

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 276/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10



All'udienza del 23/01/2025, il sottoscritto Arch. Marini Luisa, con studio in Via Isonzo, 138 - 60124 - Ancona (AN), email luisa@studiobrunettifilipponi.it, PEC luisa.marini@archiworldpec.it, Tel. 071 206 503, Fax 071 201 179, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Dei Tigli, n.1, piano 1,2,3 (Coord. Geografiche: 43°26'00.2"N 13°36'07.6"E)

Trattasi di appartamento sito a piano primo di un immobile a destinazione residenziale su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato e piano sottotetto. Il fabbricato è situato nella prima periferia di Loreto a sud-ovest del nucleo storico, in un'area residenziale e caratterizzata dalla presenza di palazzine costruite prevalentemente nella seconda metà del novecento. La zona, solo parzialmente saturata, è ben servita: sono presenti negozi di prima necessità, alimentari, ristoranti, fermate dei mezzi pubblici (autobus). Il centro di Loreto dista circa 1,5 km ed il casello autostradale della A14 Loreto Porto Recanati, dista 2km ed è raggiungibile in auto in pochi minuti. Discreta la dotazione di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Dei Tigli, n.1, piano 1,2,3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al Sig. **** Omissis **** la proprietà del bene in oggetto è pervenuta con Atto di Donazione Vendita Divisione a rogito del Dott. Antonino Grassi Notaio in Osimo Rep. n. 81183 Racc. n. 24755, Registrato in Ancona il 19/12/2005 al n. 8602 serie 1t, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 21/12/2005 al n.17663 del Reg. Part. e al n.31574 del Reg. Gen..

CONFINI

Da nord a sud in senso orario:

Appartamento a P1: corte comune su due lati (Sub 1 b.c.n.c.); altra proprietà (sub 6), scala comune (sub 1 b.c.n.c.); corte comune (Sub 1 b.c.n.c.).

Soffitta a P3: altra proprietà (sub 6); corridoio comune (sub 2 b.c.n.c.); altra proprietà (sub 7); corte comune (sub 1 b.c.n.c.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	23,50 mq	23,50 mq	0,25	5,88 mq	0,00 m	1
Soffitta	17,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	1,40 m	3
Totale superficie convenzionale:				131,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La rilevazione della consistenza metrica dell'immobile è stata eseguita a campione sulla planimetria catastale; le misurazioni in loco sono state effettuate con strumento laser Tuf HD100.

La superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda); nel calcolo della SCR (Superficie Commerciale



Ragguagliata) per il balcone è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 25%, per la cantina è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 30%.

Viste le caratteristiche tipologiche e costruttive della u.i.u., non sono consigliabili nè facilmente realizzabili frazionamenti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	225	5		A2	3	6,5 vani	130 mq	453,19 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale Prot. n. 381 del 23/06/1987 emergono le seguenti difformità:

Appartamento a P1:

-lievi modifiche interne per mancata rappresentazione della porta tra soggiorno e corridoio e del camino in cucina

-realizzazione di piccolo box esterno in muratura posto sul balcone lato sud est per alloggiamento caldaia.

Soffitta a P3:

-la soffitta non è delimitata da tramezzature ma è presente un unico locale sottotetto: allo stato attuale la soffitta costituisce un unico vano con gli adiacenti subb. nn.6-7 e con il corridoio comune (sub 2 b.c.n.c.).

Da visura catastale l'immobile risulta ai piani 1-2-3, tuttavia l'appartamento è a piano 1 e la soffitta a piano 3. Il piano 2 viene citato in quanto presente terrazza che costituisce b.c.n.c. ai piani 4-5-6-7. Non viene tuttavia citato il piano terra dove si trova ingresso comune (b.c.n.c. a tutti i subb).

Si specifica che in fase di variazione catastale sarà obbligo procedere allo scorporo della soffitta a P3 rispetto all'unità principale a P1, in quanto le due porzioni sono entrambe accessibili da scala comune (sub 1 - bcnc) e non sono direttamente collegate fra loro. Si procederà pertanto alla soppressione del sub 5 ed alla costituzione di due distinte unità immobiliari (categoria catastale A2 e C2), come da indicazioni della nota AdE n.321457 del 06/10/2020.

A seguito di ripristini e regolarizzazione edilizia (vd. capitolo regolarità edilizia), presentazione di variazione catastale (docfa) con correzione delle indicazioni di piano da indicarsi per le sole porzioni di proprietà esclusiva (P1-P3).

Spese tecniche previste (inclusi diritti catastali) 1.000,00€.

Si precisa che nell'immobile risultano i seguenti subalterni che costituiscono bcnc come da elaborato planimetrico prot. n.381/87 del 23/06/1987:

- Sub 1 corte e scale;
- Sub 2 terrazza P2 e corridoio P3 bcnc ai subb nn. 4-5-6-7.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo appariva in stato conservativo discreto.
Dotazione impiantistiche: impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento.
Tali impianti per quanto verificabile in sede di sopralluogo sono funzionanti anche se obsoleti.
In sede di sopralluogo l'esecutato ha segnalato una piccola infiltrazione nei locali dell'appartamento individuato al sub 3 a piano terra in corrispondenza alla colonna di scarico del bagno lato ovest.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato nei primi anni '80.
La struttura del fabbricato è in C.A. con murature di tamponamento a doppia cassa vuota e finitura esterna intonacata; i solai di piano e di copertura sono in laterocemento e la copertura è del tipo a "capanna" con manto di copertura in tegole marsigliesi.
I pavimenti interni sono in gres/ceramica (zona giorno, corridoio, servizi e balconi) in parquet (camere); i rivestimenti sono in ceramica (bagni e cucina).
Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. La finestra del soggiorno e la portafinestra della cucina hanno un secondo infisso esterno in alluminio con vetro semplice.
Le pareti perimetrali della soffitta non sono intonacate ed il pavimento è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo avvenuto in data 25/02/2025, era presente l'esecutato Sig. **** Omissis ****.
Occupano inoltre l'immobile e risultano ivi residenti:
-**** Omissis **** (moglie esecutato)
-**** Omissis **** (figlia esecutato)
-**** Omissis **** (figlia esecutato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1989 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/1989		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2005	**** Omissis ****	Atto di donazione - vendita - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino Grassi	29/11/2005	81183	24755
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	21/12/2005	31574	17663
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	19/12/2005	8602	1T

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 26/10/2011
Reg. gen. 22447 - Reg. part. 4546
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 81183
N° raccolta: 24755

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 20/12/2024

Reg. gen. 28023 - Reg. part. 20055

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al PRG Vigente presso il Comune di Loreto, approvato con delibera del CC. n.127 del 19/12/2008 e successive varianti specifiche, l'immobile in oggetto ricade in area B "Zone di completamento", sottozona B2, normata all'art. 18 delle NTA.

La destinazione d'uso vigente è compatibile con le previsioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia del 21/04/1980 n. 59/80 Pratica n. 674/80, rilasciata a Cingolani Nello per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;

-Concessione Edilizia del 13/10/1981 n.178/81 Pratica n. 1290/81, rilasciata a Cingolani Nello per variante a precedente concessione n. 59/80;

-Concessione Edilizia del 16/11/1981 n. 181/81, rilasciata a Cingolani Nello per variante alle Concessioni edilizie nn. 59/80 e 178/81;

-Concessione Edilizia in sanatoria n.777/47-85 del 12/06/1992, rilasciata a Cingolani Nello per "Ampliamento al PS1 con destinazione Garage mq 98,98, ampliamento appartamento PT mq 8,99, ampliamento P1 mq 8,99, modifica soffitta e terrazza senza modifica di superfici e volumi".

-Richiesta di agibilità prot. n.7566 del 17/10/2005 presentata da Cingolani Gabriele in riferimento all'immobile edificato in base alla C.E. n.59/80, variante n.178/81 del 13/10/1981, variante n.181/81 del 14/11/1981, CES n. 777/47-85 del 12/06/1992.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si segnala che la C.E. in variante n. 181/81 riguarda altre porzioni dell'immobile ma non la u.i.u. in oggetto. La concessione in sanatoria n.777/47-85 del 12/06/1992 riguarda il solo piano soffitta oltre ad altre porzioni di immobile non oggetto della presente valutazione.

Si precisa che per ciò che concerne la soffitta non sono allegate alla richiesta di condono tavole grafiche, ma soltanto la planimetria catastale, secondo una prassi consolidata per il condono ai sensi della L.47/85. Lo stato legittimato per la soffitta è da ritenersi pertanto la planimetria catastale datata 23/06/1987 prot. n. 381. E' stata recuperata la sola richiesta di agibilità e non il rilascio: la normativa vigente all'epoca prevedeva il meccanismo del silenzio-assenso, per cui l'agibilità si riteneva attestata trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici allegati ai titoli edilizi sopra richiamati emergono le seguenti difformità:

Appartamento:

-non presente la porta tra soggiorno e corridoio, mancata rappresentazione del camino in cucina, presenza di un piccolo box in muratura sul balcone lato sud est a contenimento della caldaia autonoma.

Soffitta:

-nella soffitta non sono presenti le tramezzature indicate nella planimetria catastale: il locale si configura come un unico ambiente non suddiviso e di fatto collegato alle adiacenti soffitte afferenti ai subb. nn.6-7 ed al corridoio comune (sub 2 b.c.n.c.).

Si precisa che la difformità riguardante la realizzazione del box in muratura non è sanabile in quanto realizzato in un balcone a sbalzo, senza titolo edilizio e in assenza di verifica sismica.

Per le ulteriori difformità come da colloquio con il funzionario tecnico del Comune di Loreto **** Omissis **** sarà necessaria la presentazione di Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, in quanto intervento di manutenzione straordinaria eseguito in assenza di comunicazione asseverata dell'inizio lavori.

Le spese per le opere di regolarizzazione e ripristino sono le seguenti:

- Opere di ripristino mediante demolizione del box caldaia a corpo 1.200,00 €;

- Spese per regolarizzazione edilizia (CILA) comprendenti spese tecniche, sanzione amministrativa, diritti di istruttoria 2.300,00 €.

Totale spese di ripristino e regolarizzazione 3.500,00 €.

In data 01/06/2025 è stato redatto APE con scadenza 07/06/2025, classe energetica F (vd. allegato 16).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

L'immobile comprende n. 5 appartamenti e non è presente un regolamento condominiale, né risulta nominato un amministratore.

Il Sig. **** Omissis **** ha fornito un'indicazione delle spese (come sopra riportato) precisando che le stesse sono in sostanza le bollette elettriche delle parti comuni; ai lavori di pulizia e di sistemazione esterna delle parti comuni provvedono a rotazione i condomini.

L'esecutato dichiara che non sono in programma lavori di manutenzione che comportino spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Dei Tigli, n.1, piano 1,2,3

Trattasi di appartamento sito a piano primo di un immobile a destinazione residenziale su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato e piano sottotetto. Il fabbricato è situato nella prima periferia di Loreto a sud-ovest del nucleo storico, in un'area residenziale e caratterizzata dalla presenza di palazzine costruite prevalentemente nella seconda metà del novecento. La zona, solo parzialmente satura, è ben servita: sono presenti negozi di prima necessità, alimentari, ristoranti, fermate dei mezzi pubblici (autobus). Il centro di Loreto dista circa 1,5 km ed il casello autostradale della A14 Loreto Porto Recanati, dista 2km ed è raggiungibile in auto in pochi minuti. Discreta la dotazione di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 225, Sub. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 142.900,00

Il principio estimativo applicato è quello del metodo di confronto di mercato che prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza dell'ammontare delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo; gli immobili con gli stessi ammontare di caratteristiche hanno prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con ammontare di caratteristiche diverse hanno prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza dell'ammontare delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Con il metodo di confronto di mercato si è pervenuti al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (comparabili A, B, C vd. allegato n.14).

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile in esame (Subject) e degli immobili di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

I comparabili sono stati individuati attraverso indagini condotte su siti internet di annunci commerciali immobiliari su immobili simili; l'offerta di vendita è stata decurtata di un importo pari al 12% per la trattativa commerciale.

La sottoscritta non ha visionato personalmente gli immobili, ma ha dedotto le loro caratteristiche quantitative e qualitative tramite la descrizione e le foto allegate alle offerte di vendita.

Sono stati individuati immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il segmento di mercato è definito dai seguenti parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione.



La valutazione è stata ottenuta, tenendo conto delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile (fungibilità, stato di conservazione, vetustà, impianti tecnologici etc...).

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- gli immobili vengono valutati liberi ed immediatamente disponibili, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;
- l'incarico prevede una pura attività di appraising e non counseling, il valore di mercato dei beni è individuato nella data della valutazione e retrospettiva;
- l'incarico è di best practice con le metodologie estimative più appropriate in ragione della tipologia del bene da valutare;
- è stato determinato il Valore di Mercato delle proprietà nel presupposto del loro massimo e miglior utilizzo, considerando cioè tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente sostenibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore;
- è stata indicata espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e la conclusione del valore l'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento;
- tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà sono fornite al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva verifica da parte di un notaio, legale o tecnico;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti o dal valutatore (salvo diversamente specificato);
- né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto (AN) - Via Dei Tigli, n.1, piano 1,2,3	131,58 mq	1.086,03 €/mq	€ 142.900,00	100,00%	€ 142.900,00
				Valore di stima:	€ 142.900,00

Valore di stima: € 142.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	1000,00	€



Regolarizzazione edilizia e ripristini	3500,00	€
----------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 138.400,00

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, li 07/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Luisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Donazione - Vendita - Divisione
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elenco Subalterni
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - N. 59-1980
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Variante n.178-1981
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Variante - n.181-1981
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Sanatoria n.777-47-85
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta Prot.7566-2005
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio PRG-NTA
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comparabili e Stima
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica