TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....3
- Completezza documentazione ex art. 567....4
- Titolarità....4
- Confini....4
- Consistenza....4
- Cronistoria Dati Catastali....4
- Dati Catastali....5
- Precisazioni....5
- Patti....5
- Stato conservativo....6
- Parti Comuni....6
- Servitù, censo, livello, usi civici....6
- Caratteristiche costruttive prevalenti....6
- Stato di occupazione....7
- Provenienze Ventennali....7
- Formalità pregiudizievoli....8
- Normativa urbanistica....8
- Regolarità edilizia....8
- Vincoli od oneri condominiali....9

Stima / Formazione lotti....9
Riepilogo bando d'asta....13
- **Lotto Unico**....13

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2024 del R.G.E....14
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 264.486,00**....14

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

INCARICO

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Geom. Biondini Paolo, con studio in Via Camillo Benso Conte di Cavour, 3 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email edilservicepb@gmail.com, PEC p.biondini@pecgeometrian.it, Tel. 071 9162090, Fax 071 9162090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2024 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 F.lli Brancondi 94, piano 3-4 (Coord. Geografiche: 43.43768404339076, 13.60480401105557)

DESCRIZIONE

Trattasi di U.I. su due piani (terzo e quarto) con collegamento attraverso scale interne esclusive.

L'ingresso è al piano secondo costituito da una porzione di scalinata che porta agli ambienti principali.

Al piano terzo è presente un corridoio di ingresso che serve le due ali della U.I. che è divisa in soggiorno, bagno e due camere nella porzione lato nord e sala da pranzo, cucina, bagno e camera a sud. Nella zona centrale sono presenti 3 rampe di scale che portano al piano quarto che ospita due soffitte distinte e una terrazza.

L'U.I. è esente da vincoli condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata all'interno di un edificio condominiale storico, caratterizzato da una tipologia padronale con elementi architettonici di buona realizzazione. Il palazzo si sviluppa su più livelli e ospita complessivamente sei unità abitative, inclusa l'unità in esame, attualmente adibita a studio professionale.

L'immobile si trova in una posizione strategica nel centro di Loreto, in prossimità della piazza principale, con accesso dalla via Fratelli Brancondi n. 94, su una strada a doppio senso di marcia con aree di parcheggio scoperte riservate ai residenti. L'edificio è dotato di un'ampia scala condominiale, tipica delle strutture padronali d'epoca, e di un ascensore posizionato a lato della scala in modo da non compromettere l'ampiezza e la funzionalità delle scale meddesime (restringimento del passaggio).

L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna ed esterna, eseguiti da un'impresa locale, volti a migliorare sia l'efficienza impiantistica sia il comfort abitativo

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via F.lli Brancondi 94, piano 3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto dell'immobile si affaccia a sud-est su Via F.lli Brancondi ed a nord-ovest su corte privata mentre gli altri due lati sono in aderenza con altri immobili.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	179,37 mq	248,56 mq	1	248,56 mq	3,10 m	3-4
Balcone scoperto	2,35 mq	2,35 mq	0,3	0,70 mq	0,00 m	3
Terrazza	87,13 mq	100,41 mq	0,10	10,04 mq	0,00 m	4

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

Totale superficie convenzionale:	**259,30 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**259,30 mq**	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/07/2009** al **20/11/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 262, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 219 mq Rendita € 627,50 Piano 3-4
Dal **20/11/2009** al **21/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 262, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 219 mq Rendita € 627,50 Piano 3-4

L'immobile, attualmente identificato al Su.11, deriva da una variazione di frazionamento e fusione dei subalterni 1-8-9 aventi la stessa proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	262	11		A2	3	9	219 mq	627,5 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

In seguito ad attenta analisi cartacea e scrupoloso sopralluogo con rilievo planimetrico degli ambienti, si è riscontrata piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Allo stato attuale non risultano gravare sull'immobile patti o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere un bene comune non censibile costituito da ingresso, scale e corte comune, identificato al NCEU del comune di Loreto al Foglio 6 Particella 262 Sub.10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'U.I. si sviluppa su due livelli. Al terzo piano si trovano ambienti originariamente destinati a soggiorno, cucina, pranzo, camere e servizi, oggi utilizzati come uffici, archivi e locali di servizio. Gli spazi risultano ben distribuiti e funzionali, con ampie finestre che assicurano una buona illuminazione naturale. Le finiture sono di livello medio, con pavimentazioni in gres porcellanato opaco a tonalità neutre, monocromo o con losanghe decorative, mentre un locale archivio e una stanza adiacente sono rifiniti in parquet di rovere.

Al quarto piano, l'unità comprende due locali originariamente identificati catastalmente come soffitte, attualmente adibiti a archivi e locali di deposito. L'accesso avviene tramite una scala interna esclusiva, che

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

prosegue fino al terrazzo di proprietà esclusiva, dal quale si gode di un'ampia vista panoramica sulla vallata e sulla Basilica di Loreto.

L'ascensore condominiale si ferma al terzo piano, rendendo indispensabile la scala interna per raggiungere il livello superiore.

Condizioni dell'immobile e impianti:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, grazie agli interventi di ristrutturazione eseguiti. Gli impianti idrico ed elettrico sono unificati, mentre il riscaldamento è affidato a due caldaie distinte, soluzione che potrebbe indicare una preesistente suddivisione dell'unità in due distinte U.I.. I termosifoni sono in alluminio e in parte in acciaio di arredo, con prestazioni termiche diverse: quelli in alluminio garantiscono un rapido riscaldamento, mentre quelli in acciaio presentano un'inerzia termica superiore.

I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, mentre nelle zone con pendenze o soppalchi presentano strutture in legno a vista. Alcune pareti sono arricchite da cornici decorative che delimitano le superfici e conferiscono un aspetto raffinato agli ambienti.

Criticità riscontrate:

Durante il sopralluogo sono emerse problematiche relative a infiltrazioni d'acqua, alcune nella fattispecie non visibili durante il sopralluogo ma documentate dal custode giudiziario in un precedente accesso. Le infiltrazioni sono state riscontrate in diversi punti dell'immobile: dal terrazzo al quarto piano, con segni visibili nella parete vicino alla porta di accesso; in un ufficio al terzo piano, dovute a una parete esterna; nel locale archivio adiacente alla stanza della conduttrice, in occasione di piogge recenti. Inoltre, è presente un'asola nel cartongesso, lasciata aperta per interventi eseguiti su un collettore di scarico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla conduttrice che lo occupa con titolo di contratto di locazione con opzione d'acquisto sottoscritto in data 20/01/2016 e rinnovato tacitamente in data 13/03/2022 per assenza di disdetta entro i sei mesi precedenti tale data.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

<table>
<tr><td>Dal 03/03/2003 al 20/11/2009</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 20/11/2009 al 21/03/2025</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Raffaella De Vecchis</td><td>20/11/2009</td><td>15310</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ancona</td><td>01/12/2009</td><td>26436</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 risulta attualmente invariata.

Al **** Omissis ****, detto immobile apparteneva per titoli antecedenti il ventennio, per acquisto da **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Ancona il 01/12/2009
  Reg. gen. 26437 - Reg. part. 6239
  Quota: 1/1
  Importo: € 632.923,80
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Rogante: Notaio Raffaella De Vecchis
  Data: 20/11/2009
  N° repertorio: 579
  N° raccolta: 378
  Note: La parte mutuataria è **** Omissis **** coniugato in regime di separazione di beni e **** Omissis **** coniugata in regime di separazione di beni, la quale figura anche come datrice d'ipoteca dell'immobile esecutato.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Ancona il 23/07/2024
  Reg. gen. 18575 - Reg. part. 13489
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto all'interno del PRG ricade nella zona omogenea A - centro storico, art. 14 (Zone di interesse storico artistico), pertanto la destinazione dell'immobile è pienamente compatibile con la zona in cui si trova.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato c/o il Comune di Loreto in data 30/01/2025 è emerso che lo stato attuale dell'immobile è autorizzato in base alla Concessione Edilizia n.82 rilasciata in data 12/07/2006,

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

Variante P.d.C. n.99 del 23/10/2007, Variante con D.I.A. Prot. n.2008/234 del 30/09/2008 e D.I.A. Prot. n.2009/184 del 07/07/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di attenta disamina dello stato dei luoghi, effettuato un minuzioso rilievo planimetrico di tutti gli ambienti, confrontato il tutto con le planimetrie catastali depositate, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì degli eventuali adeguamenti intrinseci ed estrinseci con conseguenti correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire a'U.I. oggetto di

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via F.lli Brancondi 94, piano 3-4

Trattasi di U.I. su due piani (terzo e quarto) con collegamento attraverso scale interne esclusive. L'ingresso è al piano secondo costituito da una porzione di scalinata che porta agli ambienti principali. Al piano terzo è presente un corridoio di ingresso che serve le due ali della U.I. che è divisa in soggiorno, bagno e due camere nella porzione lato nord e sala da pranzo, cucina, bagno e camera a sud. Nella zona centrale sono presenti 3 rampe di scale che portano al piano quarto che ospita due soffitte distinte e una terrazza. L'U.I. è esente da vincoli condominiali. L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata all'interno di un edificio condominiale storico, caratterizzato da una tipologia padronale con elementi architettonici di buona realizzazione. Il palazzo si sviluppa su più livelli e ospita complessivamente sei unità abitative, inclusa l'unità in esame, attualmente adibita a studio professionale. L'immobile si trova in una posizione strategica nel centro di Loreto, in prossimità della piazza principale, con accesso dalla via Fratelli Brancondi n. 94, su una strada a doppio senso di marcia con aree di parcheggio scoperte riservate ai residenti. L'edificio è dotato di un'ampia scala condominiale, tipica delle strutture padronali d'epoca, e di un ascensore posizionato a lato della scala in modo da non compromettere l'ampiezza e la funzionalità delle scale meddesime (restringimento del passaggio). L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna ed esterna, eseguiti da un'impresa locale, volti a migliorare sia l'efficienza impiantistica sia il comfort abitativo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 262, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 264.486,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto (AN) - Via F.lli Brancondi 94, piano 3-4	259,30 mq	1.020,00 €/mq	€ 264.486,00	100,00%	€ 264.486,00
				Valore di stima:	€ 264.486,00

Valore di stima: € 264.486,00

Valore finale di stima: **€ 264.486,00**

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

L'unità immobiliare è situata in zona centrale del Comune di Loreto, poco distante dalla piazza principale, con accesso diretto da Via Brancondi. La strada è a doppio senso di circolazione e dispone di parcheggi riservati ai residenti sul lato sinistro in direzione di salita.

L'U.I. è posta al terzo e quarto piano di un edificio storico a destinazione prevalentemente residenziale, composto complessivamente da cinque unità abitative e un'ulteriore unità, attualmente adibita a studio professionale. L'accesso avviene tramite una scala condominiale ampia, tipica degli edifici padronali d'epoca, con impianto ascensore collocato in modo da non ridurre la fruibilità della scala. L'edificio non dispone di garage né di cantine. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli. Il terzo piano comprende vari locali identificati nella planimetria catastale come camere, servizi, cucina, pranzo e soggiorno, mentre al quarto piano si trovano due locali soffitta, accessibili mediante scala interna esclusiva. Attualmente, tutti gli ambienti sono utilizzati come uffici e archivi. Dal quarto piano si accede al terrazzo esclusivo, che offre una vista panoramica sulla vallata e sulla Basilica di Loreto. L'edificio e l'unità immobiliare di cui trattasi sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione sia esterna che interna. Gli impianti idrico ed elettrico sono unici per l'intera unità, mentre il riscaldamento è gestito tramite due caldaie distinte. I caloriferi, in alluminio e in parte in acciaio d'arredo, garantiscono una buona distribuzione del calore, sebbene alcuni locali di servizio risultino termicamente meno efficienti. Le finiture interne comprendono pavimentazioni in gres porcellanato di buona qualità, con una stanza e un locale archivio dotati di parquet in rovere. I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, mentre quelli in pendenza o soppalcati presentano travi in legno a vista.

I servizi igienici sono collocati al terzo piano (due bagni risultano essere senza finestre) e al quarto piano (un bagno con lucernaio). Durante il sopralluogo sono state riscontrate infiltrazioni provenienti dal terrazzo, documentate anche in precedenti verifiche dal custode giudiziario. Ulteriori anomalie riguardano una parete esterna di un locale ufficio e un'apertura nel cartongesso per interventi su impianti idraulici pregressi. Tuttavia, gli impianti termici risultano regolarmente manutenuti secondo la documentazione fornita e visionata.

L'unità immobiliare si presenta con una buona distribuzione degli spazi, sebbene la presenza di più livelli nello stesso piano possa risultare meno funzionale per la gestione degli ambienti destinati ad archivio e servizi.

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.

Falconara Marittima, li 24/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biondini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina C.T.U. (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accettazione C.T.U. (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Avviso inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ricevute A.R. + Pagamento (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta spostamento inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta ed autorizzazione proroga deposito C.T.U. (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo planimetrico stato di fatto (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Copertina Concessione Edilizia n.82-2006 (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dichiarazione Inizio Attività Prot. n.8719 del 07-07-2009 (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - SCIA per posizionamento targa (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Dichiarazione Conformità Impianto Elettrico (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Dichiarazione Conformità Impianto Termoidraulico + Libretto impianti con prova fumi (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Dichiarazione Conformità Impianto Ascensore (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 19 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Stralcio di P.R.G. (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Dimostrazione percorso chilometrico (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Spese per accesso agli atti urbanistici (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Spese visura ipocatastale (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Istanza di vendita (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Pignoramento immobiliare (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Verbali di sopralluogo C.T.U. originale (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Verbali di sopralluogo C.T.U. trascrizione (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Contratto di locazione con opzione di acquisto (Aggiornamento al 21/03/2025)

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

- ✓ N° 29 Foto - Rilievo fotografico con n.105 foto (Aggiornamento al 21/03/2025)

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via F.lli Brancondi 94, piano 3-4

Trattasi di U.I. su due piani (terzo e quarto) con collegamento attraverso scale interne esclusive. L'ingresso è al piano secondo costituito da una porzione di scalinata che porta agli ambienti principali. Al piano terzo è presente un corridoio di ingresso che serve le due ali della U.I. che è divisa in soggiorno, bagno e due camere nella porzione lato nord e sala da pranzo, cucina, bagno e camera a sud. Nella zona centrale sono presenti 3 rampe di scale che portano al piano quarto che ospita due soffitte distinte e una terrazza. L'U.I. è esente da vincoli condominiali. L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata all'interno di un edificio condominiale storico, caratterizzato da una tipologia padronale con elementi architettonici di buona realizzazione. Il palazzo si sviluppa su più livelli e ospita complessivamente sei unità abitative, inclusa l'unità in esame, attualmente adibita a studio professionale. L'immobile si trova in una posizione strategica nel centro di Loreto, in prossimità della piazza principale, con accesso dalla via Fratelli Brancondi n. 94, su una strada a doppio senso di marcia con aree di parcheggio scoperte riservate ai residenti. L'edificio è dotato di un'ampia scala condominiale, tipica delle strutture padronali d'epoca, e di un ascensore posizionato a lato della scala in modo da non compromettere l'ampiezza e la funzionalità delle scale meddesime (restringimento del passaggio). L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna ed esterna, eseguiti da un'impresa locale, volti a migliorare sia l'efficienza impiantistica sia il comfort abitativo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 262, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto all'interno del PRG ricade nella zona omogenea A - centro storico, art. 14 (Zone di interesse storico artistico), pertanto la destinazione dell'immobile è pienamente compatibile con la zona in cui si trova.

Prezzo base d'asta: **€ 264.486,00**

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 264.486,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto (AN) - Via F.lli Brancondi 94, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 262, Sub. 11, Categoria A2	**Superficie**	259,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di U.I. su due piani (terzo e quarto) con collegamento attraverso scale interne esclusive. L'ingresso è al piano secondo costituito da una porzione di scalinata che porta agli ambienti principali. Al piano terzo è presente un corridoio di ingresso che serve le due ali della U.I. che è divisa in soggiorno, bagno e due camere nella porzione lato nord e sala da pranzo, cucina, bagno e camera a sud. Nella zona centrale sono presenti 3 rampe di scale che portano al piano quarto che ospita due soffitte distinte e una terrazza. L'U.I. è esente da vincoli condominiali. L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata all'interno di un edificio condominiale storico, caratterizzato da una tipologia padronale con elementi architettonici di buona realizzazione. Il palazzo si sviluppa su più livelli e ospita complessivamente sei unità abitative, inclusa l'unità in esame, attualmente adibita a studio professionale. L'immobile si trova in una posizione strategica nel centro di Loreto, in prossimità della piazza principale, con accesso dalla via Fratelli Brancondi n. 94, su una strada a doppio senso di marcia con aree di parcheggio scoperte riservate ai residenti. L'edificio è dotato di un'ampia scala condominiale, tipica delle strutture padronali d'epoca, e di un ascensore posizionato a lato della scala in modo da non compromettere l'ampiezza e la funzionalità delle scale meddesime (restringimento del passaggio). L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna ed esterna, eseguiti da un'impresa locale, volti a migliorare sia l'efficienza impiantistica sia il comfort abitativo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

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

Firmato Da: BIONDINI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3206a8