

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arch Andrea Rachetta nell'Esecuzione Immobiliare
n.193/2025 del R.G. Es.

promossa da:

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

e per essa da

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

contro:

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

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	4
Lotti da Valutare.....	4
Lotto Unico	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima	14
Frazionabilità del lotto	16





INCARICO



Il sottoscritto Ing. Arch. Andrea Rachetta con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona (email rachetta@didastudio.com, PEC andrea.rachetta@ingpec.eu) è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.193/2025 promossa da ****Omissis**** contro ****Omissis**** con provvedimento del Giudice Dr.ssa Giuliana Filippello del 12/02/2026 e in data 16/02/2026 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) degli immobili oggetto dell'incarico tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate e, in data 20/02/2026, ha provveduto ad inviare la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Barbara (AN).

In data 24/03/2026 l'Esperto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima al fine di acquisire opportuna documentazione fotografica ed effettuare i rilievi metrici.





PREMESSA

Gli immobili pignorati da valutare costituiscono una palazzina residenziale di due piani fuori terra con sottotetto, un piano seminterrato, terrazza e corte di pertinenza, ubicata nel Comune di Barbara (AN), in via Vittorio Veneto n.95, e sono i seguenti:

- **BENE n.1: Autorimessa al piano seminterrato** (foglio 8 particella 194 sub.3)
- **BENE n.2: Autorimessa al piano seminterrato** (foglio 8 particella 194 sub.9)
- **BENE n.3: Autorimessa al piano seminterrato** (foglio 8 particella 194 sub.10)
- **BENE n.4: Appartamento al piano terra con soffitta al piano sottotetto** (foglio 8 particella 194 sub.14)
- **BENE n.5 Appartamento al piano primo con soffitta al piano sottotetto** (foglio 8 particella 194 sub.15)

LOTTE DA VALUTARE

I beni da valutare formano un unico lotto:

LOTTO UNICO

- **BENI nn.1-2-3-4-5: Palazzina residenziale di due piani fuori terra con sottotetto, un piano seminterrato, terrazza e corte di pertinenza ubicata a Barbara (AN), via Vittorio Veneto n.95** (foglio 8 particella 194 subb.3-9-10-14-15)



LOTTO UNICO

BENI nn.1-2-3-4-5: Palazzina residenziale di due piani fuori terra con sottotetto, un piano seminterrato, terrazza e corte di pertinenza ubicata a Barbara (AN), via Vittorio Veneto n.95 (foglio 8 particella 194 subb.3-9-10-14-15)

DESCRIZIONE

Trattasi di una palazzina residenziale di due piani fuori terra con sottotetto, un piano seminterrato, terrazza e corte di pertinenza ubicata a Barbara (AN), in via Vittorio Veneto n.95, in zona centrale e ben servita, situata nelle immediate vicinanze del parco pubblico cittadino e a breve distanza da tutti i servizi di prima necessità.

L'edificio, costruito in virtù Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.1278 del 28/08/1968 e successive varianti, si trova fronte strada ed è costituito da un piano seminterrato accessibile tramite una rampa adiacente al lato ovest, suddiviso in n.3 autorimesse con ingresso autonomo (foto da n.8 a n.21), da n.2 appartamenti ubicati ai piani primo e secondo e dal piano sottotetto adibito a soffitta: i quattro livelli sono collegati internamente da un corpo scala comune (foto da n.1 a n.4). Il piano seminterrato si affaccia su un cortile esterno comune, mentre al piano terra è presente una terrazza pavimentata sul fronte strada, delimitata da una recinzione con cancelletto di ingresso (foto nn.5-6-7) dalla quale si arriva prima al portico e quindi al portone di ingresso che si apre sul vano scala comune che collega in altezza tutti i piani.

L'appartamento al piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere, entrambe con accesso ad un balcone lungo tutta la facciata sud (foto da n.22 a n.33).

L'appartamento al piano primo è composto da ingresso, cucina con retro cucina, soggiorno, due camere, un bagno ed un disimpegno (foto da n.34 a n.48).

La soffitta è costituita da un unico ambiente aperto.

La proprietà ha un'estensione complessiva, compreso il sedime del fabbricato, pari a 500 mq.

La superficie abitativa lorda totale, al netto delle pertinenze, è di 188 mq, l'altezza interna delle abitazioni è compresa tra 3,05 e 3,20 mt, le due autorimesse affacciate a sud misurano 44 e 43 mq ed hanno un'altezza interna di 3,80 mt, l'autorimessa che si trova al di sotto della terrazza sul fronte misura 45 mq ed ha un'altezza utile di 2,45 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'edificio residenziale ubicato a Barbara (AN), in via Vittorio Veneto n.95 di cui al foglio 8 particella 94 è di proprietà di:

- ****Omissis****, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- ****Omissis****, proprietà 1/2.

CONFINI

La palazzina confina a nord con la pubblica via Vittorio Veneto, a est e sud con la corte di due palazzine di proprietà terza, a ovest con un lotto libero sempre di altrui proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata (mq)
Abitazione PT	91,40	1,00	91,40
Balcone PT	10,60	0,25	2,65
Abitazione P1	97,00	1,00	97,00
Loggia P1	9,35	0,35	3,27
Balconi P1	18,50	0,25	4,63
Autorimesse PS1	132,00	0,50	66,00
Cantina PS1	10,00	0,20	2,00
Soffitta H>1,50	31,70	0,33	10,46
Portico PT	9,35	0,10	0,94
Terrazza PT	43,00	0,10	4,30
Corte	338,00	0,10	33,80
Totale superficie ragguagliata			316,44

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano visure storiche ([allegato 2](#)).

DATI CATASTALI

BENE n.1: Autorimessa al piano seminterrato (foglio 8 particella 194 sub.3)

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
8	194	3	C/6	2	47 mq	Totale: 55 mq	€ 55,83	S1

BENE n.2: Autorimessa al piano seminterrato (foglio 8 particella 194 sub.9)

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
8	194	9	C/6	2	37 mq	Totale: 44 mq	€ 43,95	S1

BENE n.3: Autorimessa al piano seminterrato (foglio 8 particella 194 sub.10)

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
8	194	10	C/6	2	38 mq	Totale: 43 mq	€ 45,14	S1

BENE n.4: Appartamento al piano terra con soffitta al piano sottotetto (foglio 8 particella 194 sub.14)

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
8	194	14	A/2	2	5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq	€ 361,52	T - 2

BENE n.5 Appartamento al piano primo con soffitta al piano sottotetto (foglio 8 particella 194 sub.15)

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
8	194	15	A/2	2	5,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 101 mq	€ 397,67	1 - 2

Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi delle unità immobiliari di cui ai subb. 3-9-10-15 è **conforme** alle planimetrie catastali ([allegato 3](#)).

Nella planimetria catastale del sub.14 è presente una difformità in quanto viene riportata una portafinestra sul fronte in luogo della finestra.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere paragrafo *regolarità edilizia*).

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Barbara, delle pratiche edilizie che legittimano l'immobile pignorato ([allegato 6](#)):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.1278 del 28/08/1968;
- Licenza di costruzione in data 15/04/1971;
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 956 del 1975 (pratica n.956);
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 2613 del 1974 (pratica n.23/74);
- Abitabilità n.38 del 1976;
- Condono n. 51 - L.87/1985 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria del 25/08/1992.

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 ([allegato 7](#)).

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate le visure storiche, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa relativi alle unità immobiliari oggetto di esecuzione ([allegati 1-2-3-4](#)).

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 01/10/2025 a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli (NA).

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 mista, con pareti perimetrali in muratura e telaio interno in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura a falde ha manto in tegole di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e sono dotati di tapparelle oscuranti in pvc. Ai piani terra e primo sono presenti doppi infissi filo muro esterno in alluminio. Il portone di ingresso comune è a due ante in alluminio e vetro ed è dotato di sopraluce. I portoni di ingresso alle abitazioni e tutte le porte interne sono in legno. I portoni carrabili delle autorimesse sono in metallo.

I divisori interni sono in mattoni forati e le finiture dei vari ambienti sono semplici: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati bianchi, pavimenti in piastrelle o marmette di cemento e di graniglia. Solo il garage di cui al sub.3 ha pavimenti in battuto di cemento.

Le abitazioni ad oggi non risultano riscaldate: sono ancora presenti i radiatori alle pareti ma non più i generatori, al piano primo si segnala la presenza di una piccola stufa a legna in cucina (foto n.37). L'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di n.2 boiler elettrici, uno per ciascuna abitazione (foto nn.33-46).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato conservativo mediocre data l'età e la destinazione d'uso: oltre ad avere impianti e finiture datati, l'incuria e l'assenza interventi manutentivi ne ha favorito il deterioramento sia all'interno sia all'esterno. Le pareti del piano seminterrato mostrano evidenti segni di umidità di risalita all'attacco a terra (foto n.3-14-15), fino quasi all'altezza del solaio di piano terra, le aree esterne con pavimento in cemento presentano disconnessioni, crepe e crescita diffusa di vegetazione su tutta la superficie (foto nn.8-13-16-17). Nell'abitazione al primo piano c'è forte presenza di muffa soprattutto agli incroci tra solaio di sottotetto e muri perimetrali, all'intradosso dei balconi e dei cornicioni si evidenziano macchie e distacchi di intonaco con esposizione dei ferri di armatura dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana (foto nn.4-5-6), tutte le recinzioni ed i parapetti sono ricoperti di ruggine (foto nn.4-47).

PARTI COMUNI

Come riportato nell'Elaborato Planimetrico e nel relativo Elenco Subalterni (allegato 4) i beni comuni non censibili dell'edificio sono i seguenti:

- sub.7 B.C.N.C. ai subb. 9 e 14 (corte);
- sub.8 B.C.N.C. ai subb. 3-10 e 15 (corte);
- sub.13 B.C.N.C. ai subb. 10-14 e 15 (terrazza, vano scala e rip.).





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 risultava abitato dai proprietari ****Omissis**** (piano primo) e ****Omissis**** (piano terra) e dalle rispettive famiglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. del 01/10/2025 a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli (NA) 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 01/10/2025 a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli (NA) attesta la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 29/09/2025 ai nn.21166/14889 emesso dal Tribunale di Ancona e notificato il 06/08/2025 contro ****Omissis**** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale e ****Omissis**** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale a favore ****Omissis**** gravante sugli immobili in oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria di Ancona il 02/09/2014 ai nn.13538/9975 emesso dal Tribunale di ANCONA e notificato il 16/05/2014 contro ****Omissis**** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e ****Omissis**** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore ****Omissis**** sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 194 subb. 2-3-4-5;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Ancona il 28/07/2007 ai nn.21324/5365 atto notarile pubblico per notar LENHARDY SERGIO (GROTTAMMARE) del 24/07/2007, rep.23766/6669, per EURO 550.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 275.000,00 contro ****Omissis**** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e ****Omissis**** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore ****Omissis**** gravante sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 194 subb. 2-3-4-5.



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 n.2 pignoramenti: € 588,00 (euro cinquecentottantotto/00).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Barbara ([allegato 5](#)) l'immobile sorge in Zona B1 - Zona di completamento interstiziale, normata dall'Art. 35 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La domanda per la costruzione del fabbricato di civile abitazione ha dapprima ottenuto il Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.1278 del 28/08/1968, quindi, una volta approvato il programma di fabbricazione ha ottenuto la Licenza di costruzione in data 15/04/1971. Successivamente con la Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 956 del 1975 (pratica n.956) è stata approvata una variante interna, con la Licenza per esecuzione lavori edili prot. n.2613 del 1974 (pratica n.23/74) è stata autorizzata la costruzione della recinzione ([allegato 6](#)):

L'immobile ha conseguito l'Abitabilità n.38 del 1976 ([allegato 7](#)).

Con la pratica di Condonò n.51 - L.87/1985 e la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria del 25/08/1992 è stato regolarizzato un locale accessorio ubicato al piano seminterrato della superficie di 14,25 mq ([allegato 6](#)), per il quale tuttavia non è mai stata presentata l'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esistono gli attestati di prestazione energetica (APE) delle due abitazioni in corso di validità, gli stessi verranno predisposti dal sottoscritto ([allegati 11-12](#));
- 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, l'immobile residenziale è risultato **non conforme** agli elaborati grafici relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune, in particolare, rispetto alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. n.956 del 1975 (pratica n.956) si evidenziano le seguenti differenze:

- 1) al piano seminterrato è presente un piccolo locale sul vano scale non disegnato nella pianta di cui alla Licenza n.956; inoltre è presente un tramezzo, realizzato in asse ai pilastri centrali che suddivide il piano seminterrato in due locali collegati dall'apertura centrale tra i due pilastri; infine sulla facciata ovest sono presenti n.2 finestre anziché n.3;
- 2) il primo piano presenta a sud un unico balcone lungo tutto il fronte, mentre nella pianta di cui alla Licenza n.956 sono riportati due balconi divisi e con lunghezza ridotta, su prospetto est, verso la loggia è presente una portafinestra in luogo della finestra riportata in pianta e l'altra apertura risulta tamponata; internamente l'ingresso ad "L", conduce direttamente alla cucina e al disimpegno della zona notte e non è riportata l'apertura tra l'ingresso ed una delle camere;
- 3) il sottotetto è dotato di n.2 aperture finestrate di forma rettangolare situate in corrispondenza del colmo mentre nei prospetti la finestra del sottotetto è trapezoidale;
- 4) sono presenti inoltre altre lievi difformità inerenti alle dimensioni degli ambienti, alle altezze interne e alla posizione delle aperture che si ritiene possano rientrare nelle tolleranze esecutive.

Con riferimento alla pratica di Condonò n.51 - L.87/1985 e alla relativa Concessione Edilizia in Sanatoria del 25/08/1992, si evidenzia che la superficie condonata è pari a 14,25 mq, tuttavia non è chiaro a quale locale si faccia riferimento in quanto, eseguito accesso atti presso il Comune di Barbara, le pratiche di Condonò e la conseguente Concessione Edilizia in Sanatoria non sono corredate di elaborati grafici.

I locali accessori che avrebbero dovuto essere regolarizzati in quanto non presenti nella pianta del piano seminterrato allegata alla Licenza n.956 hanno una superficie netta pari a 38,00 mq (autorimessa) + 8,50 mq (cantina).

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai nn.1-2-3-4 sarà necessario predisporre una pratica edilizia SCIA in Sanatoria per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio che prevede una sanzione da quantificare sulla base dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Tuttavia, la presenza di irregolarità di natura strutturale (balcone, modifiche ai vani su muri portanti), fa sì che la condizione essenziale per ottenere la sanatoria edilizia delle difformità riscontrate sia la valutazione della sicurezza sismica di quanto realizzato in difformità al progetto depositato. In base all'esito della valutazione sarà possibile stabilire se gli abusi potranno essere sanati, se andranno eseguite opere o se l'unica alternativa sia la demolizione.

Nel caso in cui le opere risultino conformi alle Norme Tecniche sulle Costruzioni vigenti all'epoca della loro realizzazione sarà necessario presentare all'Ente competente il certificato di regolare

esecuzione. Al certificato andrà allegata la documentazione tecnica prevista, in quanto indispensabile a consentire la verifica del rispetto delle Norme Tecniche sulle Costruzioni in zona sismica delle opere eseguite: nomina dei tecnici, rilievo architettonico e strutturale delle opere eseguite nonché di quanto altro ad esse strutturalmente connesso, risultato delle indagini sui materiali che le costituiscono oltre ad ogni calcolazione essenziale per conoscere le azioni esterne, le sollecitazioni e le tensioni su ogni elemento strutturale.

Nel caso in cui le opere realizzate in difformità non siano conformi alle Norme Tecniche sulle Costruzioni vigenti al momento della loro esecuzione, sarà necessario presentare all'Ente competente, oltre alla documentazione tecnica sul rilievo, gli elaborati tecnici del progetto atto a rendere le opere eseguite conformi alle Norme Tecniche sulle Costruzioni vigenti al momento dell'accertamento svolto dal Comune ovvero gli elaborati atti a dimostrare la conformità delle opere medesime alle norme tecniche predette, quindi produrre il certificato di regolare esecuzione con tutti gli allegati previsti.

La sanatoria dell'autorimessa al piano seminterrato non si ritiene possibile, pertanto tale volume andrà demolito o, in alternativa, potrà essere tamponato con muratura allo scopo di renderlo inaccessibile e non idoneo a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabile.

Infine si dovrà provvedere alla variazione catastale delle unità immobiliari.

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.

BENI nn.1-2-3-4-5: Palazzina residenziale di due piani fuori terra con sottotetto, un piano seminterrato, terrazza e corte di pertinenza ubicata a Barbara (AN), via Vittorio Veneto n.95 (foglio 8 particella 194 subb.3-9-10-14-15)

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 9](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in stato conservativo normale situate in zona centrale del Comune di Barbara (AN):

Valore di Mercato (min – max): €/mq 600 - €/mq 850

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di fascia media al centro del Comune di Barbara (AN):

Valore di Mercato (min – max): €/mq 549 - €/mq 839

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 850.

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

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione mediocre (coefficiente 0,60) per i piani abitativi e buono (coefficiente 0,65) per le autorimesse e la soffitta. La superficie del corpo scala comune non viene presa in considerazione ai fini della stima, così come la superficie dell'autorimessa posta al di sotto della terrazza al piano terra e del locale cantina. La terrazza sul fronte ed il portico di ingresso vengono considerati alla stregua della corte esterna di pertinenza applicando il coefficiente di destinazione 0,10, della soffitta, viene presa in considerazione soltanto la superficie con altezza utile superiore a 1,5 mt con il rispettivo coefficiente di destinazione 0,33.



Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie ragguagliata (mq)
Abitazione PT	91,40	1,00	0,60	54,84
Balcone PT	10,60	0,25	0,60	1,59
Abitazione P1	97,00	1,00	0,60	58,20
Loggia P1	9,35	0,35	0,60	1,96
Balconi P1	18,50	0,25	0,60	2,78
Autorimesse PS1	87,00	0,50	0,70	30,45
Soffitta H>1,50	31,70	0,33	0,70	7,32
Portico PT	9,35	0,10	-	0,94
Terrazza PT	43,00	0,10	-	4,30
Corte	338,00	0,10	-	33,80
Totale superficie ragguagliata				196,18

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $196,18 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = \text{€ } 166.749,77$

Stima costi per valutazione della sicurezza sismica, regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità immobiliari

- oneri professionali per valutazione sicurezza sismica (escluse eventuali opere che si rendano necessarie) e predisposizione SCIA in sanatoria € 4.500,00
 - oneri professionali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali € 1.500,00
- Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 7.612,80
- oblazione (minima prevista) € 516,00
- Totale stimato: € 6.225,60**

Stima costi per tamponatura locale seminterrato

Ai fini della regolarizzazione della proprietà si considerano i costi per sigillare il locale autorimessa posto al di sotto della terrazza sul fronte allo scopo di renderlo inaccessibile ed inutilizzabile: muratura dell'apertura carrabile ad est e della finestra ad ovest. Si stima l'importo complessivo delle opere necessarie pari a **€ 5.000** iva compresa.

$\text{€ } 166.749,77 - \text{€ } 8.128,80 - \text{€ } 5.000 = \text{€ } 153.620,97$

Valore finale di stima arrotondato: € 154.000
(euro centocinquantaquattromila/00)



FRAZIONABILITA' DEL LOTTO



Il lotto allo stato attuale non è frazionabile in quanto l'immobile presenta delle difformità da sanare e, visto lo stato conservativo mediocre, necessita di importanti interventi di manutenzione che coinvolgono le parti comuni i quali risulterebbero difficili da gestire nel caso in cui le unità immobiliari fossero suddivise tra più proprietà.



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, 27/05/2026



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

Ing. Arch. Andrea Rachetta



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1 – Mappa fg.8 part.194
- Allegato n.2 – Visure storiche fg.8 part.194 sub.3-9-10-14-15
- Allegato n.3 – Planimetrie fg.8 part.194 sub.3-9-10-14-15
- Allegato n.4 – Elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni fg.8 part.194
- Allegato n.5 – Stralcio PRG e NTA
- Allegato n.6 – Pratiche edilizie
- Allegato n.7 – Abitabilità
- Allegato n.8 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- Allegato n.9 – Quotazioni immobiliari
- Allegato n.10 – Documentazione fotografica
- Allegato n.11 – Attestato di Prestazione Energetica sub.14 (id. 20260528-042004-15722)
- Allegato n.12 – Attestato di Prestazione Energetica sub.15 (id. 20260528-042004-15732)

