



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto	3
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Normativa urbanistica	6
Lotto 2	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica	9
Stima / Formazione lotti	9
Lotto 1	9
Lotto 2	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto 1	13
Lotto 2	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2024 del R.G.E	14
Lotto 1	14
Lotto 2	14



All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Guidi Leonardo, con studio in Via dei Pini, 15 - 60018 - Montemarciano (AN), email guidileonardo57@gmail.com, PEC leonardo.guidi@ingpec.eu, Tel. 347 1050994, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LORETO (AN) - VIA PIZZARDETTO

Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LORETO (AN) - VIA PIZZARDETTO

Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.

La vendita del bene 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto

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)

CONFINI

A nord con p.la 546 proprietà DELEGAZIONE PONTIFICIA PER IL SANTUARIO DELLA SANTA CASA DI LORETO; a est con p.la 530 proprietà COMUNE DI LORETO; a sud con p.la 527 (strada di lottizzazione) proprietà COMUNE DI LORETO; a ovest con p.la 522 proprietà 1/2 **** Omissis **** nato a

[REDACTED] e **** Omissis **** nata a [REDACTED] [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	696,00 mq	696,00 mq	1	696,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:					696,00 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					696,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati di classamento



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



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	526				Seminativo	2	6 96 mq	3,77 €	4,13 €	

PRECISAZIONI

Il terreno è ricoperto da folta vegetazione erbacea. Nell'area adiacente sotto l'erba sono visibili le opere di urbanizzazione parzialmente eseguite: massicciata stradale; pozzetti per l'illuminazione; condotte interrate vuote per il passaggio delle reti impiantistiche; tubi in polietilene per l'adduzione dell'acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/2004 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Antonio	02/12/2004	79271	24096
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	16/12/2004	28733	17177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bortoluzzi Vittorio	24/09/2009	182750	20784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



ASTE GIUDIZIARIE®	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2009	21422	12429
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno si trova in zona omogenea ZONA DI ESPANSIONE "C3" con specifica NB.Oss.543 di cui all'art.19 delle NTA di PRG.

La suddetta area risulta inoltre ricompresa in una più estesa zona assoggettata a Piano Attuativo d'iniziativa Privata ai sensi dell'Art.7 delle NTA di PRG, denominato "COMPARTO C3 PIZZARDETTO" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.87 del 04/08/2011 e Convenzionato in data 06/10/2011 con atto a rogito Notaio Chessa Dott. Paolo in Corridonia (MC) Rep. n.209077 / Racc. n.28124 registrato a Macerata in data 25/10/2011 - Serie 1T n.9563.

L'intero comparto ricade altresì nell'Ambito di Tutela Marino Cartograficamente Delimitato (Art.32 delle NTA di PPAR).

E' stato rilasciato dal comune Permesso di Costruire n.87/2011 del 27/12/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sia la convenzione che il permesso di costruire sono scaduti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto

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)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord con p.la 527 (strada di lottizzazione) proprietà COMUNE DI LORETO; a est con p.la 533 proprietà [REDACTED] liquidazione; a sud con p.la 434 proprietà **** Omissis ****ata a [REDACTED]

a ovest p.la 528 proprietà COMUNE DI LORETO.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	640,00 mq	640,00 mq	1	640,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				640,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	529				Seminativo	2	640 mq	3,47 €	3,8 €	

Il terreno è ricoperto da folta vegetazione erbacea. Nell'area adiacente sotto l'erba sono visibili le opere di urbanizzazione parzialmente eseguite: massicciata stradale; pozzetti per l'illuminazione; condotte interrate vuote per il passaggio delle reti impiantistiche; tubi in polietilene per l'adduzione dell'acqua.



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/2004 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Antonio	02/12/2004	79271	24096
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	16/12/2004	28733	17177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bortoluzzi Vittorio	24/09/2009	182750	20784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/10/2009	21422	12429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



Il terreno si trova in zona omogenea ZONA DI ESPANSIONE "C3" con specifica NB.Oss.543 di cui all'art.19 delle NTA di PRG.

La suddetta area risulta inoltre ricompresa in una più estesa zona assoggettata a Piano Attuativo d'iniziativa Privata ai sensi dell'Art.7 delle NTA di PRG, denominato "COMPARTO C3 PIZZARDETTO" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.87 del 04/08/2011 e Convenzionato in data 06/10/2011 con atto a rogito Notaio Chessa Dott. Paolo in Corridonia (MC) Rep. n.209077 / Racc. n.28124 registrato a Macerata in data 25/10/2011 - Serie 1T n.9563.

L'intero comparto ricade altresì nell'Ambito di Tutela Marino Cartograficamente Delimitato (Art.32 delle NTA di PPAR).

E' stato rilasciato dal comune Permesso di Costruire n.87/2011 del 27/12/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sia la convenzione che il permesso di costruire sono scaduti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto
Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 526, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.756,00

Si effettua la stima attraverso la potenzialità edilizia del lotto seguendo le NTA del PRG e il piano di lottizzazione privato del 2011 ipotizzando che l'amministrazione comunale non modifichi le proprie scelte urbanistiche-amministrative.

Superficie territoriale 9578 mq ; volumetria di progetto 9000 mc. Il nuovo piano di lottizzazione che verrà proposto dai proprietari dei lotti (diversi dall'unico proprietario [REDACTED] che presentò nel 2011 il Piano di Lottizzazione oggi scaduto) potrà individuare in modo nuovo i lotti edificabili pertanto si attribuisce il volume edificabile ai cespiti in proporzione alla superficie del lotto da stimare. Infatti le aree non edificabili in quanto destinate obbligatoriamente a parcheggi, strada, verde sono necessarie per rendere edificabili i lotti in cui si concentra il volume degli edifici.

Volume edificabile medio /superficie territoriale = VEm/S-terr= 9000/9588
Particella 526 di superficie 696 mq.

Il volume edificabile attribuibile alla particella che tiene conto dell'apporto indispensabile delle aree non edificabili vale:

Volume edificabile proporzionale p.la 526 = VEp-(526)= 696 x 9000/9588 = 653,3 mc

Considerando l'altezza massima dell'edificio imposta dal PRG di 7,50 m si ha la superficie lorda edificabile proporzionale di SEp-(526) = 653,3/7,5= 87,1 mq a cui si attribuisce il valore al metro quadrato di 1550 €/mq per l'edificio costruito.

Valore proporzionale edificio-(526)= 87,1 x 1550 = 135.005,00 €

Considerando l'incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificio del 25% si ha:

Valore p.la 526 = Valore proporzionale edificio-(526) x 0,25 = 135.005,00 x 0,25 = 33.751,00 €

Valore al mq p.la 526 = 33.751,00 € / 696 mq = 48,49 mq arrotondato a 48,50 €/mq.

Valore complessivo dell'area 48,50 x 696= 33.756,00 €.



Gli oneri per il completamento delle opere di urbanizzazione e la redazione di un nuovo piano di lottizzazione sono compensate dalla particolare posizione dell'area che si trova vicino a centri commerciali e negozi, al casello autostradale ed alla spiaggia di Porto Recanati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Loreto (AN) - Via Pizzardeto	696,00 mq	4.850,00 €/mq	€ 33.756,00	100,00%	€ 33.756,00
Valore di stima:					€ 33.756,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto**
Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 529, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.040,00

Si effettua la stima attraverso la potenzialità edilizia del lotto seguendo le NTA del PRG e il piano di lottizzazione privato del 2011 ipotizzando che l'amministrazione comunale non modifichi le proprie scelte urbanistiche-amministrative.

Superficie territoriale 9578 mq ; volumetria di progetto 9000 mc. Il nuovo piano di lottizzazione che verrà proposto dai proprietari dei lotti (diversi dall'unico proprietario [REDACTED] che presentò nel 2011 il Piano di Lottizzazione oggi scaduto) potrà individuare in modo nuovo i lotti edificabili pertanto si attribuisce il volume edificabile ai cespiti in proporzione alla superficie del lotto da stimare. Infatti le aree non edificabili in quanto destinate obbligatoriamente a parcheggi, strada, verde sono necessarie per rendere edificabili i lotti in cui si concentra il volume degli edifici.

Volume edificabile medio /superficie territoriale = VEm/S-terr= 9000/9588

Particella 529 di superficie 640 mq.

Il volume edificabile attribuibile alla particella che tiene conto dell'apporto indispensabile delle aree non edificabili vale:

Volume edificabile proporzionale p.lla 529 = VEp-(529)= 640 x 9000/9588 = 600,7 mc

Considerando l'altezza massima dell'edificio imposta dal PRG di 7,50 m si ha la superficie lorda edificabile proporzionale di SEp-(529) = 600,7/7,5= 80,09 mq a cui si attribuisce il valore al metro quadrato di 1550 €/mq per l'edificio costruito.

Valore proporzionale edificio-(529)= 80,09 x 1550 = 124.139,50 €

Considerando l'incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificio del 25% si ha:

Valore p.lla 529 = Valore proporzionale edificio-(529) x 0,25 = 124.139,50 x 0,25 = 31.035,00 €

Valore al mq p.lla 529 = 31.035,00 € / 640 m q = 48,49 mq arrotondato a 48,50 €/mq.

Valore complessivo dell'area 48,50 x 640 = 31.040,00 €.

Gli oneri per il completamento delle opere di urbanizzazione e la redazione di un nuovo piano di lottizzazione sono compensate dalla particolare posizione dell'area che si trova vicino a centri commerciali e negozi, al casello autostradale ed alla spiaggia di Porto Recanati.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Loreto (AN) - Via Pizzardeto	640,00 mq	485,00 €/mq	€ 31.040,00	100,00%	€ 31.040,00
Valore di stima:					€ 31.040,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto E.d.G. ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Loreto il 01/04/2025 ma alla data odierna 9/6/2025 il Comune di Loreto non ha permesso di effettuare tale accesso agli atti. I documenti citati nella perizia ed allegati: Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, Convenzione tra [REDACTED] e Comune di Loreto, delibera Consiglio comunale n. 87 del 4/8/2011, sono stati prodotti in altra procedura esecutiva riguardante altri lotti facenti parte dello stesso Piano di Lottizzazione privata in cui si trovano i cespiti eseguiti. Poichè indispensabili alla completezza della perizia e per non differire inutilmente il deposito si sono utilizzati ed allegati i suddetti documenti.

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.

Montemarciano, li 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guidi Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Convenzione Comune- [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - delibera cons.comunale 87-2011

✓ Foto - docum.fotografica
✓ Estratti di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Altri allegati - Perm.costruire opere urbanizz.
- ✓ Visure e schede catastali - vis.cat p.lla 526
- ✓ Visure e schede catastali - vis cat p.lla 529
- ✓ Altri allegati - vista aerea pos p.lle 526-529

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
12 di 14

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto
Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 526, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in zona omogenea ZONA DI ESPANSIONE "C3" con specifica NB.Oss.543 di cui all'art.19 delle NTA di PRG. La suddetta area risulta inoltre ricompresa in una più estesa zona assoggettata a Piano Attuativo d'iniziativa Privata ai sensi dell'Art.7 delle NTA di PRG, denominato "COMPARTO C3 PIZZARDETTO" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.87 del 04/08/2011 e Convenzionato in data 06/10/2011 con atto a rogito Notaio Chessa Dott. Paolo in Corridonia (MC) Rep. n.209077 / Racc. n.28124 registrato a Macerata in data 25/10/2011 - Serie 1T n.9563. L'intero comparto ricade altresì nell'Ambito di Tutela Marino Cartograficamente Delimitato (Art.32 delle NTA di PPAR). E' stato rilasciato dal comune Permesso di Costruire n.87/2011 del 27/12/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Sia la convenzione che il permesso di costruire sono scaduti.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Loreto (AN) - Via Pizzardeto
Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 529, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in zona omogenea ZONA DI ESPANSIONE "C3" con specifica NB.Oss.543 di cui all'art.19 delle NTA di PRG. La suddetta area risulta inoltre ricompresa in una più estesa zona assoggettata a Piano Attuativo d'iniziativa Privata ai sensi dell'Art.7 delle NTA di PRG, denominato "COMPARTO C3 PIZZARDETTO" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.87 del 04/08/2011 e Convenzionato in data 06/10/2011 con atto a rogito Notaio Chessa Dott. Paolo in Corridonia (MC) Rep. n.209077 / Racc. n.28124 registrato a Macerata in data 25/10/2011 - Serie 1T n.9563. L'intero comparto ricade altresì nell'Ambito di Tutela Marino Cartograficamente Delimitato (Art.32 delle NTA di PPAR). E' stato rilasciato dal comune Permesso di Costruire n.87/2011 del 27/12/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Sia la convenzione che il permesso di costruire sono scaduti.





**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Loreto (AN) - Via Pizzardeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 526, Qualità Seminativo	Superficie	696,00 mq
Descrizione:	Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Loreto (AN) - Via Pizzardeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 529, Qualità Seminativo	Superficie	640,00 mq
Descrizione:	Terreno edificabile in zona pianeggiante adiacente a centro commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



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

