rilevanza catastale, ovvero non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità, non modificano l'uso di superfici scoperte, non incidono sulla consistenza o sulla classe dei beni o sulla destinazione dei singoli ambienti. Pertanto, tali differenze si configurano come variazioni per le quali non sussiste l'obbligo di denuncia di variazione catastale.

QUESITO 2.e

L'immobile oggetto di perizia risulta attualmente occupato dall'esecutato, signor [REDACTED], così come si evince dal certificato di Residenza e Stato di famiglia, allegato alla presente. Si precisa inoltre che dallo stato di famiglia risulta iscritta anche la sig.ra [REDACTED]. La stessa non risultava presente durante il sopralluogo. Il signor [REDACTED] dichiarava inoltre che la signora [REDACTED] non abitava più presso l'immobile già da tempo.

QUESITO 2.f

Presso l'immobile risulta formalmente residente anche la sig.ra [REDACTED] iscritta nello stato di famiglia del sig.r [REDACTED].

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

QUESITO 2.g

Presso il servizio di Pubblicità immobiliare di Ancona sono state effettuate ricerche per accertare tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Circa i vincoli gravanti sull'immobile, dalle indagini effettuate in data 12/09/2025 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.

ISCRIZIONE CONTRO

_IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Caimmi Serena, repertorio 41011/6748 del 17/08/2005, iscritta al n. 5537 di formalità del 27/08/2005, presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN), a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in Milano (MI) per un importo di € 220.000,00 (duecentoventimila) - capitale € 110.000,00 (centodiecimila) durata anni 25.

_IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta al numero 3016 di formalità del 08/08/2025 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN). Formalità di riferimento Iscrizione n. 5537 del 2005.

TRASCRIZIONE CONTRO

_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 20/11/2014 al n. 12985 di formalità, relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED]

[REDACTED]

_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 13/02/2025 al n. 1855 di formalità, relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO 2.g1

Per quanto riguarda i vincoli, non vi saranno vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.g2

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita, a cura e spese della procedura, trattasi:

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

_IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, atto Notaio Caimmi Serena, repertorio 41011/6748 del 17/08/2005, iscritta al n. 5537 di formalità del 27/08/2005, per un costo pari ad euro 35,00 (per l'imposta di bollo);

_IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta al numero 3016 di formalità del 08/08/2025 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN), formalità di riferimento Iscrizione n. 5537 del 2005, per un costo pari ad euro 35,00 (per l'imposta di bollo);

_ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 20/11/2014 al n. 12985 di formalità, per un costo complessivo pari alla somma di: euro 35,00 (per l'imposta di bollo), euro 59,00 (per la tassa ipotecaria) e euro 200,00 (per l'imposta ipotecaria).

QUESITO 2.g3

In merito alle difformità urbanistiche si veda il punto 2.i.

QUESITO 2.h

Si precisa che in relazione all'unità oggetto di pignoramento, per le parti comuni del fabbricato su cui insiste non sono state formalizzate le quote millesimali, al momento la proprietà dei due beni che insistono sulla medesima unità con sviluppo cielo terra è la stessa ed entrambi i beni sono oggetto di pignoramento. Non vi sono ad ogni modo spese relative alle parti comuni, in quanto entrambi i locali hanno accesso diretto dall'esterno.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con i seguenti titoli di provenienza:

_ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA, rogito atto Dott. Caimmi Serena, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 27/08/2005 al n. 11517 di formalità, relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

_ ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA EREDITA', trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (AN) il 27/08/2005 al n. 11518 di formalità, relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del comune di Staffolo (AN) al foglio 17, particella 123 subalterno 5 e subalterno 6, a favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

QUESITO 2.i

Da una ricerca sulle pratiche agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Staffolo, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA n. 57 del 11/03/1969, per la demolizione e ricostruzione di una porzione di fabbricato urbano sito in Staffolo, in via san Michele n. 5, la licenza veniva rilasciata per le sole modifiche interne e per l'eventuale risanamento dei muri staticamente pericolanti, senza però consentire la completa demolizione;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2 prot. n. 836 del 07/02/1995, per modifiche interne ed esterne, in particolare modifica della scala interna, modifica di finestrate varie e demolizione e modifica di tramezzature e riduzione terrazza.

Si sottolinea che confrontando lo stato concessionato e lo stato dei luoghi l'edificio risulta urbanisticamente conforme a quanto presente agli atti, ad eccezione della presenza di un lucernario sul solaio di copertura.

Analizzando le dimensioni planimetriche di massima e le quote interne delle varie stanze, si nota che le stesse risultano rispondenti allo stato dei luoghi, salvo lievi difformità ammissibili per tolleranze costruttive inferiori al 5%, così come ammesso all'articolo 34 Bis, comma 1 Bis, lettera d, del D.P.R. 380/2001, e salvo quanto ammesso ai commi 2 e 2 bis del medesimo articolo, di cui si riportano i rispettivi stralci:

"Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

....

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

...d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati....

....

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

L'altezza del vano soffitta risulta inferiore rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto, ma il minore dimensionamento dell'edificio come indicato al comma 2bis, sopra riportato non costituisce violazione edilizia. Si rende ad ogni modo necessario sanare la presenza del lucernario installato nella falda di copertura in legno. Trattandosi di un lucernario di ridotte dimensioni si rileva che lo stesso non intacca gli elementi della struttura portante, travi in legno e filetti, si inserisce infatti nelle porzioni di

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

copertura occupate dai tavelloni, si tratterebbe pertanto di un intervento strutturale privo di rilevanza, così come definito all'articolo 7.2 al punto B.3.4 della D.G.R. 976/20225:

B.3.4. Realizzazione, modifica o sostituzione di lucernari o abbaini in copertura di superficie $\leq 1 \text{ m}^2$, purché non interessino l'orditura principale, non comportino incremento del peso complessivo della parte di copertura interessata di oltre il 10% rispetto allo stato attuale e non siano necessarie opere di rinforzo strutturale

Pertanto la sanatoria richiede la presentazione di una CILA, corredata da opportuna relazione asseverata che attesti quanto sopra indicato dalla D.G.R. 976/2025. La sanatoria prevede inoltre il pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, in quanto trattasi di opera già realizzata, dei diritti di segreteria pari ad € 150,00, da versare alla tesoreria del comune di Staffolo, oltre i costi professionali per la presentazione della pratica stessa.

QUESITO 2.1

In relazione al certificato di abitabilità, per il bene oggetto di pignoramento, la stessa risulta attestata per silenzio assenso, in quanto al termine delle opere oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria, in data 04/08/1995, il tecnico geom. Leggeri Oriana, trasmetteva all'ufficio tecnico del comune di Staffolo, la dichiarazione per l'ottenimento dell'abitabilità dell'intero immobile, così come previsto all'articolo 4 del DPR n. 425 del 22/04/1994, che stabiliva:

...Art. 4

Rilascio del certificato di abitabilità

- 1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.*
- 2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*
- 3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*
- 4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.*

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

5. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

..

Dato il silenzio dell'amministrazione comunale, come indicato al comma 3 del succitato articolo, l'abitabilità del bene si intende attestata. Non risultano infatti agli atti richieste da parte dell'autorità di ispezioni o di integrazioni a completamento della documentazione presentata.

QUESITO 2.m

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione, pertanto la scrivente ha prodotto la certificazione energetica secondo le disposizioni normative di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i.

La classificazione energetica dell'edificio è G. Come precisato nell'Attestato di Prestazione Energetica nell'immobile è presente un camino a legna, legato all'epoca di costruzione, per il quale non è possibile fornire indicazioni sulle prestazioni termiche, è inoltre presente una pompa di calore mono-split non più in funzione da tempo, come dichiarato dalla proprietà.

QUESITO 2.n

Ai fini della stima, i valori di riferimento vengono desunti sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulla base della categoria "residenziale", che con il metodo del confronto diretto. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via San Michele n. 5
Foglio:	17
Mappale:	123
Subalterno:	6
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	5,5 vani
Rendita catastale:	312,46 €
Valore catastale:	39.369,96 €

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

Per il calcolo delle superfici commerciali si fa riferimento alla tabella sottostante:

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie Lorda mq	88,24
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie Lorda mq	12,30
	Superficie commerciale	3,69
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti - Soffitta (50 % per porzioni con altezza utile maggiore di 150 cm)	Superficie lorda	14,00
	Superficie commerciale	7,00
	Superficie commerciale	98,93

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO – senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	EFFICIENZA ENERGETICA – Classe G	0,94
4	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
5	FINISTRATURA – Con vetri ordinari	0,98
6	IMPIANTO CITOFOONICO – Citofono apriporta	1,00
7	LUMINOSITA' – Nella norma	1,00
8	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
9	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
10	SERRAMENTI ESTERNI – Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
11	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
12	VETUSTA' – Oltre i 55 anni	0,65
COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE		0,56

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	620,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	850,00 €
Valore medio unitario (€/m ²)	735,00 €
Valore normale unitario (€/m ²)	717,75 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione dei valori unitario OMI, si fa riferimento alle seguenti formule:

per il valore medio unitario OMI:

$$\text{Valore medio di mercato OMI} = (\text{Val OMI minimo} + \text{valore OMI max}) / 2 = 735,00 \text{ €/mq}$$

per il valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K) / 4$$

$$\text{Essendo: } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,425$$

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K) = 717,75 \text{ €}$$

$$\text{Valore stima OMI (Valore normale unitario x Sup. Commerciale)} = 717,75 \times 98,93 = \text{€ } 71.007,00$$

$$\text{Valore medio di mercato (Valore medio unitario x Sup. Commerciale x Coeff, Differenziazione)} = \text{€ } 735 \times 98,93 \times 0,56 = \text{€ } 40.719,60$$

$$\text{Valore per confronto diretto} = (\text{Valore normale unitario x Sup. Commerciale x Coeff, Differenziazione}) = \text{€ } 717,75 \times 98,93 \times 0,56 = \text{€ } 39.763,92$$

$$\text{Valore stimato} = (\text{€ } 71.007,07 + 40.719,60 + 39.763,92) / 3 = \text{€ } 50.496,84$$

Si precisa inoltre che, il valore di stima dovendo tener conto anche dei costi per la regolarizzazione urbanistica per la presenza del lucernario in copertura, va decurtato dei costi per tale regolarizzazione, stimabili come segue:

- oneri amministrativi
 - sanzione amministrativa € 1.000,00,
 - diritti di segreteria € 150,00
- costi professionali stimabili in € 2.000,00, valore imponibile, al netto di IVA e Cassa professionale (rilievo del bene, adempimenti amministrativi per presentazione CILA in sanatoria, Asseverazione per interventi strutturali privi di rilevanza ai sensi della DGR 976/2025.)

Pertanto i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica possono essere stimanti in :

$$1000 + 150 + (1500 \times 1,04 \times 1,22) = 3.687,60 \text{ €}$$

Al netto dei costi per la regolarizzazione del bene la stima può quantificarsi in € 46.809,24

$$\text{Valore stimato arrotondato} = \text{€ } 46.800,00 \text{ (quaranteseimilaottocento/00)}.$$

QUESITO 2.o

Nel caso in esame non si tratta di quota indivisa.

Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

La presente relazione è stata redatta fornendo risposta ai quesiti posti. Tanto dovevasi all'evasione dell'incarico ricevuto.

Jesi, 14/09/2025

Il CTU

Ing. Elisa Pirani



Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)



ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Relazione fotografica
3. Copia dei titoli abilitativi
4. Raccomandate e avvisi di ricevimento
5. Attestato di Prestazione Energetica
6. Verbale sopralluogo
7. Certificato di residenza e stato di famiglia
8. Ispezione ipotecaria.



Elisa Pirani ingegnere

tel 333.2189834 - mail elisa.pirani@libero.it - pec elisa.pirani@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

