



# TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA



Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ing. Michela Galassi, nell'esecuzione Immobiliare



Promossa da

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



CONTRO

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



<b>1. INCARICO</b> .....	3
<b>2. PREMESSA</b> .....	3
<b>3. DESCRIZIONE</b> .....	3
<b>4. LOTTO UNICO</b> .....	4
<b>4.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567</b> .....	4
<b>4.2 TITOLARITÀ</b> .....	4
<b>4.3 CONFINI</b> .....	4
<b>4.4 CONSISTENZA</b> .....	4
<b>4.5 CRONISTORIA DATI CATASTALI</b> .....	5
<b>4.6 DATI CATASTALI</b> .....	5
<b>4.7 STATO CONSERVATIVO</b> .....	5
<b>4.8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI</b> .....	5
<b>4.9 STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....	5
<b>4.10 PROVENIENZE VENTENNALI</b> .....	6
<b>4.11 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	6
<b>4.12 NORMATIVA URBANISTICA</b> .....	7
<b>4.13 REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....	7
<b>5. STIMA / FORMAZIONE LOTTI</b> .....	7
<b>Elenco Allegati</b> .....	9



## 1. INCARICO

Lo scrivente Arch. Ing. Michela Galassi, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ancona al n.1512 e all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n.4277, con studio ad Ancona in via Isonzo n.92, è stato nominato CTU nella causa in oggetto durante l'udienza del 01/10/2025, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

## 2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) – via Traversa n.8, piano 1 (Coord. Geografiche 43.599612° - 13.283268°)
- Bene N°2 – Garage ubicato a Monte San Vito (AN) – via Traversa n.8, piano -1

## 3. DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia si trova nella prima periferia del Comune di Monte San Vito (AN) situato in via Traversa n.8. L'immobile è di proprietà della Sig.a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio a schiera con struttura in cemento armato. Arrivando dalla strada principale il complesso presenta una corte con stalli per sosta privata. L'appartamento è dotato anche di garage privato. L'accesso all'appartamento avviene tramite un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione, dove è presente un cancellino in ferro per l'accesso alla proprietà ed un portoncino blindato in legno per l'accesso all'abitazione. Si può accedere all'appartamento sia tramite scalinata esterna che tramite ascensore condominiale.

L'immobile è ben distribuito in quanto presenta un'ampia zona ingresso/soggiorno con accesso diretto a un primo balcone. La cucina è a vista nel soggiorno. Alla zona notte si accede da un corridoio dove sono presenti n. una camera da letto matrimoniale, un bagno e un ampio ripostiglio. La camera e il bagno hanno accesso diretto al secondo balcone.

L'appartamento presenta pavimento in legno in tutte le stanze, fatta eccezione per il bagno che ha piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e oscuranti con persiane ben mantenuti.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: MONTE SAN VITO

Fascia/zona: Extraurbana / Zona Agricola

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Per il bene in questione è stato fatto un sopralluogo in data 22/10/2025 come da verbale allegato (*Allegato 1*).

Immobile è identificato con categoria A2 e classe 3, quindi a livello catastale è un appartamento con una bassa redditività, situato in periferia.

#### 4. LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) – via Traversa n.8, piano 2
- Bene N°2 – Garage ubicato a Monte San Vito (AN) – via Traversa n.8, piano T

#### 4.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Prima Relazione del Custode Giudiziario (*Allegato 2*).

#### 4.2 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)

#### 4.3 CONFINI

Il complesso edilizio si trova in zona residenziale. L'edificio interessato è inserito all'interno di un complesso edilizio in cui sono presenti appartamenti al piano terra, al primo piano e al secondo piano. L'immobile confina con via Traversa.

#### 4.4 CONSISTENZA

##### BENE 1

Destinazione	Superficie Netta [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Superficie convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Piano
Abitazione	65,45	75,73	1,00	75,73	2,70	1
Balconi	19,95	19,95	0,25	4,99		1
Totale sup. Convenzionale				80,72		
Incidenza condominiale				0,00%		
<b>Sup. Convenzionale complessiva</b>				<b>80,72</b>		

##### BENE 2

Destinazione	Superficie Netta [m <sup>2</sup> ]	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Superficie convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Piano
Garage	15,00	20,00	0,50	10,00	2,40	-1

Trattasi di unico lotto.

#### 4.5 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

#### 4.6 DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	653	12		A/2	3	81 mq	74 mq	278.89 €	1	Foglio 11 Particella 653 Subalterno 12
	11	653	7		C/6	u	17 mq	20 mq	28.97 €	-1	Foglio 11 Particella 653 Subalterno 7

#### Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei locali è in buono stato e attualmente occupato dalla proprietaria.

Sono presenti e funzionanti:

- impianto idrico e sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma

#### 4.7 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sia l'appartamento che il garage fanno parte di un lotto di nuova edificazione dei primi anni 2000: è stato costruito nel 2006 con la Pratica Edilizia n. 24/2006 D.I.A. prot. N. 1996 del 23/02/2006 e successiva variante n. 107/2007 D.I.A. prot. N. 006046 del 31/05/2007 con attestazione di agibilità prot. N. 7979 del 16/07/2007. Trattasi di appartamento dotato di garage privato, con struttura portante in cemento armato. Nel locale oggetto di stima la pavimentazione è in legno. Gli infissi sono in legno.

#### 4.8 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla proprietaria.

#### 4.9 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 05/10/2001 al 02/12/2009	****Omissis****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	05/10/2011	71003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen	Reg. part.
		ANCONA	05/10/2001	18572	11902
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
dal 02/12/2009	****Omissis****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	02/12/2009	105635	18709
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen	Reg. part.
		ANCONA	04/12/2009	26865	15587
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
dal 20/01/2010	****Omissis****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Montali Roberto	20/01/2010	105812	18839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen	Reg. part.
		ANCONA	27/01/20010	1706	964
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Il ventennio è quindi pienamente coperto ed esiste continuità delle trascrizioni.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona a carico della Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per il periodo 2 dicembre 2009 al 21 luglio 2025, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Iscritto all'Agenzia del territorio di Ancona il 11/08/2025  
Reg. gen 18365 - Reg. part. 13033

A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona a carico di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per il periodo 5 ottobre 2001 al 2 dicembre 2009, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto all'Agenzia del Territorio di Ancona il 01/08/2066  
Reg. gen 20100 - Reg. part. 4880  
Importo: € 1.432.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

#### 4.10 **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato è normato dai seguenti articoli delle NTA del PRG vigente.

- Sottozona residenziale di Completamento (B), art. 27 delle N.T.A.

#### **ART. 27 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B2-B2A-B2B-B2C-B2D)**

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona.

#### 4.11 **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Lo stato di fatto è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 24/2006 D.I.A prot. N. 1996 del 23/02/2006;
- successiva Variante 107/2007 D.I.A. prot. N. 006046 del 31/05/2007
- Fine Lavori n. 008012 del 17/07/2007;
- Attestazione di Agibilità cert. N. 7979/2007 del 16/07/2007

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

In data 03/03/2026 è stato redatto l'APE con scadenza 03/03/2036, classe energetica G (*Allegato 5*).

#### 5. **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- Bene N° 1 Abitazione ubicato a Monte San Vito (AN) - via Traversa, piano 1
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Monte San Vito (AN) - via Traversa, piano -1

L'immobile si trova nella prima periferia del Comune di Monte San Vito (AN) situato in via Traversa n.8. Trattasi di un appartamento comprensivo di garage. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEPOI dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ANCONA Comune: MONTE SAN VITO Fascia/zona: Extraurbana / Zona Agricola

Codice zona: R1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale



Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 11, Part. 653, Sub. 12, Categoria A/2, Graffato Foglio 11 Particella 653 Subalterno 12 e Fg. 11, Part. 653, Sub. 7, Categoria C/6, Graffato Foglio 11 Particella 653 Subalterno Subalterno 7

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

Valore stima del bene: € 95.589,25

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale [m <sup>2</sup> ]	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Valore complessivo [€]	Quota in vendita [%]	Totale [€]
Bene N° 1 – Abitazione ubicato a Monte San Vito (AN) – via Traversa, piano 1	80,72	1100	88.789,25 €	100%	88.789,25 €
Bene N° 1 – Garage ubicato a Monte San Vito (AN) – via Traversa, piano -1	10	680	6.800,00 €	100%	6.800,00 €
Valore di stima					95.589,25 €

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, finitura, comfort, 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 volata determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Ancona, 04/03/2026

L'esperto Ex. art. 568 c.pc.  
Arch. Ing. Michela Galassi

8

**Elenco Allegati**

- 01\_VerbaleSopralluogo
- 02\_PrimaRelazioneCustodeGiudiziario
- 03\_DocumentazioneFotografica
- 04\_VisurePlanimetrie catastali
- 05\_AttestatoPrestazioneEnergetica

