

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santori Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.680,00	11

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Arch. Santori Daniela, con studio in Via Monterosso, 126 - 60041 - Sassoferrato (AN), email dasantori@tiscali.it, PEC daniela.santori@archiworldpec.it, Tel. 320 6352482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Villa Costantina 111

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra. L'edificio è posto su Via Villa Costantina, in una zona periferica di Loreto ad utilizzo prettamente residenziale. L'appartamento è raggiungibile attraverso una scala interna, con accesso su Via Villa Costantina; tale scala, non fa catastalmente parte dell'immobile pignorato.

Dunque, utilizzando la suddetta scala, è possibile raggiungere l'immobile pignorato passando attraverso una diversa unità immobiliare in comproprietà dell'esecutato e dei suoi familiari.

La porta di ingresso all'appartamento pignorato è costituita da un'apertura ricavata nel muro divisorio fra le due proprietà (quella esclusiva del debitore e quella in comproprietà con i suoi familiari). Tale apertura risulta presente nelle planimetrie catastali ma non negli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale.

L'immobile pignorato è, altresì, raggiungibile attraverso una scala in ferro posta nella corte esclusiva la quale permette di arrivare al balcone posto al primo piano del retro prospetto, ove, attraverso una portafinestra ed un locale, sempre appartenenti all'appartamento non oggetto di procedura, è possibile raggiungere l'immobile esecutato.

L'appartamento pignorato risulta composto da: due camere, un disimpegno, un bagno ed uno studio; è inoltre dotato di un balcone, in parte coperto, comunicante con un ambiente chiuso su tutti i lati e coperto, utilizzato come magazzino/legnaia, non appartenente all'unità immobiliare di che trattasi.

L'immobile è inoltre dotato di un sottotetto raggiungibile da una scala posta all'interno dello studio; il sottotetto non viene riportato nelle planimetrie catastali.

Nella corte esclusiva, completamente pavimentata, sono presenti alcune strutture precarie utilizzate come magazzini/depositi.

Attualmente, a seguito di lavori realizzati nel corso degli anni, è possibile entrare nell'appartamento pignorato solo attraversando l'appartamento attiguo (non oggetto della procedura). Dunque al fine di rendere l'appartamento pignorato indipendente ed accessibile autonomamente attraverso la scala esterna posta sulla corte esclusiva si rende necessaria la realizzazione di alcuni lavori di seguito elencati:

- realizzazione di una porta finestra nella attuale camera (catastalmente riportata come cucina) che consenta l'accesso autonomo all'appartamento dal balcone;

- chiusura della apertura che collega attualmente l'unità immobiliare oggetto di procedura con l'appartamento attiguo non oggetto della procedura;

- realizzazione di un cancello nel balcone al fine di separare lo stesso dalla parte di balcone di esclusiva pertinenza dell'appartamento attiguo.

Inoltre, al fine di dotare l'appartamento di una cucina propria (l'esecutato attualmente utilizza la cucina

dell'appartamento attiguo) si rende necessario realizzare gli allacci idrici, fognari etc. in uno degli ambienti dell'appartamento pignorato al fine dell'utilizzo dello stesso in tal senso. I lavori suddetti, indispensabili al fine di rendere l'appartamento pignorato completamente indipendente vengono stimati in complessivi Euro 4.000,00.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Villa Costantina 111

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,20 m	Primo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	Primo
Corte esclusiva	50,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	Terra
Sottotetto	20,00 mq	28,00 mq	0,33	9,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,24 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1998 al 31/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 224, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 61,97 Piano Primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	224	4		A5	3	2,5 vani	58 mq	61,97 €	Primo	

PRECISAZIONI

L'appartamento, come già detto, è posto al primo piano; per raggiungerlo è necessario utilizzare una scala - non facente parte catastalmente dell'immobile pignorato - accessibile da Via Villa Costantina. Detta scala, dovrebbe essere a servizio di due unità immobiliari diverse da quella oggetto della procedura.

Per raggiungere l'appartamento da via Villa Costantina (facciata principale) è dunque necessario attraversare una unità immobiliare non oggetto di procedura.

L'immobile pignorato può essere, altresì, raggiunto utilizzando la scala posta sul retro, nella corte esclusiva, anche in questo caso, l'accesso all'appartamento avviene però passando attraverso una porta finestra ed un locale appartenenti all'appartamento attiguo non esecutato, pertanto, per avere un accesso diretto all'appartamento esecutato si rende necessaria la realizzazione di una porta-finestra nell'attuale camera di quest'ultimo (catastalmente riportata come cucina).

Inoltre, al fine di dotare l'appartamento di una cucina propria (l'esecutato attualmente utilizza la cucina dell'appartamento attiguo) si rende necessario realizzare gli allacci idrici, fognari etc. in uno degli ambienti dell'appartamento pignorato al fine dell'utilizzo dello stesso in tal senso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di alcuni lavori di manutenzione (pittura, sistemazione infissi, riparazioni impianto idrico etc.).

L'importo di tali lavori può essere presuntivamente stimato in Euro 5.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1998 al 31/01/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Antonio	30/12/1998	68104	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Ancona	19/01/1999	890	593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Verbale di pignoramento** derivante da Uff.Giud. Corte di Appello di Ancona
Iscritto a Ancona il 11/06/2025
Reg. gen. 14994 - Reg. part. 10613
Importo: € 21.056,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto è stata reperita una sola pratica edilizia riguardante l'immobile oggetto della procedura e di seguito riportata:

- Autorizzazione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 28 del 31/03/1999, Pratica Edilizia n. 990006 rilasciata dal Comune di Loreto al **** Omissis **** per la realizzazione dei lavori di "Risanamento Conservativo" presso l'immobile distinto al catasto al Foglio 3 Mappale 224 Sub. 4.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

La somma necessaria per poter provvedere alla regolarizzazione delle irregolarità urbanistiche viene presumibilmente stimata in Euro 8.500,00.

Sono state riscontrate difformità tra gli elaborati progettuali depositati presso l'ufficio tecnico comunale e lo stato attuale.

Negli elaborati l'accesso all'appartamento avviene attraverso una porta posta alla sommità di una scala a servizio di due diverse unità immobiliari; nella realtà questa porta non esiste, risulta tamponata e, come già detto, per accedere all'appartamento pignorato è necessario attraversare una unità immobiliare di proprietà dell'esecutato e dei suoi familiari servita da un'altra scala diversa da quella rappresentata negli elaborati progettuali.

Lievi difformità sono state riscontrate nella posizione dei tramezzi rispetto agli elaborati di progetto. Nelle planimetrie catastali è stata omessa la rappresentazione di alcune finestre. Com'è nella realtà, l'accesso avviene attraverso un'apertura realizzata nel muro divisorio fra l'appartamento pignorato e l'unità immobiliare non oggetto della procedura.

Sono state riscontrate delle incongruenze fra l'altezza interna riportata al catasto e quella riportata negli elaborati progettuali.

Infine sia negli elaborati progettuali che nella planimetria catastale risulta presente il vano destinato a "cucina", che nella realtà non esiste tanto è vero che l'esecutato attualmente utilizza la cucina dell'appartamento attiguo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Villa Costantina 111

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra. L'edificio è posto su Via Villa Costantina, in una zona periferica di Loreto ad utilizzo prettamente residenziale. L'appartamento è raggiungibile attraverso una scala interna, con accesso su Via Villa Costantina; tale scala, non fa catastalmente parte dell'immobile pignorato. Dunque, utilizzando la suddetta scala, è possibile raggiungere l'immobile pignorato passando attraverso una diversa unità immobiliare in comproprietà dell'esecutato e dei suoi familiari. La porta di ingresso all'appartamento pignorato è costituita da un'apertura ricavata nel muro divisorio fra le due proprietà (quella esclusiva del debitore e quella in comproprietà con i suoi familiari). Tale apertura risulta presente nelle planimetrie catastali ma non negli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale. L'immobile pignorato è, altresì, raggiungibile attraverso una scala in ferro posta nella corte esclusiva la quale permette di arrivare al balcone posto al primo piano del retro prospetto, ove, attraverso una portafinestra ed un locale, sempre appartenenti all'appartamento non oggetto di procedura, è possibile raggiungere l'immobile esecutato. L'appartamento pignorato risulta composto da: due camere, un disimpegno, un bagno ed uno studio; è inoltre dotato di un balcone, in parte coperto, comunicante con un ambiente chiuso su tutti i lati e coperto, utilizzato come magazzino/legnaia, non appartenente all'unità immobiliare di che trattasi. L'immobile è inoltre dotato di un sottotetto raggiungibile da una scala posta all'interno dello studio; il sottotetto non viene riportato nelle planimetrie catastali. Nella corte esclusiva, completamente pavimentata, sono presenti alcune strutture precarie utilizzate come magazzini/depositi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 224, Sub. 4, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.680,00

Il valore della stima ammonta a complessivi € 55.680,00 al quale vanno decurtate le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, la manutenzione dell'immobile, la realizzazione dei lavori necessari per rendere accessibile autonomamente l'immobile presuntivamente stimati in complessivi € 18.000,00 (€ 8.500,00 per regolarizzazione, € 5.500,00 per manutenzioni, € 4.000,00 per rendere autonomo l'accesso).

Ne consegue che il prezzo di vendita viene fissato in € 37.680,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto (AN) - Via Villa Costantina 111	74,24 mq	750,00 €/mq	€ 55.680,00	100,00%	€ 55.680,00
				Valore di stima:	€ 55.680,00

Valore di stima: € 55.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5.500,00	€
Lavori necessari al fine di rendere l'appartamento indipendente	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 37.680,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassoferrato, li 02/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santori Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Villa Costantina 111

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra. L'edificio è posto su Via Villa Costantina, in una zona periferica di Loreto ad utilizzo prettamente residenziale. L'appartamento è raggiungibile attraverso una scala interna, con accesso su Via Villa Costantina; tale scala, non fa catastalmente parte dell'immobile pignorato. Dunque, utilizzando la suddetta scala, è possibile raggiungere l'immobile pignorato passando attraverso una diversa unità immobiliare in comproprietà dell'esecutato e dei suoi familiari. La porta di ingresso all'appartamento pignorato è costituita da un'apertura ricavata nel muro divisorio fra le due proprietà (quella esclusiva del debitore e quella in comproprietà con i suoi familiari). Tale apertura risulta presente nelle planimetrie catastali ma non negli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale. L'immobile pignorato è, altresì, raggiungibile attraverso una scala in ferro posta nella corte esclusiva la quale permette di arrivare al balcone posto al primo piano del retro prospetto, ove, attraverso una portafinestra ed un locale, sempre appartenenti all'appartamento non oggetto di procedura, è possibile raggiungere l'immobile esecutato. L'appartamento pignorato risulta composto da: due camere, un disimpegno, un bagno ed uno studio; è inoltre dotato di un balcone, in parte coperto, comunicante con un ambiente chiuso su tutti i lati e coperto, utilizzato come magazzino/legnaia, non appartenente all'unità immobiliare di che trattasi. L'immobile è inoltre dotato di un sottotetto raggiungibile da una scala posta all'interno dello studio; il sottotetto non viene riportato nelle planimetrie catastali. Nella corte esclusiva, completamente pavimentata, sono presenti alcune strutture precarie utilizzate come magazzini/depositi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 224, Sub. 4, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 37.680,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.680,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto (AN) - Via Villa Costantina 111		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 224, Sub. 4, Categoria A5	Superficie	74,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di alcuni lavori di manutenzione (pittura, sistemazione infissi, riparazioni impianto idrico etc.). L'importo di tali lavori può essere presuntivamente stimato in Euro 5.500,00.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra. L'edificio è posto su Via Villa Costantina, in una zona periferica di Loreto ad utilizzo prettamente residenziale. L'appartamento è raggiungibile attraverso una scala interna, con accesso su Via Villa Costantina; tale scala, non fa catastalmente parte dell'immobile pignorato. Dunque, utilizzando la suddetta scala, è possibile raggiungere l'immobile pignorato passando attraverso una diversa unità immobiliare in comproprietà dell'esecutato e dei suoi familiari. La porta di ingresso all'appartamento pignorato è costituita da un'apertura ricavata nel muro divisorio fra le due proprietà (quella esclusiva del debitore e quella in comproprietà con i suoi familiari). Tale apertura risulta presente nelle planimetrie catastali ma non negli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale. L'immobile pignorato è, altresì, raggiungibile attraverso una scala in ferro posta nella corte esclusiva la quale permette di arrivare al balcone posto al primo piano del retro prospetto, ove, attraverso una portafinestra ed un locale, sempre appartenenti all'appartamento non oggetto di procedura, è possibile raggiungere l'immobile esecutato. L'appartamento pignorato risulta composto da: due camere, un disimpegno, un bagno ed uno studio; è inoltre dotato di un balcone, in parte coperto, comunicante con un ambiente chiuso su tutti i lati e coperto, utilizzato come magazzino/legnaia, non appartenente all'unità immobiliare di che trattasi. L'immobile è inoltre dotato di un sottotetto raggiungibile da una scala posta all'interno dello studio; il sottotetto non viene riportato nelle planimetrie catastali. Nella corte esclusiva, completamente pavimentata, sono presenti alcune strutture precarie utilizzate come magazzini/depositi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		