

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ileana Pirani nell'Esecuzione Immobiliare n.142/2025 del  
R.G. Es.

promossa da:

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

contro:

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	4
Lotti da Valutare.....	4
<b>Lotto Unico</b> .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima.....	11
Frazionabilità del lotto.....	12





La sottoscritta Ing. Ileana Pirani con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona (email [pirani@didastudio.com](mailto:pirani@didastudio.com), PEC [ileana.pirani@ingpec.eu](mailto:ileana.pirani@ingpec.eu)) è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.142/2025 promossa da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a carico dei Sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con provvedimento del Giudice Dr.ssa Giuliana Filippello del 17/09/2025 e in data 18/09/2025 ha accettato l'incarico depositando il verbale in modalità telematica.

Il perito estimatore ha provveduto ad estrarre copia della documentazione catastale (visure, planimetrie e mappe) di tutti gli immobili oggetto dell'incarico tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate ed in data 23/10/2025 ha provveduto ad inviare la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ancona.

In data 14/10/2025, l'Ing. Andrea Rachetta, delegato dalla sottoscritta, ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima al fine di acquisire opportuna documentazione fotografica ed effettuare i rilievi metrici.





## PREMESSA

---

L'immobile da valutare, oggetto di pignoramento, è il seguente:

- **BENE n.1: Appartamento al quinto piano senza ascensore con soffitta di pertinenza ubicato in Ancona (AN), via Aldo Fiorini n.66 (foglio 36 particella 234 sub.7)**



## LOTTI DA VALUTARE

---

Il bene da valutare forma un unico lotto:



### LOTTO UNICO

- **BENE n.1: Appartamento al quinto piano senza ascensore con soffitta di pertinenza ubicato in Ancona (AN), via Aldo Fiorini n.66 (foglio 36 particella 234 sub.7)**



# LOTTO UNICO

- **BENE n.1: Appartamento al quinto piano senza ascensore con soffitta di pertinenza ubicato in Ancona (AN), via Aldo Fiorini n.66 (foglio 36 particella 234 sub.7)**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento situato al quinto piano senza ascensore di un fabbricato condominiale, con soffitta al piano sesto, ubicato in Ancona (AN), via Aldo Fiorini n.66, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. L'edificio, costruito in virtù del Permesso di costruzione n.81/79/B del 24/07/1956, si trova all'angolo sud-est di un aggregato urbano prevalentemente residenziale ed è costituito da n.6 piani fuori terra: il piano terreno ed il soprastante "mezzanino" erano originariamente destinati a negozi, i piani secondo, terzo, quarto e quinto a residenze ed il sesto piano (sottotetto) a soffitte.

L'appartamento al quinto piano è accessibile dal corpo scala comune che si trova all'angolo nord-ovest del fabbricato, ed è suddiviso in n.4 vani destinati a cucina, soggiorno, camera e bagno, organizzati intorno ad una piccola zona di ingresso e disimpegno centrale. Dal soggiorno, tramite una porta-finestra si ha accesso ad un piccolo balcone coperto ricavato a sud-est ([foto da n.4 a n.13](#)).

La soffitta è costituita da un piccolo ambiente rettangolare dotato di un portone in legno ed è accessibile dal piccolo lastrico solare comune che si trova in copertura, a cui si arriva dal pianerottolo di sbarco al piano sesto della scala comune ([foto da n.14 a n.17](#)).

L'appartamento ha una superficie utile lorda pari a circa 57 mq e un'altezza utile interna di 3,10 mt, la soffitta ha una superficie utile lorda di 5 mq e un'altezza interna massima di 2,30 mt.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'appartamento con soffitta pertinenziale ubicato in Ancona (AN), in via Aldo Fiorini n.66 di cui al foglio 36 particella 234 subalterno 7 è di proprietà di:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## CONFINI

L'appartamento al piano quinto si trova all'angolo sud-est di un aggregato urbano, confina a sud-est e nord-est con l'esterno, a nord-ovest e sud-ovest con il corpo scala condominiale ed appartamenti di proprietà terza.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Superficie raggugliata (mq)
Appartamento P5	60,90	1,00	60,90
Balcone P5	2,00	0,40	0,80
Soffitta P6	5,00	0,33	1,65
Totale superficie raggugliata:			<b>59,40 mq</b>

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica ([allegato n.2](#)).

## DATI CATASTALI

**BENE n.1 – Abitazione con soffitta, cantina, magazzino e corte di pertinenza in villino bifamiliare**

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
36	234	7	A/3	7	4 vani	Totale: 61 mq Totale escluse aree scoperte: 60 mq	€ 485,47	5 - 6

### Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento **non è conforme** alla planimetria catastale ([allegato n.3](#)). La difformità riscontrata è l'assenza della partizione interna che separa il soggiorno dalla zona di ingresso e disimpegno.

La **regolarizzazione catastale** non sarà necessaria una volta ripristinata la partizione rimossa ai fini della regolarizzazione urbanistica (vedere paragrafo *regolarità edilizia*).

## PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Ancona, delle pratiche edilizie che legittimano l'immobile pignorato.

Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di costruzione n.81/79/B del 24/07/1956, la costruzione è stata approvata dal Genio Civile con lettera n.12561 del 27/06/1956 e la successiva variante, resa necessaria per via della realizzazione del mezzanino al piano terra, con lettera n.5047 del 16/03/1959. L'immobile ha conseguito l'Agibilità prot. n. 26 del 24/03/1959 ([allegati nn.5-6](#)).

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa relativi alle unità immobiliari oggetto di esecuzione ([allegati nn.1-2-3](#)).

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale del 28/07/2025 a firma del Notaio Dott. Casarini Francesco di Anzola dell'Emilia (BO).

## PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è a telaio di travi e pilastri in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura a terrazza, tamponature in mattoni pieni di laterizio sulla faccia esterna e foratoni verso l'interno, divisori in mattoni forati. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e rosa, gli infissi sono in legno con vetri singoli e sono dotati di tapparelle in pvc, il portone di ingresso è in legno a due ante simmetriche.

Internamente le finiture sono semplici: pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi. Il riscaldamento è affidato a radiatori a parete alimentati da caldaia standard installata in cucina ([foto n.9](#)) che serve anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Nel soggiorno è presente uno split per la climatizzazione estiva alimentato dalla pompa di calore esterna sospesa sulla parete del balcone ([foto n.11](#)).



## STATO CONSERVATIVO



L'unità immobiliare è in buono stato conservativo data l'età e la destinazione d'uso: internamente pavimenti, rivestimenti, sanitari e porte sono datati ma ben conservati, esternamente le finiture di facciata sono integre (foto n.1). Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento risultano funzionanti. Nel corpo scala comune, all'ingresso al piano terra, si evidenziano rigonfiamenti e distacchi di intonaco dovuti all'umidità di risalita (foto n.3) mentre, all'ultimo piano, si hanno infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura che con il tempo hanno causato lo sfondellamento del solaio di copertura (foto n.14).



## PARTI COMUNI



Le parti comuni dell'edificio sono il corpo scala ed il lastrico solare in copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dai proprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. del 28/07/2025 a firma del Notaio Dott. Casarini Francesco di Anzola dell'Emilia (BO) attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. del 28/07/2025 a firma del Notaio Dott. Casarini Francesco di Anzola dell'Emilia (BO) attesta la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

**IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo iscritta il 25/09/2008 al n.22950 del registro generale e al n.5117 del registro particolare, di € 273.000,00 a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a



fronte di un capitale di € 182.000,00, durata 30 anni, a carico di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, titolari della quota di ½ ciascuno di piena proprietà del bene oggetto di stima.

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 23/07/2025 al n.16394 del registro generale e al n.11638 del registro particolare, Corte di Appello di Ancona – Unep di Ancona del 21/06/2025, a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, a carico di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, titolari della quota di ½ ciascuno di piena proprietà del bene oggetto di stima.

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che in fase di vendita, gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.1 ipoteca volontaria: €. 35,00 (euro trentacinque/00).
- Cancellazione di pignoramento: €. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Ancona l'immobile sorge in Zona B - Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale ed in particolare in zona ZT11 "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi", normata dall'art.49 delle NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di costruzione n.81/79/B del 24/07/1956, la costruzione è stata approvata dal Genio Civile con lettera n.12561 del 27/06/1956 e la successiva variante, resa necessaria per via della realizzazione del mezzanino al piano terra, con lettera n.5047 del 16/03/1959 ([allegato n.5](#)). L'immobile ha conseguito l'Agibilità prot. n. 26 del 24/03/1959 ([allegato n.6](#)).

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste un attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE) in corso di validità, lo stesso verrà predisposto dalla sottoscritta ma non sarà depositato in quanto non è stato reperito il libretto di impianto ([allegato n.10](#));
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e del gas;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

### Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, nell'appartamento si è riscontrata l'assenza della partizione interna che separa il soggiorno dalla zona di ingresso e disimpegno, così come riportata negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruzioni 81/1956. Tale partizione è utile a garantire che il bagno non si affacci direttamente su un ambiente abitativo, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, pertanto andrà ripristinata. Sono presenti inoltre lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia.

Sarà necessario predisporre una pratica edilizia CILA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio, che prevede il versamento di un'oblazione di € 1.000.

Si precisa che i locali soffitta non sono correttamente riportati negli elaborati progettuali ma dato che sono stati indicati nel primo accatastamento e nella richiesta di agibilità, il cui rilascio è avvenuto a seguito di sopralluogo, si considerano legittime in quanto rientrano nelle tolleranze costruttive.

### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.



Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

- **BENE n.1: Appartamento al quinto piano senza ascensore con soffitta di pertinenza ubicato in Ancona (AN), via Aldo Fiorini n.66 (foglio 36 particella 234 sub.7)**

Per la valutazione dell'immobile si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato n.8](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in stato conservativo normale situate in zona semicentrale – Rioni Piano San Lazzaro, Vallemiano, Palombella, Scrima del Comune di Ancona:

Valore di Mercato (min – max): €/mq 950 - €/mq 1.300

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di fascia media in semicentro del Comune di Ancona:

Valore di Mercato (min – max): €/mq 939 - €/mq 1.410

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 1.400.

La superficie ragguagliata dell'appartamento e delle pertinenze viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per gli opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione dell'edificio.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di piano	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie ragguagliata (mq)
Appartamento P5	60,90	1,00	0,70	0,75	31,97
Balcone coperto P5	2,00	0,40	0,70	0,75	0,60
Soffitta P6	5,00	0,33	0,70	0,75	0,87
<b>Totale superficie ragguagliata:</b>					<b>33,44 mq</b>

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a: 33,44 mq x 1.400 €/mq = € 46.816

**Stima intervento rimessa in pristino**

Ai fini della regolarizzazione delle unità immobiliari si considerano i costi per il ripristino della partizione tra ingresso/disimpegno e soggiorno. Si stima l'importo complessivo pari a € 1.500 iva compresa.

**Costi ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità immobiliari**

- oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.500,00
  - Totali oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 1.903,20
  - oblazione € 1.000,00
- Totale stimato: € 2.903,20**

€ 46.816 - € 1.500 - € 2.903,20 = € 42.412,80

**Valore finale di stima arrotondato: € 42.000 (euro quarantaduemila/00)**

**FRAZIONABILITA' DEL LOTTO**

Il lotto allo stato attuale non è frazionabile.

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

Ancona, 26/01/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art.568 c.p.c.

Ing. Ileana Pirani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ordine degli Ingegneri della provincia di  
ANCONA  
Ing. Ileana PIRANI  
A. 3840  
Ingegneria Civile e Ambientale  
C.L.4/LM - Architettura e Ingegneria edile

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1 – Mappa fg.36 part.234
- Allegato n.2 – Visura storica fg.36 part.234 sub.7
- Allegato n.3 – Planimetria fg.36 part.234 sub.7
- Allegato n.4 – Stralcio PRG e NTA
- Allegato n.5 – Pratiche edilizie
- Allegato n.6 – Abitabilità
- Allegato n.7 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- Allegato n.8 – Quotazioni immobiliari
- Allegato n.9 – Documentazione fotografica
- Allegato n.10 – Attestato di Prestazione Energetica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

