



TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



N. 141/2025 R.G. Es.



Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Giuliana Filippello



C.T.U.



Dott. Ing. Silvia Quaglia

Relazione di consulenza tecnica di ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



||||||| S.P.A.



Contro

||||||| ||||||||| ||||||||| e ||||||||| ||||||||| |||||||||



Immobile ubicato in Osimo (AN)



A. Quesiti	3
B. Documentazione acquisita	9
C. Premessa	10
1. Individuazione dei beni	ref. quesito 2 a)	11
2. Descrizione degli immobili	ref. quesito 2 b)	14
3. Dotazioni condominiali	ref. quesito 2 c)	16
4. Dati catastali - planimetrie	ref. quesito 2 d)	16
5. Stato di possesso degli immobili	ref. quesiti 2 e) e 2 f)	21
6. Vincoli ed oneri giuridici	ref. quesito 2 g)	21
7. Altre informazioni	ref. quesito 2 h)	23
8. Documentazione urbanistica	ref. quesito 2 i) e 2 l)	23
9. Attestato di prestazione energetica	ref. quesito 2 m)	26
10. Stima	ref. quesito 2 n)	27
11. Quote indivise	ref. quesito 2 o)	37
12. Conclusioni	37



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice GIULIANA FILIPPELLO, in data 17/09/2025 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via Pietro Miliani n.13, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

"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 E 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;

2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte 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 tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di finitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;

- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

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

2 d) Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

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



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 ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso 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 ed in che stato) ed altre trascrizioni

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

2 g2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

-Iscrizioni

-Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

-Difformità urbanistico – edilizie (coma da punto 2 i)

-Difformità Catastali

-L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

-I millesimi condominiali del lotto periziato

-L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

-Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

-Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

-Eventuali cause in corso



La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2 i) Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 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 c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;



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

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata

in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

2 l) il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio;

2 m) **Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove**

esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazioni energetica, provveda il

CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 n) Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.



2 o) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

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 del 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 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. Invia 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 di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

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, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 24 FEBBRAIO 2026, prorogata successivamente al giorno 05 MAGGIO 2026 a seguito della concessione di proroga richiesta dalla sottoscritta CTU.

B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:

- Allegato 1: copia **Atti Procedura E.I. n. 141/2025: Atto di precetto** (attestazione di conformità, procura alle liti e procure), **Atto di pignoramento immobiliare, Nota di trascrizione, Istanza di Vendita immobiliare, Nota di deposito, certificato notarile, nomina custode;**
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 17/09/2025 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 24/02/2026), verbale di accettazione dell'incarico del CTU, rilascio proroga e posticipo udienza;

- Allegato 3: **Dati catastali Lotto** (visura storica dell'immobile, mappa catastale, planimetria catastale attuale e di primo impianto);

- Allegato 4: **Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità** a favore e contro il soggetto debitore;

- Allegato 5: **Raccomandate A/R per inizio operazioni peritali**, avviso di ricevimento raccomandate, **verbale primo sopralluogo**;

- Allegato 6: **Dati Urbanistico-Edilizi** (FONTE: Comune di Osimo): Licenza di costruzione n.360 del 1972, Licenza di costruzione n. 274 del 1975, Concessione n. 651 del 1990, DIA n. 615 del 2008;

- Allegato 7: Titolo di proprietà: Atto di compravendita Rep n. 174/195 del 04/08/2006, notaio Vittorio Bortoluzzi;

- Allegato 8: Planimetria dell'immobile rilevata dal CTU;

- Allegato 9: Attestato di prestazione energetica, libretto di impianto;

- Allegato 10: Reportage Fotografico

C. Premessa

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 23 MARZO 2026 invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali [rif. Allegato 5] fissando successivamente in concomitanza del sopralluogo da



parte del custode, una data di incontro presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 31/03/2026 alle ore 10:30.

Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro esclusivamente L'Avv. Eugenio Budinis in qualità di custode giudiziario.

Dopo aver visionato l'immobile, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo metrico generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali ed urbanistici e ad effettuare rilievo fotografico dell'immobile (abitazione e corte esterna). Si rilevano inoltre i materiali di finitura presenti nell'immobile, la struttura portante e gli elementi di impiantistica presenti. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo n.1 [rif. Allegato 5].

Dopo le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo [rif. Allegati 3-4 e 6].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

1. Individuazione dei beni

rif. quesito 2 a)

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima sono i seguenti:

LOTTO UNICO n. A (E.I. n.141/2025): (Comune di Osimo (AN), N.C.E.U. Foglio n° 103, Part. n° 167):

Abitazione di tipo popolare, cat. A/4 classe 2, piano terra e primo, 5,5 vani, totale 106 mq, totale

escluse aree scoperte 99 mq, sito in Via Paradiso 3. Proprietà in regime di comunione dei beni per ½

di ||| e per ½ di |||



L'immobile si trova nella città di Osimo, in località Passatempo, una zona residenziale distaccata rispetto alla zona centrale, distante circa 7 km dal centro storico.



Mappa dell'inquadramento territoriale

Il quartiere in cui è situato l'immobile è composto da abitazioni di tipo civile, di medio-recente costruzione, e in adiacenza si trova una zona di tipo industriale.

L'immobile dispone di un accesso sia pedonale che carrabile privato ed esclusivo da via Paradiso (strada principale). L'edificio è collocato in adiacenza ad un complesso di abitazioni che costituiscono un unico immobile più ampio, con corti private perimetrali, delimitata su due lati da strade (via paradiso e via Montefanese) e su altri due lati da edifici residenziali.

È stato previsto un unico lotto, in quanto tutti i cespiti ricadono all'interno di un'unica particella catastale.

L'edificio ricade in zona di PRG B2 (zone consolidate a media densità), art. 11.2 delle NTA ed è esente da vincoli essendo perimetrata all'interno di un confine di aree esenti (art. 48 NTA e art. 60 NTA PPAR)

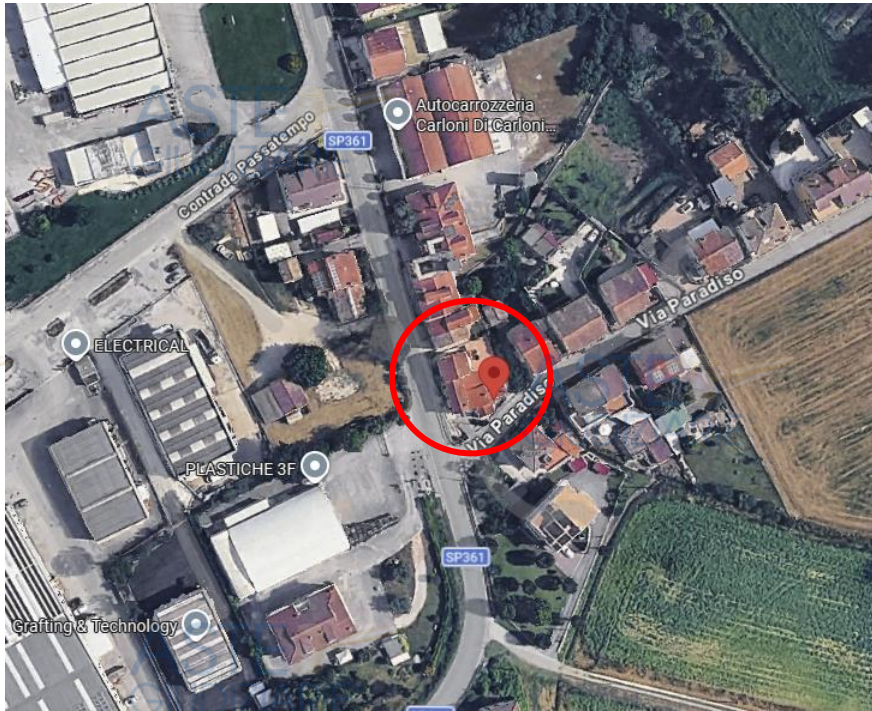


Immagine di localizzazione dell'immobile (da google maps)

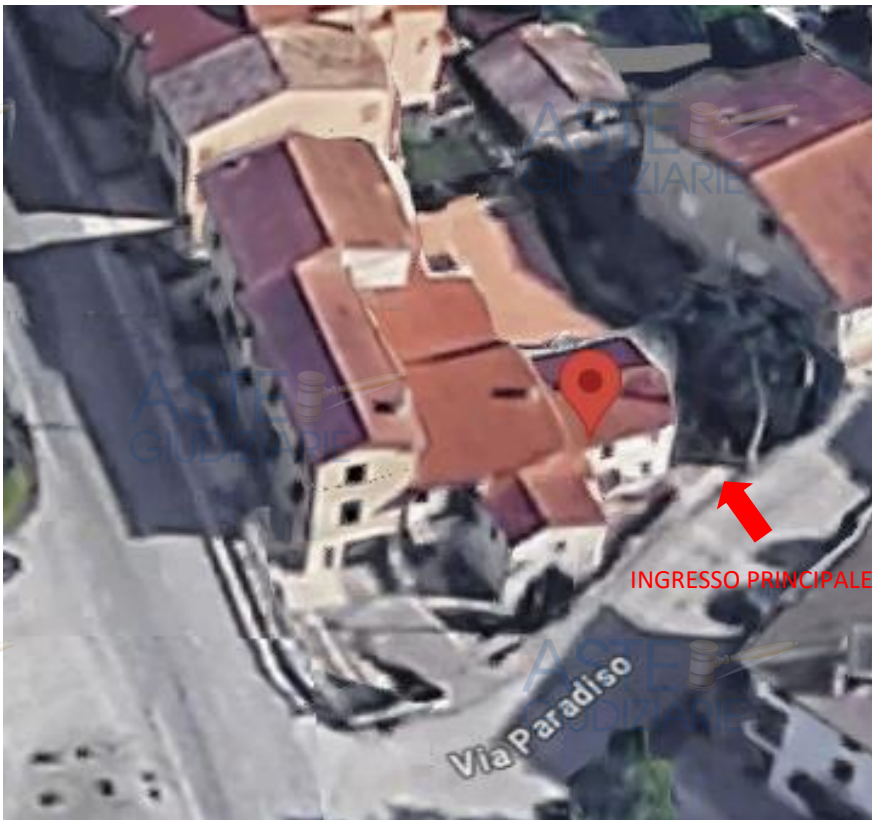


Immagine di dettaglio (da google maps)



Il bene immobile oggetto di stima consiste in un'abitazione unifamiliare a destinazione residenziale, sita in Osimo (AN), via Paradiso n. 3, disposta su due piani fuori terra, per una superficie lorda complessiva di circa 122 mq, oltre a una corte esterna di circa 70 mq.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura perimetrale portante, presumibilmente costituita in parte da pietra e in parte da mattoni pieni o semipieni. I solai interpiano e di copertura risultano realizzati con travi in cemento e, in parte, in legno, con sovrastanti tavelloni, pannelli sandwich e tavolati lignei.

L'immobile, unitamente alla corte esterna comprensiva delle aree a verde, si presenta in mediocre stato manutentivo.

Il piano terra, avente una superficie lorda di circa 66 mq, è composto da soggiorno, cucina, due ripostigli, un corridoio e un locale disimpegno/sgombero.

Mediante una scala interna in muratura, posta nel locale disimpegno, si accede al piano primo, di superficie lorda pari a circa 56 mq, composto da due camere, un disimpegno e un bagno con antibagno.

L'interno dell'abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione, privo di arredi, ad eccezione della cucina, e in condizioni di sostanziale abbandono. Le pavimentazioni sono di tipologia mista (ceramica, lastre in PVC e legno).

Gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio, tutti con vetro singolo; le chiusure oscuranti risultano eterogenee (serrande, persiane in alluminio o assenti). Le porte interne sono in legno, mentre la porta d'ingresso è in ferro e vetro. Le pareti risultano tinteggiate, con rivestimenti in ceramica presenti in cucina, bagno e soggiorno. È presente un camino in prossimità dell'ingresso.

Il piano terra è privo di impianto di riscaldamento, mentre al piano primo è presente una caldaia autonoma che alimenta due radiatori a servizio della camera e del bagno.

La dotazione impiantistica dell'immobile comprende:

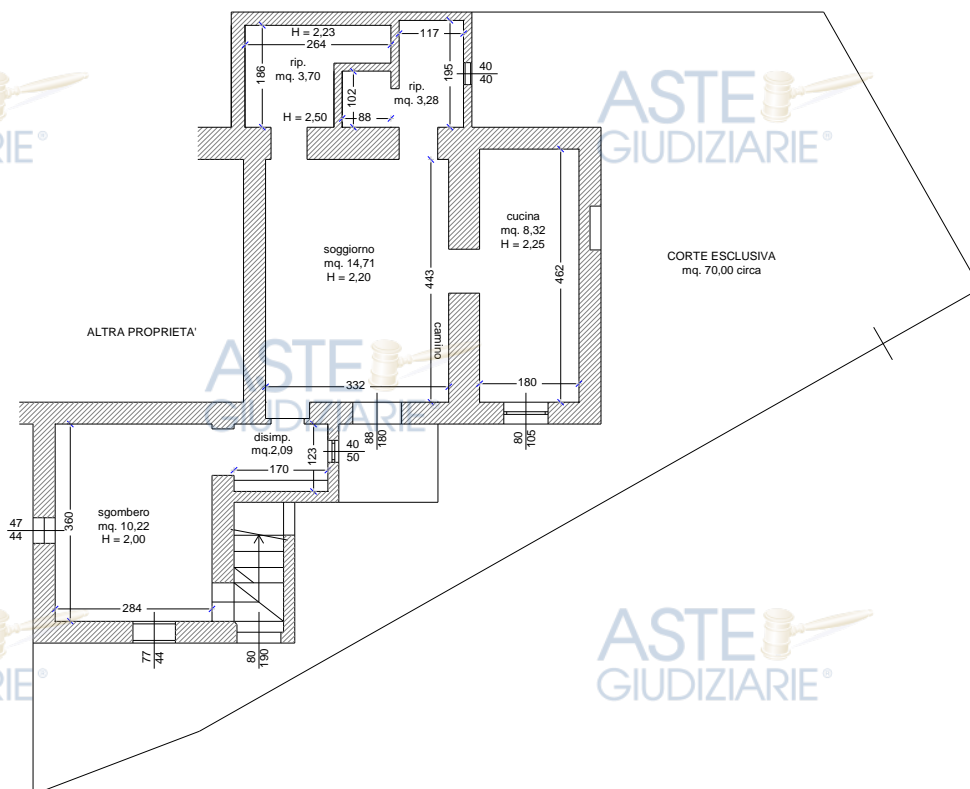
- impianto idrico, elettrico, gas e fognario;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano, con produzione di acqua calda sanitaria e distribuzione tramite radiatori a servizio del bagno e della camera al piano primo.

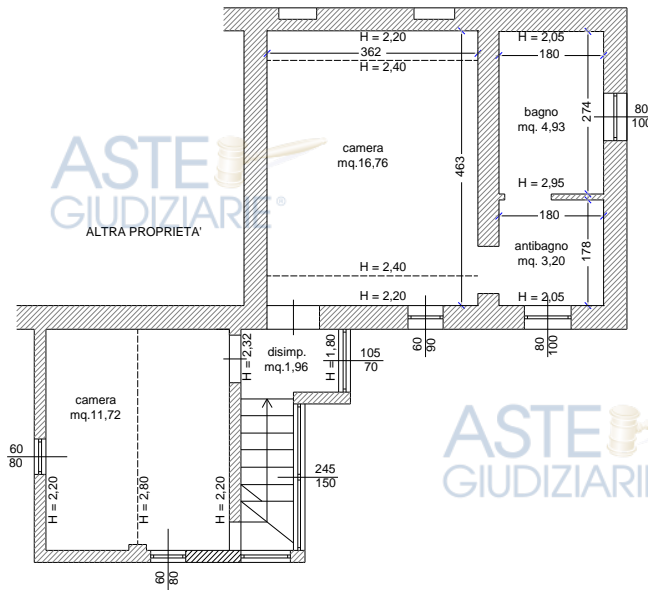
Gli allacci alle utenze di energia elettrica, gas e acqua risultano attualmente disattivati. È inoltre disponibile il libretto della caldaia [rif. Allegato 9].

L'immobile, unitamente alla corte esterna comprensiva delle aree a verde, si presenta in mediocre stato manutentivo, con evidenti fenomeni di umidità di risalita capillare riscontrabili sia sulle murature interne che su quelle esterne, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci. In alcuni vani sono visibili lesioni in particolare sui cantonali e tra pareti verticali e strutture orizzontali.

L'area esterna si presenta in parte a verde, con presenza di alberatura di alto fusto, e in parte pavimentata.

PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100 - misure in cm





3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

Non vi sono parti comuni del fabbricato tranne per le parti strutturali in adiacenza con le altre abitazioni. La corte esterna e l'abitazione hanno accessi indipendenti dalla strada.

4. Dati catastali - planimetrie

rif. quesito 2 d)

L'immobile oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia risulta di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. ||||| nato in ||||| il 04/02/1975 e per la quota di 1/2 del ||||| nata in ||||| il 12/07/1975; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali.

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Osimo

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	103	167		-	A/4	2	5,5 vani	Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte: 99 mq	Euro 218,72
Indirizzo		VIA PARADISO n. 3 piano: T-1							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nato in 							Proprieta' 1/2	
2	nata in 							Proprieta' 1/2	

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

N.C.E.U. Comune di OSIMO:

- a Nord con edificio in adiacenza e corte esterna Mappale 51
- a Sud con strada di accesso via Paradiso
- a Est con lotto edificato Mappale 52
- a Ovest con edificio in adiacenza e corte esterna Mappale 51

STORICO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

N.C.E.U. Comune di OSIMO:

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

- Sezione urbana L, Foglio 6, Particella 167, 175, categoria A/5, classe 2, consistenza 4,5 vani

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1989:

- Foglio 103, Particella 167, 175, categoria A/5, classe 2, consistenza 4,5 vani

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 141/2025 R.G. Es - RELAZIONE

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

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL
RIFERIMENTO DI MAPPA

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

- Foglio 103, Particella 167, 175, categoria A/5, classe 2, consistenza 4,5 vani

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/04/1998

- Foglio 103, Particella 167, 175, categoria A/5, classe 2, consistenza 4,5 vani

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1998 in atti dal 11/11/1999

COMPRAVENDITA (n. 4600.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2006

- Foglio 103, Particella 167, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani

DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 26/06/2006 Pratica n. AN0080995 in atti dal

26/06/2006 AMPLIAMENTO (n. 6466.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2007

- Foglio 103, Particella 167, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2007 Pratica n. AN0194034 in

atti dal 26/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8345.1/2007)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

- Foglio 103, Particella 167, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/03/1982 (antecedente all'impianto meccanografico):

||||||| Federico nato a OSIMO (AN) il 20/01/1929 BRNFRC29A20G157U Proprietà 5/9 fino al 23/04/1998, ||||||| Giuseppa nata a OSIMO (AN) il 05/04/1935 BRNGPP35D45G157V Proprietà 2/9 fino al 23/04/1998, ||||||| Maria nata a OSIMO (AN) il 20/11/1931 BRNMRA31S60G157I Proprietà 2/9 fino al 23/04/1998

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/1982 - RIUNIONE DI USUFRUTTO DI GIACCHE' ENRICA Voltura n. 2308.1/1998 - Pratica n. 146150 in atti dal 30/06/2001

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: ||||||| Federico; Fu Giuseppe Proprietà 5/9 fino al 30/09/1989, ||||||| Giuseppa; Fu Giuseppe Proprietà 2/9 fino al 30/09/1989, ||||||| Maria; Fu Giuseppe Proprietà 2/9 fino al 30/09/1989, GIACCHE' ENRICA; Fu Pacifico Vedova ||||||| Usufrutto 1/3 fino al 30/09/1989

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Situazione degli intestati dal 30/09/1989: ||||||| Federico; Fu Giuseppe Proprietà 5/9 fino al 03/03/1982, ||||||| Giuseppa; Fu Giuseppe Proprietà 2/9 fino al 03/03/1982, ||||||| Maria; Fu Giuseppe Proprietà 2/9 fino al 03/03/1982, GIACCHE' ENRICA; Fu Pacifico Vedova ||||||| Usufrutto 1/3 fino al 03/03/1982

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989

- Situazione degli intestati dal 23/04/1998: GRILLI LORETTANA nata a OSIMO (AN) il 10/10/1970 GRLLTN70R50G157D* (1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/06/2006

DATI DERIVANTI DA Atto del 23/04/1998 Pubblico ufficiale GRASSI ANTONINO Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 66801 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4600.1/1998 in atti dal 11/11/1999

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 141/2025 R.G. Es - RELAZIONE

19
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Situazione degli intestati dal 26/06/2006

GRILLI Loretana nata a OSIMO (AN) il 10/10/1970 GRLLTN70R50G157D* (1) Proprietà 1000/1000 fino al 04/08/2006

DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 26/06/2006 Pratica n. AN0080995 in atti dal 26/06/2006 AMPLIAMENTO (n. 6466.1/2006)

- Situazione degli intestati dal 04/08/2006

||||| nato in ||||| Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con |||||, |||||
||||| nata in ||||| Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con |||||

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/08/2006 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 174195 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12540.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 08/08/2006

Sono presenti diverse discordanze tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile. In particolare, risultano due diverse planimetrie: una datata 1951, probabilmente di primo impianto (in quanto la pratica precedente indicata nelle annotazioni non è stata reperita presso il Catasto di Ancona), e un'altra aggiornata al 2006, alla quale però non corrisponde alcuna pratica edilizia depositata presso il Comune.

Analizzando il piano terra, i ripostigli presentano dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate, così come l'ampliamento dichiarato nel 1975. Le altezze interne risultano differenti rispetto a quelle



indicate e si riscontrano diverse difformità anche nelle aperture esterne (porte e finestre). La distribuzione interna risulta differente, così come gli accessi all'immobile.

Una situazione analoga si riscontra al piano primo, dove superfici, altezze, aperture e distribuzione interna differiscono rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto.

Minori sono le discordanze rispetto all'ultima planimetria depositata, tuttavia, alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere a un aggiornamento catastale al fine di allineare la planimetria alla reale configurazione dell'immobile.

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano ad oggi utilizzati, come verificato durante il sopralluogo, e non risultano pertanto registrati o stipulati contratti di locazione o altro.

6. Vincoli ed oneri giuridici

rif. quesito 2 g)

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto precedente, del Notaio DOTT. VINCENZO CALDERINI, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 01 luglio 2025, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio VINCENZO CALDERINI.

Il sottoscritto anche in riferimento ad altra documentazione pervenuta in suo possesso elenca i seguenti vincoli:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE



L'acquirente sarà obbligato a sanare le difformità urbanistico-catastali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni di interesse:

1. TRASCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 12540 Registro Generale 21246

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 174195/16103 del 04/08/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/08/2006 - Registro Particolare 5185 Registro Generale 21247

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 174196/16104 del 04/08/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 9298 Registro Generale 12964

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2435 del 07/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 01/07/2025 - Registro Particolare 10176 Registro Generale 14403

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2687 del 18/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

Le difformità catastali sono già discusse nel capitolo 4. Dati catastali-planimetrie.

Per quanto riguarda quelle urbanistiche, sono discusse nel capitolo 8. Documentazione urbanistica.

7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

Non vi sono ulteriori informazioni riguardanti i millesimi o spese condominiali in quanto trattasi di edificio unifamiliare con ingresso indipendente.

> I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

8. Documentazione urbanistica

rif. quesito 2 i) e 2 l)

In data 26/03/2026 la sottoscritta, in qualità di CTU, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Osimo dopo regolare richiesta di accesso agli atti, per effettuare il controllo della conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Vengono forniti i seguenti documenti: [rif. Allegato 6]

- Licenza di costruzione n. 360 del 29/08/1972 per installazione di una capannetta prefabbricata e per aprire un accesso di 4,00 m;
- Licenza di costruzione n. 274 del 13/05/1975 per piccolo ampliamento del lato EST dell'edificio;
- Concessione n. 651 del 1990 per ricostruzione e modifica della copertura;

- DIA n. 615 del 2008 per opere di manutenzione straordinaria della recinzione ed accesso carrabile.

Non è presente alcuna pratica o richiesta di agibilità.

Dall'accesso agli atti effettuato emerge una prima pratica relativa alla realizzazione di una capannetta prefabbricata di dimensioni 4,50 x 4,50 m e altezza 2,50 m, del tipo utilizzato nei cantieri edili, da adibire ad autorimessa, nonché all'apertura di un accesso di 4,00 m. Nella pratica è indicato che è stato effettuato un sopralluogo con esito regolare; tuttavia, ad oggi la capannetta non risulta presente sul posto. È possibile che sia stata rimossa nel corso degli anni.

La seconda pratica reperita presso il Comune riguarda la richiesta di un piccolo ampliamento sul lato est dell'edificio, di dimensioni pari a 3,00 x 2,00 m, da destinare al piano terra a cucinino e al piano primo a bagno. Attualmente l'ampliamento è ancora presente, ma con dimensioni maggiori rispetto a quanto dichiarato.

Nel 1988 è stata inoltre richiesta, congiuntamente al proprietario confinante, l'autorizzazione per lavori di ricostruzione e modifica della copertura degli immobili, tra loro adiacenti e dotati di copertura comune. Nella richiesta si specificava che i tetti esistenti, con struttura portante in legno, sarebbero stati sostituiti con una nuova copertura in latero cemento e manto in coppi. Annotazioni manoscritte evidenziano un aumento dell'altezza in gronda, successivamente autorizzato dai confinanti, e che la struttura portante, secondo quanto dichiarato dal direttore dei lavori, non è stata modificata durante l'esecuzione degli stessi. Alla pratica è allegata una planimetria generale del complesso immobiliare, ma non quella relativa alla distribuzione interna dell'unità attualmente pignorata.

L'ultima pratica presente agli atti riguarda la sanatoria di una recinzione realizzata con blocchi in calcestruzzo di altezza pari a 20 cm, sormontati da una balaustra in legno con altezze variabili. Di tale recinzione oggi rimane ben poco e i lavori previsti non sembrano essere mai stati completati.



Queste sono tutte le pratiche edilizie reperite sulla base dei dati attualmente disponibili e dei colloqui intercorsi con l'addetto agli accessi agli atti del Comune di Osimo.

In tutte le pratiche edilizie sopra menzionate non è mai presente una planimetria dettagliata dell'edificio; pertanto, come previsto dal D.P.R. 380/2001, si deve fare riferimento al catasto di primo impianto.

Sono presenti diverse discordanze tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile. In particolare, come già evidenziato nel capitolo dedicato al catasto e alle coerenze catastali, risultano due diverse planimetrie: una datata 1951, probabilmente di primo impianto (in quanto la pratica precedente indicata nelle annotazioni non è stata reperita presso il Catasto di Ancona), e un'altra aggiornata al 2006, alla quale però non corrisponde alcuna pratica edilizia depositata presso il Comune.

Non potendo prendere in considerazione l'ultima variazione catastale, ai fini della regolarità urbanistica si farà riferimento alla planimetria di primo impianto depositata presso l'Agenzia del Territorio nel 1951. Oltre a quanto rappresentato in tale planimetria, si dovrà tenere conto della richiesta di ampliamento del 1975, relativa alla cucina al piano terra e al bagno con antibagno al piano primo.

Analizzando il piano terra, i ripostigli presentano dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate, così come l'ampliamento dichiarato nel 1975. Le altezze interne risultano inferiori ai 2,80 m indicati e si riscontrano diverse difformità anche nelle aperture esterne (porte e finestre). La distribuzione interna risulta differente, così come gli accessi all'immobile.

Una situazione analoga si riscontra al piano primo, dove superfici, altezze, aperture e distribuzione interna differiscono rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto.



Potrebbero essere presenti difformità di tipo strutturale, specialmente in copertura, in occasione dei lavori di rifacimento del tetto, da verificare in quanto la struttura è in parte coperta da controsoffittatura, e sulle murature, per la chiusura ed apertura di diverse finestre ed ingressi.

Conclusioni e stima

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessaria la presentazione di una **pratica edilizia in sanatoria, deposito al genio civile** e il successivo **aggiornamento della planimetria catastale e segnalazione certificata di agibilità**. Alcune opere non sanabili, dovranno essere rimesse in pristino.

Considerando le spese tecniche, gli oneri urbanistici per gli eventuali volumi aggiuntivi, le sanzioni amministrative, l'aggiornamento catastale, la richiesta di nuova agibilità, i diritti di segreteria e i costi di ripristino delle opere non sanabili, **la spesa complessiva stimata per la sanatoria ammonta a circa €15.000,00.**

9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 m)

L'immobile in oggetto è dotato di impianto di riscaldamento a servizio di una sola camera e del bagno al piano primo. Al piano terra è presente un camino a legna.

Per gli immobili a carattere abitativo è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, che contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato redatto dalla sottoscritta e depositato telematicamente presso la Regione Marche in data 27/04/2026.

Nella dichiarazione allegata si attesta la presenza di una caldaia dotata di libretto di impianto; tuttavia, l'ultima revisione risale al periodo in cui l'immobile era abitato e le utenze risultavano attive.



Allo stato attuale, essendo le utenze scollegate, non è possibile procedere con una nuova revisione. Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la classe energetica "G" [rif. Allegato 9].

Detta classe energetica potrebbe essere migliorata con interventi di realizzazione di isolamento delle pareti esterne del tipo a cappotto, isolamento della copertura e miglioramento dell'impianto di riscaldamento da estendere a tutta la superficie dell'abitazione.

10. Stima

ref. quesito 2 n)

CONSISTENZA

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta le seguenti superfici:

PIANO TERRA - Misure nette locali

Soggiorno	mq. 14,71
Cucina	mq. 8,32
Ripostiglio	mq. 3,28
Ripostiglio	mq. 3,70
Disimpegno	mq. 2,09
Sgombero/disimpegno	mq. 10,22

PIANO PRIMO - Misure nette locali

Camera	mq. 11,72
Camera	mq. 16,76
Disimpegno	mq. 1,96
Antibagno	mq. 3,20
Bagno	mq. 4,93
Scala	mq. 2,40

Totale superficie netta appartamento mq. 307,67

Giardino mq. $25 \times 0,10 + 45 \times 0,02 = 3,4$



Considerando le superfici al lordo delle murature anche perimetrali, fino allo spessore di 40 cm, ed un coefficiente e 0,05 per il giardino oltre i 25 mq.:

Totale superficie lorda appartamento mq. 122,00

Totale superficie lorda appartamento e spazi esterni mq. 149,25

VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

- 1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Osimo, zona E7 Suburbana, per destinazioni residenziali, in stato conservativo NORMALE e tipologia ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, prevede un range che va da un minimo di €. 780,00 a un massimo di €. 1.100,00 per superficie lorda.



Provincia: ANCONA
 Comune: OSIMO (G157)
 Fascia: Suburbana
 Zona: PASSATEMPO
 Codice zona: E7
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,6	6,3	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1450	1950	L	6,3	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1100	L	3,5	4,9	L
Box	NORMALE	485	720	L	3,4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	5,5	8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

valore di mercato O.I.A.T. = €/mq 780 + €/mq 1.100 = €/mq 1.880,00/2 = **€/mq 940,00** (valore medio)

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 149,25 x €. 940,00 = **€. 140.295,00**

arrotondato a **€ 140.300,00 (centoquarantamila trecento/00 Euro)**

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.



Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE



Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,04, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$

applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE RIT

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Osimo, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

- Provincia: ANCONA
- Comune: OSIMO (G157)
- Fascia: Suburbana
- Zona: PASSATEMPO
- Codice zona: E7
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,6	6,3	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1450	1950	L	6,3	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1100	L	3,5	4,9	L
Box	NORMALE	485	720	L	3,4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	5,5	8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 4,20 (media tra 3,50 e 4,90 €/mq. x mese) per i fabbricati in condizioni normali.

Si ha quindi:

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 141/2025 R.G. Es - RELAZIONE

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



Superficie totale lorda da considerare mq. 122

Canone annuo Totale = mq. 149,25 x 4,20 = €. 626,85 al mese x 12 = €. 7.522,20 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 7.522,20 – 20% = €. 6.017,76 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 6.017,76/0,04 = € 150.444,00

arrotondato a **€ 150.500,00 (centocinquantamila cinquecento/00 Euro)**

3) STIMA PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.

- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.



- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni *etc.*

Da una ricerca effettuata sulla base dei parametri sopra indicati, si sono individuati n.8 abitazioni ad oggi in vendita comparabili con l'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta una tabella delle caratteristiche e dei prezzi di vendita.

	Zona	Superficie (mq)	Piano	N.camere	N.bagni	Stato/Anno costruzione	Accessori	Prezzo di vendita
1	Attico - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	95	2	3	1	Buono stato	balcone, box auto	€ 189 000.00
2	Bilocale - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	62	1	1	1	Buono stato	balcone, box auto	€ 119 000.00
3	Terratetto - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	226	T-1	2	1	Da ristrutturare	cantina, corte, garage	€ 125 000.00
4	Terratetto - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	330	T-1	7	3	Da ristrutturare	garage, taverna, corte	€ 199 000.00
5	Appartamento - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	114	T-1	3	1	Da ristrutturare	balcone, terrazza	€ 39 882.00
6	Appartamento - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	86	T-1	3	1	Da ristrutturare	balcone, corte, cantina	€ 53 175.00
7	Appartamento - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	192	6	2	2	Da ristrutturare	terrazza, box auto	€ 260 000.00
8	Appartamento - Loc. Passatempo, Osimo (AN)	80	T	2	1	Da ristrutturare	balcone, 2 posti auto	€ 120 000.00
								€ 123 132.13

Si ritiene opportuno fare una media dei prezzi di vendita in tabella e diminuire la cifra ottenuta di un 10% in quanto alcuni prezzi potrebbero essere oggetto di trattative per la compravendita.

Da tali considerazioni si ottiene il seguente valore:

123.132,13 Euro – 10% = 110.819,00 Euro

arrotondato a **€ 110.800,00 (centodiecimila ottocento/00 Euro)**

4) ULTERIORI VALUTAZIONI

Le ulteriori valutazioni riguardano i coefficienti di merito da moltiplicare al valore di mercato già stimato in precedenza, e che potrebbero essere così di seguito considerati:

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO	
Abitazioni libere	0%	
Abitazioni locata a canone libero	-20%	
Abitazioni locata stagionalmente	-5%	
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano Terra o Rialzato	-10%	-10%
Piano Primo	-10%	-10%
Piano secondo	-3%	-15%
Piano Terzo	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo Piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO	
da ristrutturare	-10%	
Buono stato	0%	
ristrutturato	5%	
Finemente ristrutturato	10%	
Nuova costruzione	10%	
LUMINOSITA'	COEFFICIENTE DI MERITO	

Molto luminoso	10%
Luminoso	5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
interna	-5%
Completamente interna	-10%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	5%
Assente	-10%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **-30%**, quindi le stime subiranno una variazione.

Si deve considerare inoltre la spesa stimata per sanare le difformità come sopra descritte presenti nell'abitazione consistenti in **€ 15.000**.

L'immobile essendo un unico appartamento non risulta divisibile, pertanto si fornisce un unico valore per l'intero Lotto.

12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni, è una media tra i valori riportati in base alle tre stime effettuate.

Stima tipo 1: valore lotto = € 140.300,00

Stima tipo 2: valore lotto = € 150.500,00

Stima tipo 3: valore lotto = € 110.800,00

VALORE LOTTO UNICO

$(140.300+150.500+110.800)/3 - 30\% - 15.000 = 78.706,67 \text{ €}$

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.





Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.



Con osservanza



Fabriano, 28/04/2026

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

