

TRIBUNALE DI ANCONA



ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa GIULIANA FILIPPELLO



RELAZIONE

DELL'ESPERTO ESTIMATORE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 254/2023 R.G.E.



PROMOSSA DA: OMISSIS S.P.A.

IN DANNO DI: SIG. OMISSIS – SIG. OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANDREA BUCCI

Montecarotto, lì 07/06/ 2024



Firmato Da:

TELLI MARIA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 450cc0d3ecbbe4286b16ca5712334885



Sommario

Premessa.....	pag.2
Risposte ai quesiti posti ad evasione dell'incarico.....	pag.2
In merito al quesito n. 0.....	pag.2
In merito al quesito n. 1 - 1.a.....	pag.3
In merito al quesito n. 2 - 2.a - 2.b.....	pag.9
In merito al quesito n. 2.c.....	pag. 13
In merito al quesito n. 2.d.....	pag. 13
In merito al quesito n. 2.e.....	pag. 14
In merito al quesito n. 2.f.....	pag. 15
In merito al quesito n. 2.g – 2.g.1 – 2.g.2 – 2.g.3.....	pag. 15
In merito al quesito n. 2.h.....	pag. 16
In merito al quesito n. 2.i – 2.l.....	pag. 17
In merito al quesito n. 2.m.....	pag. 20
In merito al quesito n. 2.n – 2.o.....	pag. 21
ELENCO ALLEGATI.....	pag. 24



RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Procedura di Esecuzione Immobiliare

n. 254/2023

Ill.ma G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello



Premessa

La sottoscritta Ing. Maria Angela Tentelli, residente in [REDACTED] iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A2919, [REDACTED], e-mail [REDACTED]

- è stata nominata Esperto Estimatore dal G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello nella procedura di esecuzione immobiliare n. 254/2023 R.G.E. promossa da OMISSIS S.P.A. in danno dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS in data 08/01/2024 giungendo l'incarico alla sottoscritta via pec in quella data.
- ha accettato l'incarico in data 12/01/2024 inviando telematicamente atto di giuramento e accettazione con sottoscrivendo digitalmente il modulo allegato all'incarico.

Il G.E. conferisce alla scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti che di seguito si riportano redigendo la presente relazione articolata secondo lo schema e l'ordine della formulazione dei quesiti posti.

Risposte ai quesiti posti ad evasione dell'incarico

In merito al quesito n. 0 (preliminare allo svolgimento di ogni attività della scrivente)

L'esperto, prima di ogni attività, controllerà la tempestività del deposito (gg 60 dal deposito dell'istanza di vendita, salvo proroghe) e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, documentazione che può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti od inidonei; in tal caso non procederà all'espletamento dell'incarico sino a quando non riceverà disposizione in tal senso dal G.E.



- La documentazione ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatto dalla Dott.ssa OMISSIS Notaio di [REDACTED] iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED] la certificazione riporta data 27 novembre 2023, consegnata in busta telematica n. 49342303 il 27/11/2023. L'istanza di vendita da parte del creditore procedente è stata depositata in data 20/11/2023 in busta telematica n. 49145831: vi è dunque rispetto dei 60 gg per la consegna della certificazione notarile dal deposito dell'istanza di vendita.

La documentazione notarile di cui sopra, certificata dalla Dott.ssa OMISSIS, prende in esame l'immobile oggetto di pignoramento per un ventennio dalla data 27/11/2023 riportando provenienze e formalità riscontrate [allegato 0.1] che sono state verificate dalla sottoscritta tramite visura catastale storica [allegato 0.2].

Con Ispezioni Ipotecarie Telematiche per nominativo si è ricavato l'elenco delle note riguardanti i due debitori [allegato 0.3] riscontrando le stesse risultanze del documento notarile; inoltre si è presa visione della nota riguardante la costituzione di servitù di passaggio a nome di entrambi gli acquirenti dell'immobile oggetto di esecuzione [allegato 0.4]

Si specifica che l'ipoteca volontaria citata nel documento è attiva e che esiste continuità nelle trascrizioni

In merito ai quesiti n. 1 e 1.a

1. *Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, ed eseguita ogni altra operazione 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*

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*



La scrivente ha esaminato tutti gli atti del procedimento approfondendo anche alcuni articoli del c.p.c. ed ha conferito con il Custode Avv. Andrea Bucci per poter dare inizio alle operazioni presso l'immobile oggetto della procedura. In accordo con il Custode si sceglie il 09/02/2024 ore 14.00 come data di primo sopralluogo previo avviso degli esecutati dell'accesso presso l'immobile che risulta anche residenza degli esecutati. Sia la sottoscritta che il Custode redigono verbale di sopralluogo a cui è presente il solo sig. [REDACTED] che dichiara l'assenza dell'altro esecutato e di non essere a conoscenza della sua attuale residenza.

Si è inviata al comune domanda di accesso agli atti via PEC indirizzata all'ufficio preposto del comune di Castelplanio; si è avuto riscontro alla domanda e si è proceduto al ritiro delle risultanze.

Essendo necessario avere i nominativi dei vecchi proprietari si è proceduto ad un accesso agli atti cartaceo presso gli uffici catastali di Ancona per ottenere il primo accatastamento dell'immobile previa presentazione di richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale (mod. 19T). Si allega ricevuta di presa visione dei documenti cartacei e permesso di Abitabilità del 13/09/1953 stranamente ivi presente **[allegato 1.1]**

La sottoscritta ha svolto altro sopralluogo presso l'immobile per effettuare alcune verifiche dimensionali riguardanti la distribuzione interna dell'immobile e gli impianti esistenti; è risultato sempre presente il solo sig. [REDACTED]

Si allegano i verbali delle operazioni svoltesi in loco nei due sopralluoghi che sono stati inviati al custode via mail ordinaria. **[allegato 1.2]**

La scrivente ha eseguito i dovuti accertamenti riferendosi a:

- Conservatoria di Ancona (visure on line per nominativo delle formalità riguardanti il nominativo dell'esecutato)
- Agenzia del territorio tramite servizio SISTER (Comune di Castelplanio; visure on line storiche, estrazione delle planimetrie dell'immobile F.17 PART. 393 sub.25). Si è avuto riscontro per elaborato planimetrico ed elenco subalterni ove è possibile identificare le particelle oggetto della servitù istituita contestualmente all'acquisto dell'immobile in alcune aree comuni.
- Settore Edilizia-LL.PP. del Comune di Castelplanio per accesso agli atti avente ad oggetto Pratiche Edilizie riguardanti le proprietà del procedimento e per confronto riguardo PRG ed NTA vigenti
- Presso l'Agenzia del Territorio di Ancona per visura atti cartacei al fine di raccogliere tutte le informazioni sulla situazione documentale dell'immobile originaria.



Nello specifico la scrivente ha espletato le seguenti azioni relativamente agli enti interpellati:

- In data 13/01/2024 si sono prelevati estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni dell'area, la planimetria di riferimento della proprietà oggetto della procedura.
- In data 24/01/2024 ha inviato domanda di accesso agli atti al fine di trovare tutte le pratiche edilizie riguardanti gli immobili dalla loro costruzione e verificare la conformità, regolarità e legittimità urbanistica. Si allega ricevuta di invio richiesta alla PEC del comune di Montecarotto. **[allegato 1.3]**
- In data 02/02/2024 si è recata presso il comune di Castelplanio sezione urbanistica per confronto sul materiale a disposizione. Al primo incontro di orientamento con i tecnici è emersa la difficoltà di reperire le pratiche originarie inerenti all'immobile oggetto di pignoramento in quanto presente solo registro cartaceo sulla base della committenza originaria. Si ottengono i riferimenti alle pratiche più recenti riguardanti l'immobile. **[allegato 1.4]**
- In data 05/02/2024 si è recata presso L'Agenzia del Territorio per accesso agli atti cartaceo da cui si sono evinti i nominativi dei proprietari che hanno proceduto al primo accatastamento dell'immobile e il Permesso di Abitabilità originario [vedi allegato 1.1];
- In data 09/02/2024 si è recata presso gli uffici comunali per ritiro risultanze accesso agli atti relativamente alle prime pratiche sull'immobile **[allegato 1.5]**; nello stesso allegato si inserisce l'Autorizzazione di agibilità riscontrata presso il catasto di Ancona allegata al primo accatastamento del 1953. Si è ricevuto il bollettino per il pagamento dei diritti che si allegnerà alla richiesta di accettazione dell'onorario della sottoscritta
- In data 09/02/2024 ore 14.00 si è proceduto con primo sopralluogo presso l'immobile [vedi allegato 1.2]
- In data 23/05/2024 ore 18.00 si è proceduto con secondo sopralluogo presso l'immobile [vedi allegato 1.2]
- In data 03/06/2024 si è proceduto ad effettuare visure ipo-catastali on line presso la Conservatoria per la verifica della documentazione catastale notarile [vedi all. 0.3]
- Si sono visionate le N.T.A. relative al P.R.G. vigente che interessano la proprietà oggetto di Esecuzione **[allegato 1.6]**



VISURE TELEMATICHE CATASTALI EFFETTUATE

- Visura storica per immobile n. T225392/2024 (cat. A2) del 23/01/2024: da essa si evincono i passaggi di proprietà dell'immobile attualmente in possesso dell'esecutato dal 2005 ed acquistato da ██████████ come dichiarato nella documentazione catastale della Dott.ssa OMISSIS [all_0.2]
- Estratto di mappa richiesta n. T43110/2024 [all_1.7]
- Planimetria catastale richiesta T41666 del 13/01/2024, elaborato planimetrico richiesta T43951 ed elenco subalterni richiesta T43954 [all_1.8]

ISPEZIONI IPOTECARIE EFFETTUATE

Si allega l'ispezione ipotecaria telematica n. T6615 del 03/06/2024 con l'elenco di tutte le formalità riguardanti gli esecutati **[vedi allegato 0.3]**:

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2005 - Registro Particolare 17489 Registro Generale 31215
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2005 - Registro Particolare 17490 Registro Generale 31216
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

3 ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2005 - Registro Particolare 8255 Registro Generale 31217
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (IMPORTO €290.000)

4 TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 1348 Registro Generale 1965
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5 TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2023 - Registro Particolare 17568 Registro Generale 24862
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si evincono le stesse formalità indicate nel documento ipo-catastale fornito dal Notaio Dott.ssa OMISSIS nel periodo d'interesse, nessun'altra di recente inserimento.



Si allega la nota T1 6615 relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso [vedi allegato 0.4]
(servitù di passaggio)

Dall'analisi dei beni visionati la scrivente opta per la vendita in unico lotto in quanto la proprietà è costituita da un appartamento sito al piano primo e cantina posizionata al piano seminterrato; vi sono poi diversi B.C.N.C. afferenti all'immobile che verranno evidenziate di seguito.

LOTTO UNICO:

BENE n.1: Foglio 17 – Part. 393 – sub. 25 – cat. A/2 (civile abitazione) Cl. 02 – Consistenza 5.5 vani R: 298.25 € costituito da una abitazione principale al piano 1° ed una cantina al piano seminterrato1

L'indirizzo di riferimento per la proprietà è via Clementina Borgo Loreto n. 74, 60036 Castelplanio (AN). L'immobile oggetto della procedura è chiaramente individuabile nella planimetria catastale attuale del bene; vi è allineamento fra le particelle risultanti al Catasto Urbano e quelle in Mappa derivanti dal Catasto Terreni.

La proprietà A/2 è costituita da una abitazione posta al piano 1 di un immobile che si sviluppa su 3 livelli più il sottotetto. La cantina che risulta accessorio non diretto all'abitazione si trova invece al piano seminterrato e vi si accede tramite scale comuni e corridoi comuni dal piano terra ove si trova anche l'accesso comune alle altre proprietà inserite nell'edificio.

I B.C.N.C. afferenti alla proprietà sono:

F. 17 PART. 393 SUB. 8: B.C.N.C. (CORTE) - fascia perimetrale alla proprietà – [vedi all. 1.8]

F. 17 PART. 393 SUB. 21: B.C.N.C. (SCALA) – scala che conduce ai vari livelli dell'immobile

F. 17 PART. 393 SUB. 23: B.C.N.C. (PASSAGGIO) – corridoio di accesso alla cantina

INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO:

Si riportano una serie di immagini da cui si evince la posizione del Comune di Castelplanio e dell'immobile oggetto dell'Esecuzione. Le coordinate Google Maps dell'indirizzo via Clementina Borgo Loreto non vengono ben individuate in automatico su maps digitando l'indirizzo ma sono le seguenti:

43.492386, 13.098579

Il civico di riferimento è il n. 74





Fig.3: Street View: posizione dell'ingresso alla proprietà su via Clementina Borgo Loreto

In merito ai quesiti n.2, 2.a, 2.b

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 ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato in questa parte della 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, fra 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto di vendita è costituito dai beni individuati e descritti di seguito.

I beni sono tutti intestati ai sig.ri:

OMISSIS nato in [redacted] [redacted] c.f. OMISSIS per la quota di ½

OMISSIS nato in [redacted] [redacted] c.f. OMISSIS per la quota di ½

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI E CONFINI BENI COSTITUENTI IL LOTTO DI VENDITA; DESCRIZIONE DEI BENI (STATO RICONTRATO IN LOCO) E LORO STATO MANUTENTIVO - FAR RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE FOTOGRAFICA [vedi all_2.0]

BENE n.1:

Foglio 17 – Part. 393 – sub. 25 – cat. A/2 (civile abitazione) Cl. 02 – Consistenza 5.5 vani R: 298.25 € costituito da una abitazione principale al piano 1° ed una cantina al piano seminterrato

Catasto Fabbricati del Comune di Castelplanio

Accesso principale all'immobile si ha da via Clementina Borgo Loreto n. 74, indirizzo che è correttamente individuato su Google Maps.

Per facilitare la descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione fotografica dedicata [all_2.0] che ha come riferimento per i punti di scatto le planimetrie catastali con apportate delle modifiche che ripropongono la situazione attuale dell'appartamento.

Esso è delimitato nel seguente modo:

fronte strada: via Clementina Borgo Loreto n. 74

fronte retro: corte comune ad alcuni sub appartenenti all'elenco dei subalterni costituenti la particella, ma non afferente alla proprietà in oggetto

fronte sinistro: altra proprietà

fronte sud est: corte comune ad alcuni sub appartenenti all'elenco dei subalterni costituenti la particella, ma non afferente alla proprietà in oggetto

Il bene è articolato in due corpi distinti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10



corpo A= abitazione

corpo B= cantina

CORPO A

É il corpo principale adibito ad abitazione che si sviluppa al piano primo dell'immobile in cui si inserisce. Vi si accede da accesso comune e corpo scala comune dal piano terra. L'appartamento è dotato di due ingressi al pianerottolo. Entrando dall'Ingresso 1 si trova un disimpegno che conduce a una prima camera, a un bagno ed una seconda camera (f2-f1 -f4).

Continuando a percorrere un corridoio si arriva ad un tinello ed un ripostiglio ricavato dalla divisione in due parti di un originario ripostiglio (f5-f6). In fondo al corridoio si accede ad una cucina indicata come camera nel catastale (f7). Di seguito il locale indicato come cucina è stato modificato e da esso si sono ricavati un piccolo soggiorno (f8), un'altra camera (f11), un antibagno (f10) da cui si accede ad un secondo bagno (f9).

L'immobile entro cui si trova l'appartamento ha una tinteggiatura in degrado. Non è stato possibile visionare il sottotetto ed il tetto sia dal punto di vista strutturale che dello stato di manutenzione. La copertura è a tenda (a 4 falde) con manto in coppi. Le grondaie ed i discendenti sono in buono stato, così come i cornicioni che non presentano particolari segni di degrado. L'immobile ha una struttura in muratura a pareti portanti che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato-seminterrato; è presente uno zoccolo per lo più in pietra che perimetra l'edificio a piano terra (a meno di un tratto sul fronte sinistro dove risulta in muratura); pareti intonacate e tinteggiate sono in cattivo stato di conservazione. La struttura dei solai è presumibilmente in latero-cemento. La corte che si sviluppa attorno all'edificio è asfaltata per la sua totalità. Una recinzione molto degradata delimita in parte la corte comune che circonda l'edificio (f26). L'immobile non è dotato di ascensore.

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta nel complesso degradato partendo già dalle parti comuni da cui vi si accede (f17-f18). I portonci d'ingresso sono in legno in discreto stato di manutenzione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, piuttosto recenti, che risalgono presumibilmente all'epoca dell'ultima pratica edilizia presentata (2005) ma non mantenuti correttamente (f21). Le persiane sono anch'esse in legno ed alcune si trovano in grave stato di abbandono, in alcuni casi sono state eliminate per la loro pericolosità (probabilmente non sostituite nel 2005 – f25). Le soglie sono in graniglia, di vecchia data e fattura.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati benchè vi siano segni di umidità e muffe in vari locali (f22 – f24 – f25) e la tinteggiatura risulti degradata.



Le pavimentazioni sono di varia tipologia e fattura (graniglie, ceramica) ed in cattivo stato di manutenzione (f23).

Il bagno più grande versa in stato di degrado molto forte e necessita di intervento manutentivo per l'utilizzo del w.c.

Si denota la presenza di due forniture di gas metano nell'ambito dello stesso appartamento: vi sono due diversi contatori da cui si diramano le tubazioni che arrivano a due caldaie distinte (f12). La caldaia posta nel tinello è utilizzata dal sig. OMISSIS, unico dei proprietari che risiede nell'appartamento. Per essa esiste libretto di manutenzione benchè non aggiornato. La caldaia posta nella cucina è inutilizzata da molto tempo e per essa non è reperibile documentazione di alcun tipo. Le due caldaie gestiscono locali differenti dell'immobile, essendosi proceduto ad una separazione degli elementi scaldanti di competenza.

Sono presenti sia l'impianto idrico che quello elettrico ma non si sono reperite conformità dal proprietario o all'accesso agli atti.

Vi è possibilità di parcheggio all'interno della corte in corrispondenza del sub. 8

CORPO B

Esso è costituito da un locale cantina cieco a cui si accede dal piano terra da una rampa laterale (f19) a quella che conduce ai piani superiori e attraverso un corridoio sempre cieco (f20). La cantina si trova al di sotto del piano stradale, sul fronte lato strada. Risulta un locale completamente interrato ed alquanto difficile da raggiungere (lungo percorso). La cantina risulta un accessorio indiretto dell'abitazione. (f16)

Le pareti portano segni di umidità diffusa probabilmente di risalita e, per il fatto che il locale è completamente interrato ed evidentemente non protetto, a livello di pareti e pavimento.

Esso è completamente cieco e costipato da mobilia ed oggetti di varia natura.

PARTI COMUNI

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni si evidenzia che al bene afferiscono alcuni B.C.N.C. [vedi all. 1.8] che sono così identificati:

- F.17 – PART.393 – SUB 8 (porzione di corte)
- F.17 – PART.393 – SUB 21 (scala che conduce ai vari livelli dell'immobile ed alla cantina)
- F.17 – PART.393 – SUB 23 (passaggio che conduce alla cantina)



La proprietà non ha assegnata nessuna corte esclusiva.

SERVITU' DI PASSAGGIO

Dall'analisi dell'elenco delle formalità che interessano entrambi gli esecutati e proprietari dell'immobile si evince la costituzione di servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'unità immobiliare oggetto di compravendita. [vedi all. 0.4]

In merito ai quesiti n. 2.c

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

Il lotto di vendita è all'interno di un edificio per cui non vi è istituzione di condominio e non vi è la presenza di un amministratore benchè esistano zone comuni. L'illuminazione della zona scale è separata fra gli appartamenti del piano terra e primo. Le pulizie delle parti comuni vengono svolte direttamente dalle famiglie secondo accordi verbali.

In merito al quesito 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)"

CORPO A

L'appartamento non risulta accatastato correttamente rispetto alla situazione attuale. Il data non definita e comunque posteriori rispetto alla compravendita dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ ciascuno, si sono fatte delle variazioni alla distribuzione interna dell'appartamento [vedi all. 1.8 a confronto con all. 2.0] che comunque risultava catastalmente unico al piano. L'accatastamento non rispecchia neanche la situazione dell'immobile denunciata con l'ultima pratica edilizia presentata avente ad oggetto l'immobile [vedi all. 1.4 pag. 17].



Volendo descrivere le difformità fra realtà ed accatastamento si ha:

- Divisione del ripostiglio in due locali distinti ad uso tinello, con installazione di caldaia, e ripostiglio
- Posizionamento di cucina in un locale camera
- Divisione del locale cucina in un locale soggiorno, una camera con disimpegno ed antibagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORPO B

La cantina, essendo costituita da un unico locale è correttamente accatastata rispetto alla situazione attuale benchè non vi siano elaborati che testimonino la sua esistenza e plausibilità urbanistica; risulta ricavata al livello di piano interrato dell'edificio esistente dalla sua origine

In merito al quesito 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.

Il lotto di vendita risulta occupato da uno dei due esecutati, sig. OMISSIS con i propri familiari che qui hanno la loro residenza. Tutti i beni sono intestati ad entrambi i debitori, sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

Dell'altro esecutato, sig. OMISSIS, non è possibile conoscere né l'indirizzo né la città attuale di residenza.

In merito al quesito 2.f

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



Non risulta nessuna situazione anomala di occupazione dell'immobile, vedi anche risposta al quesito 2.e

In merito al quesito 2.g – 2.g.1 – 2.g.2 – 2.g.3

2.g I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed 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 e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'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 e 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 (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.g1: Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente



Bene1: nessun vincolo a carico dell'acquirente

2.g2: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Sulla base del D.Lgs. n. 347/1990:

Gli oneri di cancellazione per ogni ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ammontano a:

Tassa ipotecaria € 35,00 /cad ipoteca. (ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601)

In questo caso si ha un **totale di € 35x1 = € 35,00 (diconsi euro trentacinque/00)**

Gli oneri di cancellazione per il pignoramento ammontano a:

IMPOSTA IPOTECARIA: min. €200,00 (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347)

IMPOSTA DI BOLLO: €59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972)

TASSA IPOTECARIA : €35,00 (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347)

per un totale di €294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00)

2.g3: Eventuali difformità urbanistico-catastali

Vi sono difformità urbanistiche che verranno esplicate ai **quesiti 2.i e 2.l.**

In merito al quesito 2.h

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *I millesimi condominiali del lotto peritale*
- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
- *Eventuali cause in corso*
- *La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile*



I beni oggetto di Esecuzione non fanno parte di condominio e dunque nessuna spesa relativa ad esso è da valutare né altre spese straordinarie.

Gli atti di acquisto dei vari immobili sono presenti nelle note riscontrate a nome degli esecutati come da ispezione ipotecaria al quesito 1 e 1.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In merito al quesito 2.i-2.i

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 fra 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'articolo 46, co. 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'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 47/85 – 724-94 – 326-2003, a condizione che le ragioni di credito del creditore procedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17

Firmato Da: TESTELLI MARIA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 450cc0d3ecbbe4286b16ca5712334885



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 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 dell'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.

La scrivente ha approfondito l'aspetto urbanistico-autorizzativo relativo ai beni presso il Comune di Castelplanio Settore Edilizia con richiesta di accesso agli atti [vedi allegato 1.3] e tramite accesso agli atti cartaceo presso l'Agenzia del Territorio di Ancona. Si allegano le N.T.A. relative alla zona di P.R.G. in cui si posiziona la proprietà. [all_1.6]

VINCOLI – OPERE ABUSIVE – SANABILITA'

CORPI A e B

L'intero immobile all'interno del quale si trova il bene è stato oggetto di un primo permesso edificatorio del 21/03/1953 e concepito con piano terra, piano primo, sottotetto e piano interrato; in data 01/07/1953 per lo stesso immobile si presenta nuova richiesta di permesso edificatorio che contempla un livello aggiuntivo fuori terra (piano secondo) oltre al sottotetto e il seminterrato.

Risulta una agibilità presso il catasto di Ancona a nome del sig. ██████████ per immobile su 3 piani e 20 vani in via Cannegge (senza civico indicato) nel comune di Castelplanio, nominativo che coincide con la committenza delle pratiche edilizie comunali e con uno degli intestatari dell'immobile accatastato nel 1953. All'epoca ogni piano era diviso in 2 appartamenti e nei permessi la parte grafica contempla solo una sezione, il prospetto su strada e le varie planimetrie di piano compreso il piano di fondazione. Non si hanno evidenze della attuale cantina che è posta al piano interrato ma che risulta accatastata già dagli anni '50.



Non risultano altre pratiche edilizie riguardanti l'edificio fino al 2005. Già nel 2005, come all'attualità, esso rientra nella zona B1 del PRG del comune di Castelplanio – Zona di ristrutturazione urbanistica art. 33 delle NTA (vedi all. 1.6) di cui si riportano le tipologie di interventi previsti:

1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante:
intervento di edificazione dei lotti residui;
interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti.
2. E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purché non interessati dai vincoli.
3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini.

Omissis [...]

La pratica edilizia che descrive interventi al piano primo e in cui è possibile visionare elaborati allo stato iniziale e di progetto è la D.I.A. N. 1304 Prot. N. 5298 del 01/08/2005. In questa pratica si trova una distribuzione al piano costituita da due appartamenti distinti con due ingressi separati. La sostanziale modifica apportata è l'inserimento all'interno di uno dei 2 appartamenti del wc che prima risultava accessibile solo da scala comune. I riferimenti catastali nella D.I.A. non corrispondono ai sub attuali ma le planimetrie sono riconoscibili ed univocamente determinate.

Per il bene è presente una Autorizzazione di Agibilità del 06/02/2006 Prot. 7944/2005 **[vedi all. 1.4.1]**; in essa si parla di unico appartamento e si fa riferimento a conformità per impianto elettrico e termico (non riscontrate nell'accesso agli atti)

In sintesi le difformità riscontrate sono:

- Non corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia relativa all'immobile che contemplava due UI: ad oggi al piano risulta unico appartamento come dall'accatastamento ma con distribuzione interna differente.
- Sfasatura fra la l'Autorizzazione di Agibilità chiesta per l'intero appartamento e la presenza di doppio impianto termico probabilmente manomesso (o riattivato come nella situazione originaria)

La mancata presentazione di pratica urbanistica per fusione degli appartamenti ed inquadramento della presenza del locale interrato cantina dovrà essere presentata in sanatoria ai sensi dell'art. 37



del T.U. 380/2001 attraverso pratica S.C.I.A. che potrà sanare anche la diversa distribuzione interna. Si dovrà poi procedere al riaccatastamento dell'immobile nella distribuzione attuale.

Si denota anche il taglio di parete portante dell'immobile per creare il collegamento fra le due unità originarie fatto senza verifica locale del maschio murario che già era stato tagliato per creare il collegamento del bagno piccolo ad uno degli appartamenti nelle pratiche del 2005. Questo intervento non si può inquadrare fra quelli privi di rilevanza elencati nell'allegato 1 alla DGR 975 Regione Marche del 02/08/2021 e per esso dovrà presentarsi in sanatoria pratica per intervento locale presso il Genio Civile Marche ufficio Costruzioni in zona Sismica (Intervento locale rif. N.T.C. 2018 – Nuove norme tecniche sulle costruzioni)

Le spese da sostenere sono:

- spese tecniche per presentazione pratica scia in sanatoria e sanzione relativa
- spese tecniche per il riaccatastamento dell'immobile che rispecchi la situazione attuale
- spese tecniche per presentazione pratica in sanatoria presso il Genio Civile di competenza per verifiche intervento locale su parete portante che prevederà una sanzione pecuniaria a carico del proprietario ed eventuale necessità di inserimento di cerchiatura sull'apertura.
- riorganizzazione impiantistica a livello termico con aggiornamento libretto caldaia considerata attiva per l'appartamento con l'eliminazione della seconda utenza o denuncia della doppia presenza e redazione APE nella situazione aggiornata.
- Segnalazione Certificata di Agibilità alla luce delle variazioni e sanatorie presentate (a fine lavori sarà necessario confronto con i tecnici comunali per la verifica del contenuto effettivo della conformità impiantistica denunciata nell'Agibilità del 2006 per capire se sarà necessaria presentazione di S.C.A.)

Il tutto viene quantificato nella tabella di stima riassuntiva che si riporta di seguito ai quesiti 2.n – 2.o

In merito al quesito 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



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

Per l'appartamento oggetto dell'esecuzione sarebbe prevista certificazione energetica ma non è possibile procedere alla redazione della stessa per l'anomala presenza di due caldaie e due forniture di gas metano all'interno della stessa unità immobiliare; ogni generatore scalda porzioni separate di abitazione (rispecchiando l'originaria situazione di divisione in due appartamenti del piano). Per questi generatori non è possibile reperire i libretti aggiornati (documenti obbligatori da allegare sul sito regionale dell'ENEA); prima di redigere l'APE energetico si dovrebbe chiarire la presenza dei due generatori a servizio di una sola unità immobiliare.

Nessuna conformità dell'impianto termico è stata riscontrata nell'accesso agli atti e neppure in loco.

In merito al quesito 2.n-2.o

2.m 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 in base ai più esatti e opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2.n 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

VALORE DEI BENI, STIMA E CRITERIO ADOTTATO

Di norma si prendono in considerazione:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE: posizione rispetto al centro urbano, collegamenti servizi pubblici, presenza di attrezzature collettive (es: scuole, mercati, uffici pubblici), disponibilità di esercizi commerciali di prima necessità, ambiente circostante.



CARATTERISTICHE DI POSIZIONE: esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE PER GLI EDIFICI: anno di costruzione, caratteristiche architettoniche e stato di manutenzione, condizioni statiche delle strutture, stato delle coperture e delle finiture, caratteristiche degli impianti tecnologici

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: situazione locativa attuale dell'immobile, presenza di servitù attive o passive, diritti e/o oneri di qualsivoglia natura

Ai quesiti 2.a e 2.b si è descritta la dislocazione del lotto: esso è posizionato lungo la provinciale SP76 che da Falconara si direziona verso ovest raggiungendo Jesi e proseguendo verso l'interno, a tratti parallelamente alla SS.76. I beni costituiscono un unico lotto e si inseriscono in una realtà residenziale varia dislocata lungo la direttrice stradale che si alterna con attività di tipo commerciale di ogni tipo. Dall'immobile in pochi minuti di auto è possibile raggiungere esercizi commerciali per ogni necessità, scuole primarie e dell'infanzia, edifici di culto. Il parcheggio non è assegnato all'interno della corte comune ma vi sono delle aree (sub.8) all'interno delle quali è possibile parcheggiare.

Il valore commerciale al mq del bene risulta fortemente condizionato dal suo stato di degrado e dagli obsoleti impianti presenti, dal degrado delle finiture.

Per stimare il valore dei beni si è consultato il sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate per il paese di Castelplanio, località Borgo Loreto con riferimento al secondo semestre del 2023 (i più recenti disponibili in rete) e ad immobili di tipo residenziale; valori che si riferiscono a uno stato normale dell'immobile e vengono riportati nella tabella riassuntiva a seguire

Si è consultato il sito borsinoimmobiliare.it che valuta l'andamento del mercato locale in leggero aumento nell'ultimo anno indicando una dinamicità media; si sono consultati i prezzi di vendita in loco per immobili simili.

Le dimensioni si sono dedotte dai catastali considerando la scala di rappresentazione.

Alla ipotesi di attribuzione di valore al bene vanno sottratte spese legate alla regolarizzazione dell'immobile (oneri sanzionatori per sanatoria, spese tecniche, lavori da realizzare, pratica al genio civile)

Alla luce di quanto sopra detto l'indagine ha portato a un valore di stima base di:

PER L'ABITAZIONE ED I CORPI ACCESSORI: € 650,00 (diconsi euro seicentotrenta/00)/mq) corretto con coefficienti in base alle destinazioni d'uso, allo stato manutentivo dell'immobile, alla posizione, alla vetustà dell'immobile



L'importo totale delle spese stimate per regolarizzare l'immobile è di € 6250,00 a cui si dovranno aggiungere iva e spese di fatturazione in base a regimi fiscali correnti al momento dell'acquisto.
 Si riporta tabella con il valore totale stimato del lotto di vendita secondo quanto sopra esposto.



LOTTO DI VENDITA - VIA CLEMENTINA 74 BORGO LORETO - CASTELPLANIO (AN)

TABELLA CON TECNICI SUPERFICIE COMMERCIALI E VALORE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	Valore BASE/mq STIMATO	S.U.L. CORP/AREC SCOPERTE (mq)**	Coefficiente correttivo * VALORE/MQ	Valore/mq di stima FINALE	Valore LOTTO
BENE U CORPO A (ABITAZIONE su 1 livello - P.1)	€ 650,00	121	0,9	585,00 €	70.785,00 €
CORPO B (CANTINA SU 1 livello - S.1)	€ 650,00	12	0,4	260,00 €	3.120,00 €
TOT. MQ		133			€ 73.905,00

* il valore si aggiunge tramite le considerazioni enunciate in relazione ai quesiti 2.m e 2.n
 ** i mq dei corpi sono stati conteggiati dalle planimetrie catastali in scala (s.u.l.)

STIMA QUOTE DA SOTTRARRE	
BENE U PRATICA SCIA IN SANATORIA PER FUSIONE DI 2 APPARTAMENTI IN 1 COME AN 'ATTUALITA' F AL 'EPOCA DELL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE - STIMA ONERI RELATIVI -	€ 2.000,00
SPESE TECNICHE PER PRESENTAZIONE PRATICA DOGCA DI RIACCATASTAMENTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE	€ 500,00
SPESE TECNICHE PER PRESENTAZIONE PRATICA IN SANATORIA (PROCEDURA PARTICOLARE) AL GENIO CIVILE DI COMPETENZA REGIONALE	€ 1.500,00
AGGIORNAMENTI IMPIANTISTICI RIGUARDANTI L'IMPIANTO TERMICO /OTTENIMENTO CONFORMITA' SITUAZIONE FUTURA/ SPESE TECNICHE PER REDAZIONE APE ENERGETICO CON RELATIVO REPERIMENTO DI LIBRETTI AGGIORNATI	€ 700,00
S.C.A. SE NECESSARIA (NECESSITA COLLOQUIO ED APPROFONDIMENTI CON TECNICI COMUNALI)	€ 1.000,00
TOTALE COSTI	€ 5.950,00

* All'importo dovranno aggiungersi iva e cassa in base a regimi fiscali correnti al momento dell'acquisto

VALORE DI STIMA DEFINITIVO LOTTO DI VENDITA

VALORE LOTTO UNICO	€ 67.955,00
---------------------------	--------------------

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ARUBAPEC S.P.A.
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: ANCONA
 Comune: CASTELPLANIO
 Frazione: BORGO LORETO
 Codice Catastrale: 01/001/001/001/001
 Misure: 1
 Tipologia prevalente: abitazioni con
 Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativa	Valore Medio (Euro)		Superficie (mq)	Valori Estremi (Euro e mq)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo normale	Normale	425	870	L	1,9	2,3	N
Villa e Villa	Normale	300	420	L	1,4	2	N
Stalotti	Normale	168	192	L	2,3	3,3	N



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Allegato	Contenuto
0.1	Certificato Notarile_datato 27/11/2023
0.2	Visura Storica Agenzia del territorio
0.3	Ispezione ipotecaria: elenco formalità
0.4	Nota istituzione servitù di passaggio
1.1	Verbali di sopralluogo dell'Esperto Estimatore
1.2	Planimetria catastale da Sister di tutti i beni
1.3	Richiesta accesso agli atti al comune di Castelplanio
1.4	Risultanze accesso agli atti – pratiche edilizie
1.4.1	Agibilità sub. 25
1.5	Autorizzazione urbanistica originaria ed agibilità relativa
1.6	Estratto PRG ed NTA di riferimento
1.7	Estratto di mappa catastale
1.8	Planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni
2.0	Relazione fotografica

