

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

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

R.G.Es. 199/2025

Promossa da

****Omissis****

CONTRO

****Omissis****

INDICE

1. INCARICO	3
2. PREMESSA	3
3. DESCRIZIONE	3
4. LOTTO UNICO	4
4.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
4.2 TITOLARITÀ	4
4.3 CONFINI	4
4.4 CRONISTORIA DATI CATASTALI	6
4.5 DATI CATASTALI	6
4.6 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	6
4.7 STATO DI OCCUPAZIONE	6
4.8 PROVENIENZE VENTENNALI	7
4.9 NORMATIVA URBANISTICA	7
4.10 REGOLARITÀ EDILIZIA	8
Elenco Allegati	10

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 10/11/2025, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 – Intera proprietà ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva 36 (Coord. Geografiche 43°30'03.3"N- 13°28'00.4"E)
- Bene N°2 – Frustolo di terreno agricolo ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva (Coord. Geografiche 43°29'59.5"N - 13°27'58.7"E)

3. DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia si trova nella campagna nord Ovest del Comune di Osimo (AN) situato in via Acquaviva n. 36 L'immobile è di proprietà della Sig.a ****Omissis****.

Trattasi di un corpo di fabbrica (ex casa colonica) e relativo annesso, in cui è presente un'unità immobiliare destinata a civile abitazione tramite accesso indipendente da pubblica via transitando per il fustolo di terreno agricolo (Bene N°2).

L'appartamento costituisce l'intero primo piano del corpo di fabbrica principale al quale si accede tramite una scala esterna. Il piano terra è invece composto da magazzini, cantine e ripostigli. L'annesso esterno è anch'esso un ripostiglio. L'intera area è circondata da corte privata.

L'appartamento al primo piano è in ristrutturazione come da pratica agli atti PDC n. 25/2022. Non sono presenti gli infissi né il portone d'ingresso. All'interno l'immobile non presenta finiture, né pavimento né intonaco, gli impianti sono stati tracciati ma non sono stati posati, pertanto non sono presenti né cucina né bagni. L'impianto di riscaldamento non è presente. Di per sé l'immobile non è pericolante a livello strutturale né costruisce pericolo per terzi. Come descritto e chiuso dalla CILAS n.prot 723/2023 del 27/03/2023, il solaio di copertura e il solaio del primo piano sono stati demoliti e ricostruiti con orditura in legno con doppio tavolato a chiusura per mantenere inalterata la condizione di piano rigido preesistente e non inficiare il comportamento globale dell'edificio. Contestualmente alle opere strutturali, sono stati posizionati in copertura (come interventi trainati) pannelli fotovoltaici. L'impianto è stato altresì dotato di batterie di accumulo.

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

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 2
Provincia: ANCONA
Comune: OSIMO (G157)

Fascia/zona: Extraurbana / Zona Agricola e Frazioni Minori

Codice zona: R1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Per il bene in questione è stato fatto un sopralluogo in data 13/02/2026 come da verbale allegato (*Allegato 1*).

Immobile è identificato con categoria A3 e classe 3, quindi a livello catastale è identificato come abitazione di tipo economico, situato in periferia. Dall'accesso agli atti è stato riscontrato che, nonostante sia stata chiusa la CILAS n.prot 723/2023 del 27/03/2023, per i lavori di efficientamento sismico sul solaio di copertura, sulle fondazioni e per l'efficientamento energetico con la posa in opera di impianto fotovoltaico, non è stato ritenuto necessario depositare la variazione catastale, che verrà depositata al termine della procedura di "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO RURALE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA COLONICO A CIVILE ABITAZIONE", in forza al Permesso di Costruire. n°25 del 28/07/2022.

Per tale ragione il CTU non ritiene l'immobile debitamente accatastato e le imposte a carico dell'aggiudicatario saranno integrate al conteggio finale.

4. LOTTO UNICO

Non sono stati effettuati più lotti ai fini della vendita, poiché trattasi di unico immobile, ovvero un'abitazione di tipo rurale in ristrutturazione, con corte-giardino e strada di accesso, tramite via dell'Acquaviva. Il lotto è quindi formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Intera proprietà ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva 36
- Bene N°2 – Frustolo di terreno agricolo ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva

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 agricola periferica situata nel quadrante Nord Ovest del Comune di Osimo. Essendo un edificio rurale comprensivo di strada di accesso, il lotto unico, confina con le particelle 425-432-421-100 (stesso proprietario) su tre lati, e con la particella 92 (altro proprietario) a est. Le particelle sopra citate sono tutti terreni.

per la stima del bene in oggetto sono state considerate le ultime planimetrie agli atti, nello specifico lo stato di progetto della SCIA in variante al PDC n.25/2022.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	373			A/3	3	167 mq	147 mq	516.46 €	1	Foglio 14 Particella 373

Destinazione	Superficie Netta [m ²]	Superficie Lorda [m ²]	Coeff.	Superficie convenzionale [m ²]	Altezza	Piano
Abitazione	90	105	1,00	105	3,05	1
Magazzino	54	39,5	0,25	9,875	2,05	0
Cantina	42	52	0,25	13	2,80	0
Garage	9,55	13,75	0,50	6,875	2,00	0
Corte		651,25	0,05	32,56	-	0
Totale sup. Convenzionale				167,31		
Incidenza condominiale				0,00%		
Sup. Convenzionale complessiva				167,31		

Catasto terreni (CT)										
Dati Identificativi				Dati Classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie [m ²]	Dominicale	Agrario	Graffato
	14	422		-	SEMINAT	3	593	2.91	3.06	Foglio 14 Particella 422 SEMINATIVO

Destinazione	Superficie [m ²]	Coeff.	Superficie convenzionale [m ²]
Terreno	593	1,00	593

Trattasi di unico lotto.

4.4 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

4.5 DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale, in quanto sussiste una pratica in corso per i lavori di ristrutturazione non ancora ultimati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al primo piano è attualmente in ristrutturazione. Non sono presenti gli infissi né il portone d'ingresso. All'interno l'immobile non presenta finiture, né pavimento né intonato, gli impianti sono stati tracciati ma non sono stati posati, pertanto non sono presenti né cucina né bagni.

Sono state effettuate le tracce ma non sono presenti:

- impianto idrico e sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento

4.6 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le opere relative alle unità immobiliare BENE 1 sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. Trattasi di edificio in pietra con muratura portante. Come descritto e chiuso dalla CILAS n.prot 723/2023 del 27/03/2023, il solaio di copertura e il solaio del primo piano sono stati demoliti e ricostruiti con orditura in legno con doppio tavolato a chiusura per mantenere inalterata la condizione di piano rigido preesistente e non inficiare il comportamento globale dell'edificio. Sono state inoltre oggetto di efficientamento sismico le fondazioni ed è stato posato l'impianto fotovoltaico per l'efficientamento energetico.

Si attende la chiusura della pratica di "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO RURALE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA COLONICO A CIVILE ABITAZIONE", in forza al Permesso di Costruire. n°25 del 28/07/2022, per la quale sono in corso i lavori.

4.7 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non è attualmente occupato in quanto i lavori di ristrutturazione non sono terminati.

4.8 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 26/06/2012 al 29/01/2020	****Omissis****	ATTO COSTITUZIONE			
			Data	Pratica N°	Costituz.
			05/10/2011	AN0110615	1702/2012
dal 29/01/2020	****Omissis****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Scoccianti	29/01/2020	43342	21449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen	Reg. part.
		ANCONA	31/01/2020	1731	1105
		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 19 marzo 2005 al 20 febbraio 2026, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Iscritto all'Agenzia del territorio di Ancona il 15/09/2025

Reg. gen 19956 – Reg. part. 14088

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

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

Iscritto all'Agenzia del Territorio di Ancona il 31/01/2020

Reg. gen 1734 – Reg. part. 220

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

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

Iscritto all'Agenzia del Territorio di Ancona il 19/03/2005

Reg. gen 6549 – Reg. part. 1600

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Cancellazione totale eseguita in data 02/03/2020

4.9 NORMATIVA URBANISTICA

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

- Zone Agricole (E), art. 37-41 delle N.T.A.

ART. 37 - Definizione delle zone E

Il PIANO individua con specifica campitura grafica e limiti negli elaborati grafici delle tavole: Serie A Tavv. da 01 a 27 gli ambiti rurali classificati ai sensi dell'art.2 D.M. 1444/68 Zto E.

Tali zone sono state classificate in 4 sottozone distinte ai successivi artt. 38; 39; 40; 41 delle NTA in funzione dei diversi caratteri paesaggistici, degli obiettivi di tutela, del potenziamento e valorizzazione ambientale, sociale e culturale del territorio rurale e naturale osimano nel rispetto dei principi della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000).

Gli Ambiti di paesaggio sono così denominati:

- 1- Le colline del paesaggio rurale storico;
- 2- La continuità ambientale della Valle del Musone;
- 3- La campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio;
- 4- Le aree agricole periurbane del capoluogo.

Nelle quattro sottozone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo L.R. n.13/1990 Norme edilizie per il territorio agricolo, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...) con particolare attenzione alla L.R n.21/2011 per gli aspetti di Multifunzionalità e diversificazione in agricoltura; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

4.10 REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stato di fatto è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 25/2022 PDC prot. N. 2022/2363 28/07/2022 (in corso)
- successiva Variante SCIA. prot. N. 1752/2024 (in corso)
- CILAS n. 64 n.prot 723/2023 del 27/03/2023 (chiusa con esito favorevole)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla SCIA in variante, nonostante i lavori non siano conclusi. Per tale ragione, a parere del CTU, la pratica può essere chiusa dall'aggiudicatario.

L'immobile non necessita di APE in quando in corso di ristrutturazione ed è carente di tamponature verticali trasparenti e di impianti.

5. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 – Intera proprietà ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva 36
- Bene N°2 – Frustolo di terreno agricolo ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva

L'immobile oggetto di perizia si trova nella campagna nord Ovest del Comune di Osimo (AN) situato in via Acquaviva n. 36. Trattasi di un corpo di fabbrica (ex casa colonica) e relativo annesso, in cui è presente un'unità immobiliare destinata a civile abitazione tramite accesso indipendente da pubblica via transitando per il fustolo di terreno agricolo. 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: OSIMO (G157) Fascia/zona: Extraurbana / Zona Agricola e Frazioni Minori

Codice zona: R1 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale
 Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 14 Part. 373, Categoria A/3, Graffato Foglio 14 Particella 373
 Identificato al catasto Terreni – Fg. 14 Part. 422, Categoria SEMINATIVO, Graffato Foglio 14 Particella 422

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

Valore stima del bene: € 235.634,61 ricavato come da tabelle seguenti

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]	Quota in vendita [%]	Totale [€]
Bene N° 1 – Intera proprietà ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva 36	167,31	1400	234.237,50 €	100%	234.237,50 €

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale [m ²]	Valore unitario [€/ha]	Valore complessivo [€]	Quota in vendita [%]	Totale [€]
Bene N° 2 – Frustolo di terreno agricolo ubicato a Osimo (AN) – via Acquaviva	593	23560	1.397,11 €	100%	1.397,11 €

Al quale vanno detratte le spese per la ristrutturazione e il ripristino dei luoghi stimate pari a € 66.800,00

Rimanenza: € 235.643,61 - € 66.800,00 = € 168.834,61

Valore finale del bene oggetto di pignoramento € 168.834,61

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, 18/06/2026

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

Elenco Allegati

- 01_VerbaleSopralluogo
- 02_ PrimaRelazioneCustodeGiudiziario
- 03_DocumentazioneFotografica
- 04_VisureCatastali
- 05_IspezioneIpotecaria