studio tecnico **Ciuccoli Geom. Francesco** via Crocifisso 5 - 60030 Belvedere Ostrense
C.F. CCC FNC 78S12 I608U – P.I. 02053380420
tel. 0731/62072 – cell. 3492815341
e-mail: ciuccoli.francesco@gmail.com – pec: francesco.ciuccoli@geopec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito dell'udienza del 17 luglio 2023, nella procedura esecutiva n. 135/2023 R.G. Es, tra INTRUM ITALY S.P.A. e la sig.ra [redacted] il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Maria Letizia Mantovani, nominava il sottoscritto geom. Ciuccoli Francesco, C.F. CCC FNC 78S12 I608U, residente a Senigallia via Bettolelle Brugnetto n. 89, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Ancona al n. 1889, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

Il giorno 21 luglio 2023, il CTU espletava il proprio impegno accettando l'incarico.

I quesiti posti dal giudice risultano essere i seguenti:

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, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì 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, individuando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla redazione 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

dati catastali, delle eventuali pertinenze ed 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 quesiti, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupato 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 ne contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

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 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:

2g1. Per i vincoli che saranno 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 2i)
- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2i. 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 regolari 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, se 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. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il CTU dovrà accertare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, indicante 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 le istanze di condono già pendenti il CTU provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere ai sensi delle leggi 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 dell'aggiudicatario di presentare una domanda 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il CTU 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 del permesso di costruire, se ad uso residenziale, è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibiti ad usi diversi da quello residenziale;

2l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di agibilità, in conformità alle due destinazioni di fatto, o, ove non ancora rilasciato, le condizioni per il suo rilascio.

2m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra fra quelli è prevista la certificazione energetica d.lgs 192/05 come modificato dal d.lgs 311/06, acquisendone, acquistandone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tenere conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da 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 e pesi.

2o. 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 dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

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 altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle 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 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, ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
7. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione delle operazioni peritali, informando contestualmente che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, di cui aderiscano tutti gli altri creditori.
8. FORMULI tempestiva istanza di invio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 26 settembre 2023 alle ore 10:30 il sottoscritto CTU, previa comunicazione alle parti, ha iniziato le operazioni peritali.

Si è incontrato presso l'immobile oggetto di perizia con il Dott. Onorino Trapani in qualità di custode giudiziario, con il suo collaboratore Dott. Pacillo Cinzia, con la sig.ra [redacted] proprietaria del fabbricato, con il coniuge [redacted], entrambi residenti nel fabbricato stesso. Il sottoscritto ha preso visione sia dell'immobile, che della documentazione in possesso dalla proprietà. Inoltre ha eseguito gli opportuni rilievi e la documentazione fotografica.

Il giorno 25 ottobre 2023 si è provveduto ad effettuare un secondo sopralluogo all'immobile alla presenza del Dott. Onorino Trapani in qualità di custode giudiziario, con il suo collaboratore Dott. Pacillo Cinzia, con la sig.ra [redacted] proprietaria del fabbricato, con il coniuge [redacted].

Si allegano i verbali di sopralluogo. (allegato a1 - a2)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567c.p.c. risulta completa.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della perizia è costituito da una abitazione composta da una unità immobiliare abitativa poste al piano primo e secondo, oltre che dal locali di sgombero al piano terra. Inoltre nella corte del fabbricato è presente un piccolo accessorio adibito a monolocale, una tettoia uso garage ed una piscina. L'immobile principale è contiguo ad un fabbricato di altra proprietà.

L'edificio è ubicato in periferia, in Frazione Palombare n. 2.

L'unità immobiliare confina a sud con la strada Comunale; ad ovest con il mappale 252; a nord con i mappali 566, 567, 639, 270 e 271; ad est con i mappali 288 e 647.

L'edificio risulta essere in posizione svantaggiata rispetto ai servizi primari, mentre è in buona posizione rispetto alle principali vie di collegamento, quale lo svincolo della superstrada 76 e la stazione della ferrovia Orte - Falconara.

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'immobile principale è composto da una abitazione posta al piano primo e secondo con locali di sgombero al piano terra.

In generale, il fabbricato presenta una struttura verticale in pietra e muratura, solai d'interpiano in laterocemento. Copertura a due falde con tegole a finire. Canali e discendenti in rame. Esternamente il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato.

Costruito in epoca remota, il fabbricato è stato oggetto di lavori di restauro nel corso degli anni e risulta essere in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

(allegato b - foto 1-2-3-4)

Nello specifico, internamente l'immobile oggetto di perizia è costituito da:

- Unità immobiliare abitativa (fg. 37 mapp. 565 sub. 5/parte): parte al piano primo, composta da una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno ed una tettoia parzialmente chiusa con vetrate; parte al piano secondo composta da una cucina, due camere, un bagno ed un disimpegno; parte al piano terra composto da due garage e cantina. I piani sono collegati internamente da una scala interna.

- Internamente l'abitazione ha le pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in gres porcellanato, rivestimenti di cucina e bagno sempre in gres porcellanato. Infissi di finestre esterne in legno e serrande in pvc a finire. Porte interne in legno e portoncino d'ingresso. Sono presenti, l'impianto elettrico, termoidraulico e fognario sottotraccia. I termosifoni sono in ghisa. La caldaia è alimentata a gpl. Mi è stato fatto pervenire il libretto della caldaia, ma lo stesso non è in regola con le manutenzioni annuali.

(allegato b - foto 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20)

- Nella stessa unità immobiliare è presente un fabbricato accessorio limitrofo all'abitazione principale, composto da un unico piano avente destinazione camera e bagno. (fg. 37 mapp. 565 sub. 5/parte)

Presenta una struttura verticale in pietra, solaio di copertura in legno, pareti esterne a faccia vista, pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimento in gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario.

(allegato b - foto 21-22-23-24)

- Nella corte di pertinenza del fabbricato è presente una piscina interrata in vetroresina di forma non regolare delle dimensioni di circa 10,00 x 4,00. E presente una zona prendisole pavimentata con piastrelle di gres. L'acqua è purificata da appositi filtri. (fg. 37 mapp. 565 sub. 5/parte)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

(allegato b - foto 25-26)

- Sempre nella corte di pertinenza è presente un manufatto a destinazione autorimessa e tettoia. (fg. 37 mapp. 565 sub. 6). Il garage presenta una struttura verticale in muratura con tetto in legno e pannelli in pvc. Sono presenti due porte d'ingresso in pvc. La tettoia presenta una struttura in legno con copertura in pannelli in pvc. Internamente sono presenti dei ripostigli in muratura. Adiacente al garage è presente un piccolo manufatto in muratura e copertura con pannelli in pvc.

(allegato b - foto 27-28)

La corte interna al lotto risulta essere parte pavimentata e parte a verde. Il lotto è completamente perimetrato con recinzione parte in muratura e parte in rete metallica.

L'accesso al fabbricato dalla pubblica via è garantito da un accesso pedonale e carraio esclusivi. Da quest'ultimo si accede anche alla corte esclusiva della proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere contigua a porzione di immobile di altra proprietà. Non sono presenti corti e/o giardini comuni con altre proprietà.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato sopra descritto di è censito al N.C.E.U. dell'U.T.E. di Ancona, nel Comune di Genga al foglio 37 mappale 565: - sub. 5, categoria A/3 classe 4°, vani 8,5, rendita catastale € 359,97; - sub. 6, categoria C/6 classe 3° consistenza mq. 28.

Entrambe le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà esclusiva della sig.ra [redacted]

Nell'abitazione in oggetto risultano essere residenti i sig.ri [redacted], il coniuge [redacted] il figlio [redacted] e la madre [redacted].

Sul fabbricato grava un contratto di locazione a favore della sig.ra [redacted] Rita stipulato il 12/10/2015 repertorio n. 572, raccolta 358.

(allegato c)

Si precisa che, parte della tettoia esterna al piano primo, parte della scala di accesso al piano secondo, parte della cantina al piano terra, oltre che parte della corte esclusiva, insistono sulle particelle n. 566, 567 del foglio 37 al catasto terreni e sulla particella 252 sub. 2 del foglio 37 al catasto fabbricati, che risultano essere in uso dalla sig.ra [redacted], ma la proprietà catastale risulta essere intestata ad altri soggetti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Da ricerche effettuate non sono presenti ulteriori atti di compravendita o trascrizioni a favore della sig.ra [redacted].

Per questo motivo, tali porzioni di immobili non sono stati presi in considerazione per stabilire il valore totale del compendio.

(allegato d)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sul fabbricato sono presenti i seguenti vincoli:

1) Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 14555 registro particolare n. 3044 del 12/07/2011 di € 225.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana contro [redacted] ed in qualità di debitore non datore di ipoteca [redacted], in virtù di atto per notar Cesare Ottoni di Fabriano del 08/07/2011 repertorio n. 6965 (allegato e1)
2) Trascrizione locazione ultranovennale registro generale n. 18777 registro particolare n. 13378 del 10/11/2015 a favore di [redacted] contro [redacted] in virtù di atto per notar De Cesare Maria Cristina in Torino del 12/10/2015 repertorio n. 572. (allegato e2)
3) Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 13908 registro particolare n. 9687 del 26/06/2023 a favore di Organa Spv s.r.l. contro [redacted] in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Ancona del 01/06/2023 repertorio n. 2070. (allegato e3)
4) Rettifica trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 13986 registro particolare n. 9747 del 27/06/2023 a favore di Origana Spv s.r.l. contro [redacted], in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Ancona del 01/06/2023 repertorio n. 2070. (allegato e4)

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura e consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento immobiliare. Contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria € 35,00 (tassa fissa)
- Cancellazione verbale di pignoramento € 294,00 (tassa fissa)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Non sono presenti vincoli che saranno a carico dell'acquirente.

MILLESIMI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE DEL CONDOMINIO

Per quanto riguarda i millesimi condominiali, l'unità immobiliare, essendo una proprietà esclusiva autonoma avente accesso esclusivo sia al fabbricato che dalla pubblica via, oltre ad essere unica proprietà da cielo a terra, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, pertanto non è provvisto delle tabelle millesimali e non è necessaria la loro redazione.

Di conseguenza non c'è mai stata l'istituzione del condominio, non ci sono spese condominiali ne pagate ne da pagare.

Non sono presenti neanche ulteriori cause in corso.

RICERCA STORICA CATASTALE E DELLE PROPRIETA' - PROVENIENZA

Come sopra riportato, ad oggi il fabbricato è censito al N.C.E.U. dell'U.T.E. di Ancona, nel Comune di Genga al foglio 37 mappale 565: - sub. 5, categoria A/3 classe 4°, vani 8,5, rendita catastale € 359,97; - sub. 6, categoria C/6 classe 3° consistenza mq. 28, rendita catastale € 47,72.

I dati derivano dalla variazione catastale per fusione ed ampliamento del 04/06/2008 prot. 117542 e dalla variazione catastale per unità afferenti del 04/06/2008 prot. 117546. Successivamente non sono state eseguite ulteriori variazioni catastali.

Originariamente l'unità immobiliare era costituita da tre unità immobiliari residenziali distinte al foglio 37 mappale 565 sub. 2 – 3 - 4, poi fuse con la variazione catastale di cui sopra. (allegato f)

Per quanto riguarda la proprietà, è pervenuta alla sig.ra [redacted], dai sig.ri [redacted], con l'atto di compravendita per notar Andrea Soana di San Donato Milanese del 27/07/1993 repertorio n. 50274, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 02/08/1993 ai nn. 11463 registro generale e 7988 registro particolare. (allegato g)

CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente per l'unità immobiliare, l'attestato di prestazione energetica. (A.P.E.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Ad oggi non è possibili redigere l'A.P.E. in quanto è presente il libretto della caldaia, ma lo stesso non è in regola con gli aggiornamenti annuali, allegato obbligatorio per la presentazione dell'A.P.E. sul portale della Regione Marche. La sig.ra [redacted] si impegnava a contattare un tecnico per procedere alla revisione annuale della caldaia, ma il documento non è mai pervenuto al sottoscritto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Genga.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica A2 – centri storici stratificati (zone soggette ad intervento urbanistico preventivo), normato dall'art. 23 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Sono previste opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamenti, nei limiti degli indici di fabbricazione previste dalle norme. (allegato h)

REGOLARITA' URBANISTICA

Per la verifica della regolarità urbanistica, si è provveduto ad eseguire accesso agli atti presso il Comune di Genga.

Il giorno 26/09/2023 il Comune di Genga ha provveduto al rilascio delle copie in formato cartaceo.

1a) Il fabbricato principale (sub. 5/parte) è stato costruito in data antecedente il 01 settembre 1967. Agli atti sono presenti:

- Concessione edilizia n. 61/94 del 19/05/1994, variante del 16/02/1996 n. 1037 e variante del 14/07/1997 n. 3316 per la ristrutturazione del fabbricato;
- Concessione edilizia del 31/07/1995 n. 104/94 e variante con concessione edilizia del 21/10/1996 n. 5767 per la realizzazione di una piscina e campo da tennis. (opere non realizzate);
- Concessione edilizia del 16/05/2001 n. 2321 per variazione prospetti esterni:
- D.I.A. del 28/09/2005 prot. n. 6817 per la realizzazione di una loggia aperta esterna;
- D.I.A. del 12/04/2010 prot. n. 2177 sempre per la realizzazione di una loggia aperta esterna;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

- Permesso di costruire del 12/04/2012 n. 1993 per l'ampliamento del fabbricato ed il cambio di destinazione d'uso, successiva variante con D.I.A. del 28/05/2012 prot. 2741;
- 1b) Il fabbricato accessorio limitrofo (sub. 5/parte) è stato edificato in data anteriore il 1967.
- E' stato successivamente ristrutturato con Permesso di costruire del 12/04/2012 n. 1993 e successiva variante con D.I.A. del 28/05/2012 prot. 2741;

2) Per la realizzazione della piscina (sub. 5/parte) sono presenti i seguenti atti:

- DI.A. del 31/05/2014 prot. n. 4316;

3) Il fabbricato adibito a garage (sub. 6) è stato edificato nel 2002 in assenza di licenze edilizie.

- E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 23/04/2003 n. 2003/7 per la regolarizzazione dello stesso.

(allegato i)

Dal confronto tra le planimetrie agli atti e lo stato dei luoghi, si sono rilevate delle difformità nella disposizione planimetrica dei locali.

Le difformità riscontrate sono:

1a) Fabbricato principale (sub. 5/parte):

PIANO TERRA

- Chiusura di una porta nel prospetto lato strada. Sanabile con apposita pratica in sanatoria;
- PIANO PRIMO
- Chiusura di parte della tettoia esterna posta nel retro prospetto per la realizzazione della cucina. Si precisa che parte della cucina insiste su una unità immobiliare di altra proprietà. Per questo motivo non è possibile la regolarizzazione del vano ed è necessario il ripristino dello stato autorizzato.
- PIANO SECONDO
- Il locale a destinazione cucina è stato trasformato in soggiorno. Visti i motivi del punto precedente si dovrà ripristinare la cucina nel presente vano.

1b) Fabbricato accessorio limitrofo (sub. 5/parte):

PIANO TERRA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

- Cambio di destinazione d'uso dei locali interni che da cucina e ripostiglio diventano Camera con bagno. Sanabile con apposita pratica in sanatoria;

2) Piscina (sub. 5/parte):

PIANO TERRA

- Niente da rilevare;

3) Fabbricato adibito a garage (sub. 6):

PIANO TERRA

- Nel manufatto adibito a garage è presente nel fianco est un piccolo ampliamento in muratura. Per questo ampliamento è prevista la rimozione in quanto non rispetta le distanze dai confini.
- Internamente al locale tettoia, sono presenti delle tramezzature eseguite con blocchi di laterizio. Tali tramezzature dovranno essere rimosse in quanto la tettoia deve rimanere completamente aperta.

Tutte le modifiche sono state eseguite dal proprietario dell'immobile in assenza di titoli abilitativi.

Inoltre dall'accesso agli atti eseguito risulta che tutte le pratiche edilizie non hanno dato seguito ad una fine lavori ne ad un certificato di agibilità dei locali, necessarie per le opere eseguite.

REGOLARITA' CATASTALE

Per verificare la regolarità catastale, si è provveduto a fare l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire le mappe, le visure e le planimetrie catastali.

Anche in questo caso le planimetrie catastali non sono rispondenti allo stato dei luoghi, in quanto le modifiche sul posto sono state realizzate successivamente alla redazione della planimetria stessa. (allegati j – k - l)

ADEMPIMENTI ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Come sopra riportato, sono state eseguite delle opere senza l'acquisizione dei dovuti titoli abilitativi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Parte dei lavori eseguiti risultano essere sanabili in quanto, in base all'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, sono realizzabili sia oggi, sia al momento della loro esecuzione.

Le opere sanabili sono:

- La chiusura della porta nel prospetto lato strada del fabbricato principale;
- Il cambio d'uso del locale accessorio;

Mentre per ripristinare lo stato originario dei luoghi delle opere non sanabili, occorre eseguire delle opere per rendere nuovamente abitabile l'unità immobiliare. Queste sono:

- Ripristino della cucina al piano secondo in quanto la cucina al piano terra è stata realizzata nella tettoia di altra proprietà;
- Demolizione del piccolo ampliamento in muratura costruito in adiacenza al garage (sub. 6), eseguito in assenza di licenze edilizie, così come le tramezzature realizzate all'interno della tettoia (sub. 6).

Le pratiche amministrative necessarie sono:

1. SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, comprensivo di elaborati grafici, relazione tecnica e la modulistica necessaria.

La sanzione amministrativa, i diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genga e le spese tecniche sono stimate in € 5.000,00.

2. Denuncia di variazione catastale comprensiva della redazione della planimetria catastali e del nuovo classamento.

I diritti catastali da corrispondere all'Agenzia delle Entrate e le spese tecniche sono stimate in € 500,00.

3. Redazione dell'Attestato di Prestazione energetica.

Le spese tecniche sono stimate in € 250,00.

4. SCIA di agibilità riferita a tutti i fabbricati.

I diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Genga e le spese tecniche sono stimate in € 1.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

5. Le spese per i lavori edili da eseguire sono stimate a corpo in € 1.500,00.

L'importo complessivo per il ripristino della regolarità urbanistica è stimato in € 8,250,00 (euro ottomiladuecentocinquanta/00)

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza da ciò, oggi la stima si effettua attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della presente perizia, con quelli di valore noto, mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Per una corretta valutazione, si dovrà inoltre tenere conto del prossimo avvio del cantiere per l'ampliamento della ferrovia Falconara – Orte in quanto avrà per un lungo periodo tutta la viabilità di cantiere confinante con la proprietà, con tutti i disagi annessi.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per i beni simili considerato:

- L'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico nel suo contesto e le finiture;
- La vetustà dell'immobile;
- La previsione dell'ampliamento della ferrovia;
- L'attuale andamento del mercato immobiliare.

Dopo quanto sopra descritto, tenuto conto dei prezzi del mercato attuale, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, si ritiene giusto ed equo attribuire un valore pari ad **€/mq. 550,00.**

Al valore dell'immobile dovranno essere detratte le spese per il regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La consistenza dell'immobile viene determinata dalla somma delle superfici lorde dell'immobile, moltiplicate per i coefficienti di destinazione, in modo da determinare la superficie commerciale.

Inoltre come sopra riportato, non vengono considerati le porzioni di immobile di altra proprietà in uso dalla sig.ra [redacted].

Le unità immobiliari risultano essere così suddivise:

foglio 37 mappale 565 sub. 5

PIANO TERRA

- garage	mq. 99,50 x 0,50 = mq. 49,75
- accessorio limitrofo	mq. 26,91 x 0,75 = mq. 20,18

PIANO PRIMO

- abitazione	mq. 95,00 x 1,00 = mq. 95,00
- balcone	mq. 4,50 x 0,35 = mq. 1,58

PIANO SECONDO

- abitazione	mq. 95,00 x 1,00 = mq. 95,00
- balcone	mq. 4,50 x 0,35 = mq. 1,58

foglio 37 mappale 565 sub. 6

PIANO TERRA

- garage	mq. 28,86 x 0,50 = mq. 14,43
- tettoia	mq. 31,95 x 0,30 = mq. 9,59

Totale superficie commerciale = mq. 287,11

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza, appetibilità, collocabilità, il più probabile valore corrente del compendio in argomento nella sua concreta situazione attuale, viene determinato in €/mq. 550,00 x mq. 287,11 = € 157.910,50.

Al valore sopra determinato, sarà detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà di € 157.910,50 - € 8.250,00 = **€ 149.660,50 (euro centoquarantanovemilaseicentosessanta/50).**

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI

In riferimento a quanto detto per la regolarità urbanistica, per la vendibilità dell'immobile, dovrà essere eseguita la pratica di sanatoria.

Visto l'oggetto di perizia e della sua conformazione, ad oggi lo stesso non è divisibile senza esecuzione di opere edili e dovrà essere interamente ceduto in un'unica soluzione.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 22 gennaio 2024

Il tecnico

Ciuccoli geom. Francesco

DOCUMENTI ALLEGATI

a) N. 2 verbali di sopralluogo;
b) Documentazione fotografica;
c) Contratto di affitto;
d) Documentazione porzione di immobile non in proprietà;
e) N. 4 visure ipotecarie;
f) N. 2 visure catastali storiche;
g) Nota di trascrizione per la provenienza del bene;
h) Stralcio di P.R.G.;
i) Autorizzazioni edilizie ed elaborati grafici;
j) Planimetrie catastali agli atti;
k) Visure catastali;
l) Estratto di mappa;
m) Parcella professionale per variazione catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

E' pervenuta al CTU la seguente richiesta di integrazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

"Dato atto di quanto sopra, ritenuta l'opportunità prima di procedere con la delega delle operazioni di vendita di disporre integrazione peritale in merito alla criticità evidenziate dal CTU sulle particelle 566,567,252 del Fg. 37 che, da quanto emerso in perizia, sarebbero in uso a parte esecutata ma catastalmente di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura. In particolare il CTU dovrà specificare se detto disallineamento catastale sia emendabile ed a quali condizioni procedurali ed economiche."

RISPOSTA ALL'INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Le particelle di altra proprietà in uso agli esecutati sono:

- Foglio 37 mappale 566, seminativo arborato di mq. 18 di proprietà catastale dei sig.ri [redacted] (deceduto) ed [redacted] (nata il 23/10/1932).
- Foglio 37 mappale 567, seminativo arborato di mq. 608 di proprietà catastale dei sig.ri [redacted] (deceduto) ed [redacted] (nata il 23/10/1932).
- Foglio 37 mappale 252 sub 2/parte di mq. 25 di proprietà catastale dei sig.ri [redacted] (deceduto) e [redacted] (nata il 15/11/1925) (genitori degli esecutati).

Il disallineamento sarebbe provocato dalla mancata acquisizione delle particelle 566 e 567 al momento dell'atto di compravendita della sig.ra [redacted] del 1993, in quanto le particelle sopraindicate non sarebbero entrate nella successione del sig. [redacted] del 1990. A tutt'oggi le intestazioni di dette particelle sono errate.

Mentre per la particella 252 sub. 2/parte, gli esecutati hanno in uso una proprietà dei genitori. A tutt'oggi l'intestazione di detta particella è errata in quanto non è stata eseguita la successione del sig. [redacted].

Si fa presente che mentre le particelle 567 (parte di pergolato e parte di corte esterna) e 252 sub. 2/parte (parte di pergolato), sono pertinenze dell'abitazione, la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

particella 566 è una parte funzionale dell'abitazione (cantina al piano terra, ripostiglio, parte di scala interna e parte di portico al piano primo, scala per l'accesso all'abitazione al piano secondo).

Allo stato attuale tale disallineamento può essere superato nelle seguenti modalità:

1) Acquisizione eseguita dagli esecutati:

1.a) Gli esecutati acquistano le porzioni in loro uso dai vari soggetti, previa registrazione delle denuncie di successione e previo accatastamento delle porzioni di immobili;

1.b) Gli esecutati esercitano il diritti di usucapione per le particelle 566 e 567, mentre acquistano dal genitore il mappale 252 sub. 2/parte, previa registrazione delle denuncie di successione e previo accatastamento delle porzioni di immobili;

2) Acquisizione eseguita dagli assegnatari dopo la vendita dell'immobile pignorato:

2.a) Una volta in possesso dell'immobile pignorato, i nuovi proprietari acquistano le porzioni in loro uso dai vari soggetti, previa registrazione delle denuncie di successione e previo accatastamento delle porzioni di immobili.

Per quanto riguarda il costo di tale operazione, l'importo dipende dal valore dell'acquisto dei beni. Considerato che il valore del compendio oggetto di compravendita è stimato in € 15.000,00 e che a questa cifra c'è da aggiungere l'imposta di registro di € 1.450,00, il costo notarile di € 2.500,00, oltre al costo di accatastamento degli immobili di € 1.000,00, il costo totale di tale operazione è di € 19.950,00.

C'è da evidenziare che i nuovi proprietari non possono vantare il diritto di usucapione su beni limitrofi ad un immobile acquisito tramite pignoramento.

Tenuto conto che i punti 1.a) ed 1.b) non siano percorribili, la procedura da seguire è quella elencata nel punto 2.a).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Pertanto si conclude che il disallineamento catastale è emendabile solo mediante la compravendita degli immobili da parte dei nuovi assegnatari al costo di **€ 19.950,00 (euro diciannovemilanovecentocinquanta/00).**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 06 giugno 2024

Il tecnico

Ciuccoli geom. Francesco

SECONDA INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

E' pervenuta al CTU la seguente richiesta di integrazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

"Dato atto di quanto sopra, rilevato che dall'integrazione peritale in atti emerge come alcune particelle in uso dalla debitrice esecutato non siano di sua proprietà e ritenuta la necessità che il C.T.U. delinei con precisione le particelle, uniche cedibili in sede esecutiva, di proprietà dell'esecutata nonché evidenzi, si opus, i costi di separazione fisica delle aree estranee da quelle pignorate e dunque alla procedura con consequenziale decurtazione del valore di stima di detti costi."

RISPOSTA ALL'INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Come già riportato sulla perizia originaria, le uniche unità immobiliari cedibili in sede esecutiva sono censite al N.C.E.U. al:

- Comune di Genga al foglio 37 mappale 565 sub. 5, categoria A/3 classe 4°, vani 8,5, rendita catastale € 359,97; (fabbricato principale al piano terra, primo e secondo con accessorio limitrofo e piscina)
- Comune di Genga al foglio 37 mappale 565 sub. sub. 6, categoria C/6 classe 3° consistenza mq. 28, rendita € 47,62. (garage e tettoia al piano terra)

Si rimanda all'allegato "j" planimetrie catastali - elaborato planimetrico e "k" visure catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Le porzioni di fabbricato in uso dall'esecutata ma non di sua proprietà sono:

- La cantina al piano seminterrato;
- Il ripostiglio con il pergolato e parte della cucina al piano terra;
- Porzione di scala per l'accesso dal piano primo al piano secondo.

Si rimanda all'allegato "d" documentazione porzione di immobile non in proprietà;

Le lavorazioni che si rendono necessarie per la separazione fisica delle aree estranee da quelle pignorate sono:

1) Al piano terra, chiusura della porta che dal locale di sgombero si accede alla cantina di altra proprietà. Si dovrà realizzare una parete in blocchi forati di laterizio intonacati e tinteggiati, per una spesa complessiva stimata in € 250,00.

2) Al piano primo, chiusura della porta che dal locale pranzo-soggiorno si accede al locale ripostiglio di altra proprietà. Si dovrà realizzare una parete in blocchi forati di laterizio intonacati e tinteggiati, per una spesa complessiva stimata in € 250,00.

3) Per accedere al piano secondo, la seconda rampa di scale ricade nella porzione di altra proprietà, pertanto dovrà essere realizzato un diverso collegamento interno che dal locale pranzo soggiorno del piano primo collega la cucina al piano secondo, oltre che alla chiusura della porta che dalla scala si accede al disimpegno del piano secondo.

Per la chiusura della porta esterna, si dovrà realizzare una parete in blocchi poroton, intonacati e tinteggiati, per una spesa complessiva stimata in € 500,00.

Per la realizzazione di una scala di collegamento dal piano primo al piano secondo è necessario aprire un foro nel solaio con tutte le opere strutturali connesse ed installare una scala leggera o in legno o in metallo, per una spesa complessiva stimata di € 4.000,00.

4) E' inoltre necessario calcolare le spese tecniche connesse alla realizzazione dei lavori sopra elencati, sia per le pratiche edilizie Comunali che per le pratiche sismiche all'ex Genio Civile. Si stima una spese di € 3.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

Pertanto le spese complessive per la separazione fisica delle aree estranee da quelle pignorate ammontano ad € 250,00 + € 250,00 + € 500,00 + € 4.000,00 + € 3.000,00 = € 8.000,00 (ottomila/00).

Alla luce di quanto sopra riportato il valore finale dell'immobile pignorato, al netto dei costi per la separazione fisica dalle aree estranee è di € 149.660,50 - € 8.000 = € 141.660,50 (euro centoquarantunomilaseicentosessanta/50).

CONCLUSIONI

Il valore finale dell'immobile oggetto di stima ammonta ad **€ 141.660,50 (euro centoquarantunomilaseicentosessanta/50).**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 16 settembre 2024

Il tecnico

Ciuccoli geom. Francesco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

TERZA INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

E' pervenuta al CTU la seguente richiesta di integrazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, in merito alla relazione depositata dall'Avv. Botti dove si evidenzia che non sia stata debitamente preso in considerazione l'iter finalizzato all'esproprio di una parte del cespite pignorato e segnatamente della particella 565.

"Dato atto di quanto sopra, rilevato che l'iter finalizzato all'esproprio debba essere compiutamente verificato dal c.t.u. che dovrà all'uopo depositare una integrazione peritale"

RISPOSTA ALL'INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Si fa presente che, in merito alla limitrofa rete ferroviaria, già segnalata nella perizia originaria, è in corso la progettazione ai lavori di potenziamento e sviluppo della direttrice Orte-Falconara, raddoppio della tratta PM 228 – Castelplanio con by-pass di Albacina. Lotto 2: Genga – Serra San Quirico.

Allo stato attuale, mediante documentazione fattami pervenire direttamente dall'Ufficio Espropri di Italferr s.p.a., è stata approvata la variante al progetto di fattibilità tecnica ed economica dei suddetti lavori, con ordinanza n. 25 del 13/12/2024 (allegato n), unitamente al piano particellare (allegato o) ed all'elenco ditte (allegato p).

L'esproprio coinvolgerà direttamente anche una porzione della proprietà pignorata.

Nello specifico, in riferimento alla proprietà oggetto di pignoramento, come riportato negli elaborati allegati, l'esproprio si riferisce a parte del mappale 565 per una superficie di mq. 265 (n. d'ordine 63 e n. di piano 204 dell'elenco ditte).

La porzione interessata all'esproprio riguarda parte dell'area pavimentata avanti il fabbricato e parte della corte verde laterale all'immobile. Verrà coinvolta anche tutta la recinzione con i cancelli carrai e pedonali, delimitante la proprietà privata con la pubblica viabilità.

L'esproprio non coinvolgerà direttamente gli immobili.

Come si evince dal piano particellare, su detta porzione di terreno dovrà essere realizzata una strada, necessaria per il passaggio dei mezzi e persone durante tutta l'esecuzione dei lavori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

I valori delle porzioni espropriate ed il deprezzamento dell'immobile, saranno adeguatamente valutati ed indennizzati alla proprietà.

Per quanto riguarda il valore finale del cespite pignorato, la presenza del cantiere dell'ampliamento della ferrovia era già stato segnalato nella perizia originaria e per il calcolo del valore finale dell'immobile era già stato preso in considerazione, pertanto si conferma il valore riportato nella integrazione precedente.

Si fa presente che da colloqui intercorsi con i responsabili dell'Ufficio Espropri di Italferr s.p.a., gli stessi hanno comunicato che stanno facendo ulteriori studi e valutazioni sull'effettiva necessità di procedere con l'esproprio della porzione di terreno oggetto di perizia. (allegato q)

Si precisa che non appena sarò in possesso delle informazioni complete e definitive fornite da Italferr s.p.a. provvederò ad integrare o modificare la presente relazione, chiarendo che le risultanze tecniche potranno evolversi anche in senso diverso o contrario rispetto alle conclusioni attualmente formulate.

CONCLUSIONI

Si conferma il valore finale dell'immobile oggetto di stima, che ammonta ad **€ 141.660,50 (euro centoquarantunomilaseicentosessanta/50).**

Si riserva di presentare successiva relazione integrativa non appena ricevuto informazioni definitive da parte di Italferr s.p.a.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 13 ottobre 2025

Il tecnico

Ciuccoli geom. Francesco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

DOCUMENTI ALLEGATI

n) Ordinanza n. 25 del 13/12/2024;

o) Piano particellare;

p) Elenco delle ditte;

q) Mail Italferr s.p.a.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

QUARTA INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

E' pervenuta al CTU la seguente richiesta di integrazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, in merito all'istanza con cui il debitore esecutato ha chiesto la sospensione delle operazioni di vendita, in relazione all'iter finalizzato all'esproprio e consistenti nella specie nell'avviso di immissione in possesso e/o di stato di circostanza per occupazione d'urgenza finalizzata all'esproprio, comunicata all'esecutata in data 14/04/2026.

"Dispone che il C.T.U. integri la perizia tecnica di stima tenendo in considerazione l'evoluzione dell'iter finalizzato all'esproprio al fine di delineare compiutamente lo stato di fatto e giuridico dei cespiti che dovranno essere ceduti in sede esecutiva"

RISPOSTA ALL'INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Facendo seguito a quanto relazionato nella precedente integrazione, in merito alle opere di potenziamento e sviluppo della direttrice Orte-Falconara, raddoppio della tratta PM 228 – Castelplanio con by-pass di Albacina. Lotto 2: Genga – Serra San Quirico, dopo sopralluogo sul posto eseguito in data 14/05/2026, si è potuto constatare che i lavori sopra descritti sono iniziati e tutt'ora in corso di svolgimento.

Pertanto è stato confermato l'esproprio della porzione del mappale 565 per una superficie di mq. 265 (n. d'ordine 63 e n. di piano 204 dell'elenco ditte, come da elaborati allegati alla precedente integrazione).

La porzione interessata all'esproprio riguarda parte dell'area pavimentata avanti il fabbricato e parte della corte verde laterale all'immobile. Verrà coinvolta anche tutta la recinzione con i cancelli carrai e pedonali, delimitante la proprietà privata con la pubblica viabilità.

L'esproprio non coinvolgerà direttamente gli immobili.

Durante l'esecuzione degli attuali lavori di ampliamento della ferrovia, l'area oggetto di esproprio non verrà direttamente coinvolta dai lavori, ma lo è la strada comunale esistente, posta a ridosso del fabbricato, utilizzata come area di transito dei mezzi pesanti per il trasporto del materiale di cava.

Alla fine dei lavori riguardante l'ampliamento della ferrovia, verrà esercitato l'esproprio della porzione sopra descritta di proprietà dell'esecutata, per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

realizzazione dell'ampliamento della strada comunale esistente, ad uso prevalente dei residenti ed eventualmente utilizzata in caso di emergenza.

L'esproprio prevede la demolizione del muro e dei cancelli di accesso e la rimozione del terreno vegetale, a cura e spese della FS Engineering (ex Italferr). Il loro rifacimento sarà a cura e spese dei proprietari dell'immobile, dietro congruo indennizzo.

L'esproprio ridefinisce il confine di proprietà e gli accessi verso la strada pubblica che si attesterà ad 1,00 – 1,50 ml. dai fabbricati esistenti. Pertanto gli accessi pedonali al fabbricato verranno resi più difficoltosi per via della poca distanza dal confine, mentre l'accesso carraio subirà meno disagi.

Per quanto riguarda l'indennità di esproprio, dopo un colloquio con l'ente espropriante, ad oggi non è stato corrisposto nessun indennizzo alla [redacted] e non ne è stato calcolato nemmeno l'importo.

Come da cronoprogramma, i lavori dovranno essere ultimati dopo 5 anni dal loro inizio.

Durante il mio sopralluogo alla data del 14/05/2026, erano in pieno svolgimento i lavori al cantiere della ferrovia. Si è potuto constatare che nella strada comunale avanti il fabbricato della [redacted], è un continuo passaggio di mezzi pesanti a pieno carico con conseguente rumore e vibrazioni che dalla strada si propagano all'immobile. Il passaggio di mezzi sarà tale presumibilmente fino alla fine dei lavori.

I lavori al cantiere della ferrovia risultano essere ben visibili dal primo piano del fabbricato e sono molto rumorosi. A detta della proprietà, i lavori si prolungano durante tutto il giorno e talvolta anche la notte, con tutti i disagi del caso.

Per quanto riguarda l'impatto economico dell'opera, sul valore del fabbricato, si ribadisce che la presenza del cantiere dell'ampliamento della ferrovia era già stato segnalato nella perizia originaria e per il calcolo del valore finale dell'immobile era già stato preso in considerazione, pertanto si conferma il valore riportato nella integrazione precedente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08

CONCLUSIONI

Si conferma che sono in corso i lavori di potenziamento e sviluppo della direttrice Orte-Falconara, raddoppio della tratta PM 228 – Castelplanio con by-pass di Albacina. Lotto 2: Genga – Serra San Quirico e che questi interessano in modo diretto ed indiretto l'immobile oggetto di pignoramento. Oggi tramite disagi, sia per via dei rumori molesti provenienti dal cantiere, sia per il continuo passaggio dei mezzi pesanti nella strada comunale posta avanti l'immobile. A fine lavori, tramite l'esproprio di porzione del mappale 565 per una superficie di mq. 265, per l'ampliamento della strada prospiciente il fabbricato con conseguente riduzione della distanza tra la strada ed il fabbricato, e la modifica degli accessi pedonali e carrai all'immobile.

Si conferma il valore finale dell'immobile oggetto di stima, che ammonta ad **€ 141.660,50 (euro centoquarantunomilaseicentosessanta/50).**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 03 giugno 2026

Il tecnico

Ciuccoli geom. Francesco

DOCUMENTI ALLEGATI

r) Documentazione fotografica del cantiere RFI;

s) Foto aeree.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CIUCCOLI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63af8cd76b285d08