

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 4 e 12/2025 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Giuliana Filippello

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Relazione di consulenza tecnica di ufficio LOTTO B

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

||||| S.P.A.
||||| S.R.L.

Contro

|||||

Terreno ubicato nel Comune di Loreto (AN)



Sommario

A. Quesiti	3
B. Documentazione acquisita	9
C. Premessa	11
1. Individuazione dei beni	rif. quesito 2 a) 12
2. Descrizione degli immobili	rif. quesito 2 b) 15
3. Dotazioni condominiali	rif. quesito 2 c) 16
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d) 16
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f) 18
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h) 21
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i) e 2 l) 22
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 m) 23
10. Stima	rif. quesito 2 n) 23
11. Quote indivise	rif. quesito 2 o) 29
12. Conclusioni	30



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. G.E. GIULIANA FILIPPELLO, in data 25/11/2025 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via dei Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

"1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli



eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2 b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di finitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;
- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2 c) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2 d) Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2 f) In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).

2 g) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

2 g2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2 i)
- Difformità Catastali
- L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- I millesimi condominiali del lotto periziato
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

-Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

-Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

-Eventuali cause in corso

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2 i) Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità).

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei

creditori precedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte

eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del

costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata

in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale,

determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

2 l) il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio;

2 m) **Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazioni energetica, provveda il**

CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2 n) Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici

o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 o) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

3. **DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA:** una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invia copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

5. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino al giorno 11 MARZO 2026, prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 17 MARZO 2026.

B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:

- Allegato 1: copia **Atti Procedura E.I. n. 12/2025: Riunione procedura con R.G. Es.4/2025, estinzione della procedura esecutiva R.G. Es.4/2025, Ricorso per ingiunzione, Istanza per definitiva esecutorietà, Atto di precetto, Atto di pignoramento immobiliare, Istanza di Vendita immobiliare** (attestazione di conformità, procura alle liti e procure), Nota di iscrizione, Nota di trascrizione, **certificato notarile**, Nota di trascrizione, **Istanza di vendita immobiliare, atto di intervento;**
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 25/11/2025 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 17/03/2026), verbale di accettazione dell'incarico del C.T.U.;

- Allegato 3: **Dati catastali Lotto:** visura storica e visura attuale, mappa catastale, frazionamento catastale del 19 agosto 1972;

- Allegato 4: **Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità** a favore e contro il soggetto debitore;

- Allegato 5: **Raccomandate A/R per inizio operazioni peritali**, avviso di ricevimento raccomandate, **verbale primo sopralluogo**;

- Allegato 6: **Dati Urbanistico-Edilizi:** Certificato di Destinazione Urbanistica n.08/2026, estratto di PRG vigente (FONTE: Comune di LORETO);

- Allegato 7: Titolo di proprietà: **Atto di compravendita** Rep n. 7261/497 del 28/02/1972, notaio Antonino Grassi, **Divisione** n.ro 8480 del Repertorio e n.ro 684 della Raccolta, registrato il 01/09/1972 al n.1085 volume 112, notaio Antonino Grassi, frazionamento catastale del 19 agosto 1972, **Vincolo Immobiliare** n.9744 del 7 maggio 1975, notaio Antonino Grassi;

- Allegato 8: Reportage Fotografico;
- Allegato 9: *Delibera G.C. n. 9 del 26/01/2023 del Comune di Loreto* (FONTE: Comune di LORETO), Bollettino Ufficiale della Regione Marche – Anno LVI n. 39 del 1° maggio 2025 (FONTE: Agenzia delle Entrate)

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 19 FEBBRAIO 2026 invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali [rif. Allegato 5] fissando una data di incontro presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 26/02/2026 alle ore 12:00. Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro l'Avv. |||||, legale di fiducia del Sig. |||||. |||||.

Dopo aver visionato il terreno, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo metrico generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le mappe depositate agli atti catastali, e ad effettuare rilievo fotografico. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo [rif. Allegato 5].

Oltre le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di C.T.U., procedeva ad effettuare accertamenti e ad acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso:

- Agenzia del Territorio (C.T.) [rif. Allegato 3];
- Archivio Notarile di Ancona [rif. Allegato 7];
- Ufficio Tecnico del Comune di Loreto [rif. Allegati 6].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



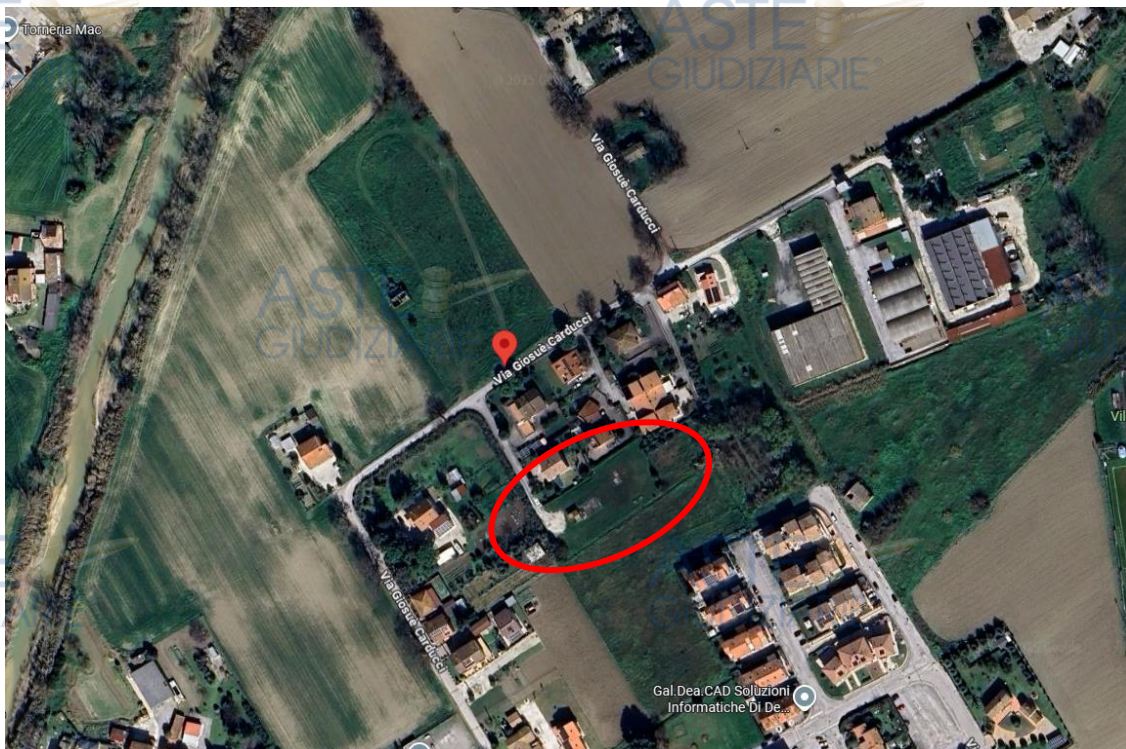


Immagine di localizzazione del terreno (da google maps)

Il quartiere in cui è situato il terreno è composto da abitazioni di tipo civile, per lo più villette di medio-recente costruzione, disposte su due piani e dotate di corti esterne private.

L'appezzamento dispone di un accesso sia pedonale che carrabile, da via Giosuè Carducci (strada principale) e successivamente da una via traversa, consistente nella particella 613 e 614 asfaltate e di proprietà dei lotti edificati adiacenti.

Il terreno risulta in parte recintato, dove confinante con lotti edificati ed in parte libero dove sono presenti alcuni alberi lungo i confini del lotto ed un fosso con presenza di acqua.



Nella foto sopra è visibile un manufatto precario non censito catastalmente presente all'interno dell'area oggetto di pignoramento.



Il terreno confina nel lato di ingresso in direzione nord-ovest con due lotti edificati e recintati e in direzione sud-ovest con altro lotto edificato. Su altri lati il terreno risulta libero ed adiacente a lotti non costruiti.

2. Descrizione degli immobili

rif. quesito 2 b)

Il bene immobile oggetto della presente perizia consiste in un terreno dalla conformazione pressoché regolare, con andamento delle pendenze pianeggiante. Su di esso sono presenti delle alberature poste nei confini laterali ed il terreno nel complesso risulta abbastanza curato, piantumato con erba [rif. Allegato 8 "Reportage fotografico"].

Nel corso del sopralluogo effettuato, all'interno dell'area di stima è stata rilevata la presenza di un piccolo manufatto in c.a. prefabbricato di dimensioni circa 5,50 x 5,50 m ed altezza minima 3,00 m e massima al colmo 3,40 m di remota data di costruzione ed un adiacente piazzale asfaltato di dimensioni 6,00 x 12,00 circa, dove sono depositati materiali edili (parti di ponteggio, recinzioni metalliche, tubazioni in PVC, sanitari etc.). L'utilizzo e la proprietà di detto immobile ad uso presumibile di ufficio/rimessa materiali, non è da imputarsi al proprietario dell'appezzamento di terreno. Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive semplici ed uno stato di conservazione mediocre, compatibile con un utilizzo temporaneo a servizio di attività edilizie svolte in passato nelle aree limitrofe. Il manufatto risulta appoggiato a terra e privo di evidenti opere di fondazione permanenti, costituito da pilastri prefabbricati in c.a. e tamponature prefabbricate in c.a. con finestrature in ferro e porta di ingresso in ferro. Il tetto è a doppia falda con gronda di raccolta acqua. Non sembrano presenti allacci e reti elettriche o idriche.

Da informazioni raccolte in loco, dal proprietario del terreno e in base a quanto emerso da colloqui informali, tale costruzione sembrerebbe essere stata realizzata ed utilizzata in passato da una ditta di rivendita materiali operante nella zona per attività di supporto ai cantieri realizzati nelle vicinanze. Il

manufatto non risulta rappresentato nelle mappe catastali, né censito al catasto fabbricati e non è stato possibile individuare con certezza un soggetto proprietario, pertanto risulta anche privo di documentazione urbanistica in merito. A tal proposito è stata contattata la suddetta ditta di rivendita materiali nominata, la quale **ha dichiarato di non essere proprietaria del manufatto**.

Il terreno, secondo le prescrizioni del P.R.G. del Comune di Loreto, indicate nel Certificato di destinazione Urbanistica, risulta ricadente parte nelle ZONE DOTAZIONE STANDARDS "S" e parte nelle AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ di cui, rispettivamente, all'Art.33 e 29 delle NTA di PRG.

Nel certificato è inoltre indicato che l'area è ricompresa, ai sensi dell'Art.7 delle NTA di PRG, in diversi e più estesi PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA rispettivamente denominati "PL17" e "PL15" ad oggi non approvati né convenzionati.

L'area ricade inoltre nel Sub-Ambito di Tutela Orientata di Percezione Visuale da e per il Centro Storico (Art.39 delle NTA di PPAR). [rif. Allegato 6]

3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

Il bene immobile oggetto di stima, essendo un terreno e quindi non inserito in un condominio non possiede dotazioni in comunione con terzi.

4. Dati catastali - planimetrie

rif. quesito 2 d)

L'immobile oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia risulta di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. ||||| nato a LORETO (AN) il |||||; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali.

Catasto Terreni C.T. Comune di LORETO

IDENTIFICATIVI:									
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1	442	-	-	SEMIN ARBOR	3	13 96	Euro 6,49	Euro 7,21

INTESTATI:			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	 nato a LORETO (AN) il		Proprietà 1/1

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

C.T. Comune di LORETO :

FG. 1 mapp.442:

- a sud-ovest con un lotto edificato (part. 1144 e 70)
- a nord-est, est, sud-est con dei terreni liberi non costruiti (part. 459 e 1017)
- a nord-ovest con strada di accesso (part.614) e due lotti edificati (part. 441 e 554).

STORICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

C.T. Comune di LORETO :

- impianto meccanografico del 29/12/1976

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: ||||| nato a CASTELFIDARDO (AN) il 06/07/1938 con Proprietà 1000/1000 fino al 06/01/2018

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata **la presenza all'interno del lotto di un piccolo manufatto edilizio di vecchia realizzazione**, non rappresentato nella cartografia catastale e **non censito al Catasto Fabbricati**.

Pertanto, dal punto di vista catastale, **lo stato dei luoghi non risulta perfettamente conforme alla rappresentazione catastale**, limitatamente alla presenza del suddetto manufatto.

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Da sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto descritto sopra, **il manufatto presente sul terreno come il piazzale ed i materiali edili presenti sul posto, sono considerati ai fini estimativi come struttura precaria, non legittimata insistente sul terreno**, appartenente a terze persone, la cui presenza costituisce un onere per la liberazione e piena disponibilità dell'area. Eventuali diritti di terzi sul manufatto non rilevati in sede di sopralluogo non sono stati considerati nella presente valutazione.

6. Vincoli ed oneri giuridici

rif. quesito 2 g)

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto procedente, del Notaio DOTT. GALLERI ANDREA, Notaio in Villa Carcina (BS).

Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile datata 29 gennaio 2025, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio GALLERI ANDREA.

Il sottoscritto anche in riferimento ad altra documentazione pervenuta in suo possesso elenca i seguenti vincoli:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In data 2 maggio 1975, l'allora proprietario |||||, presso il notaio Antonino Grassi, registra un vincolo immobiliare in favore del proprietario dell'allora particella 425 dove dichiara appunto di voler vincolare l'edificazione a favore del Comune di Loreto del terreno di sua proprietà alla particella 442. Afferma inoltre che il presente vincolo non potrà essere revocato o modificato senza il consenso del Comune di Loreto, ma che perderà ogni efficacia qualora le norme del PRG di Loreto modificassero l'indice di edificabilità della zona. [rif. Allegato 7]

Per quanto riguarda il terreno, si dovranno sostenere gli oneri necessari alla rimozione del manufatto presente nell'area e del piazzale, comprensivi di demolizione e smaltimento dei materiali, al fine di ripristinare la piena fruibilità del lotto.

Resteranno a carico dell'acquirente tutti gli attuali vincoli Comunali da PRG come descritti.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni di interesse:

1. ISCRIZIONE del 16/01/2009 - Registro Particolare 124 Registro Generale 770 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 50/2009 del 13/01/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1140 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 04/02/2009 - Registro Particolare 444 Registro Generale 2405 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MACERATA -SEZ. DIST. CIVITANOVA Repertorio 115 del 03/02/2009 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 12/02/2009 - Registro Particolare 580 Registro Generale 2954 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE MACERATA - SEZ. DIST. CIVITANOVA Repertorio 180/2009 del 11/02/2009 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1142 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 11/03/2009 - Registro Particolare 1113 Registro Generale 5252 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA Repertorio 233 del 23/02/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1143 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 17/03/2009 - Registro Particolare 1220 Registro Generale 5691 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 330 del 06/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1145 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 5800 Pubblico ufficiale T R
I B U N A L E D I T E R A M O Repertorio 195/2009 del 23/02/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1146 del 18/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)



7. TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 4809 Registro Generale 6529 Pubblico ufficiale
SCOCCIANI ANDREA Repertorio 40120/19711 del 05/04/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE -
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

8. TRASCRIZIONE del 10/10/2019 - Registro Particolare 14215 Registro Generale 21398 Pubblico
ufficiale ANCONA Repertorio 1882/9990 del 28/12/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO
DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

9. TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 986 Registro Generale 1519 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4965 del 18/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata **la presenza all'interno del lotto di un piccolo manufatto
edilizio di vecchia realizzazione**, non rappresentato nella cartografia catastale e **non censito al Catasto
Fabbricati**.

Pertanto, dal punto di vista catastale, **lo stato dei luoghi non risulta perfettamente conforme alla
rappresentazione catastale**, limitatamente alla presenza del suddetto manufatto.

Anche dal punto di vista urbanistico, si esclude che lo stesso sia stato oggetto di pratiche edilizie o
condoni, e non essendo noti proprietari o riferimenti catastali, la ricerca di dette pratiche risulta
sostanzialmente non affrontabile.

7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

> Non essendo l'immobile inserito in un contesto condominiale, non si può parlare di millesimi
condominiali ne' di alcun tipo di spese condominiali.

> I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

8. Documentazione urbanistica

rif. quesito 2 i) e 2 l)

Trattandosi di terreno attualmente non edificato, non sono presenti pratiche edilizie relative a riguardo.

La sottoscritta esegue la ricerca della documentazione catastale consultando il Servizio “Sister”, portale telematico per consultazione banche dati catastali. In allegato si riporta mappa catastale in scala 1:2000 [rif. Allegato 3].

Dalla documentazione urbanistica (CDU n. 08/2026) risulta che la particella distinta al Catasto Terreni Foglio 1 Mappale 442, della superficie complessiva di mq 1.396, ricade:

- **parte in Zona S (dotazione standards) – art. 33 NTA** – sono generalmente zone destinate a verde pubblico, parcheggi o aree con attrezzature pubbliche e non sono direttamente edificabili dal privato se non all’interno di un piano attuativo convenzionato o come quota di standards collegata alla volumetria residenziale. Quindi da sole non esprimono capacità edificatoria autonoma.

- **parte in area destinata alla viabilità – art. 29 NTA** – è un’area destinata ad infrastrutture con vincolo di inedificabilità. Questa porzione ha valore sostanzialmente nullo come area edificabile.

La particella è inoltre ricompresa all’interno di ambiti soggetti a **Piano Attuativo di iniziativa privata (PL15 / PL17)**, allo stato attuale **non approvati né convenzionati**.

Ad oggi non risulta presentata pianificazione preliminare, né risulta possibile l’edificazione autonoma del lotto, essendo necessaria la preventiva aggregazione con fondi limitrofi e la successiva approvazione e convenzionamento del piano.

Ne consegue che l'area non è direttamente edificabile, esprime esclusivamente una potenzialità edificatoria futura ed incerta e risulta subordinata a iniziativa privata pluriproprietaria.

Lo stesso terreno ricade inoltre nel Sub-Ambito di Tutela Orientata di Percezione Visuale da e per il Centro Storico (Art.39 delle NTA di PPAR).

Si può quindi accertare che:

- Non è zona C autonoma edificabile;
- Non è oggetto di piano pubblico espropriativo;
- È subordinata a piano attuativo privato non avviato.

Il manufatto **edilizio di vecchia realizzazione**, non rappresentato nella cartografia catastale e **non censito al Catasto Fabbricati**, si esclude che sia stato oggetto di pratiche edilizie o condoni, e non essendo noti proprietari o riferimenti catastali, la ricerca di dette pratiche risulta sostanzialmente non affrontabile.

9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 m)

Non si fornisce la documentazione richiesta, in quanto non dovuta.

10. Stima

rif. quesito 2 n)

CONSISTENZA

Superficie totale del lotto risulta essere di circa **1.396 mq**

Superficie ricadente in area destinata alla viabilità: **circa 396 mq**

Superficie ricadente in Zona S (dotazione standards): **circa 1.000 mq**

VALUTAZIONE FABBRICATO

Dal punto di vista estimativo, è importante ribadire che si tratta di:

- Area con potenzialità edificatoria futura e incerta
- Non immediatamente trasformabile

Considerata la natura del bene, non assimilabile né ad area edificabile immediatamente trasformabile né a terreno agricolo puro, si è adottato:

1. **Metodo sintetico comparativo ridotto**, assumendo come riferimento i valori comunali delle zone C2 non urbanizzate aggiornati al 2023;
2. **Metodo di controllo mediante valore agricolo puro**;
3. **Determinazione finale tramite media ponderata.**

ANALISI ESTIMATIVA DELLE DUE PORZIONI

AREA VIABILITÀ - 396 mq

Dall'art. 29 NTA:

- vincolo di inedificabilità;
- destinazione infrastrutturale;
- nessuna capacità edificatoria autonoma

In sede estimativa:

- valore assimilabile ad area gravata da vincolo pubblico;
- valore meramente residuale

Il **Bollettino Ufficiale della Regione Marche – Anno LVI n. 39 del 1° maggio 2025** pubblica i valori agricoli medi per le diverse regioni agrarie all'interno della Provincia di Ancona. In questa

pubblicazione compaiono valori per territori suddivisi in regioni agrarie con importi che indicano il valore effettivo medio dei terreni agricoli espressi in euro per ettaro. Trattandosi di area sostanzialmente inedificabile, si assume valore assimilabile ad agricolo minimo:

€ 3/mq

396 mq x €/mq 3= 1.188 €

ZONA S (STANDARDS) – 1.000 mq

Dall'art. 33 NTA:

- aree per verde/parcheggi
- non edificabili autonomamente
- cedibili nell'ambito di piano attuativo

Pertanto non sono zone C, non hanno indice proprio e la volumetria deriva da altre zone edificabili. Il valore va quindi determinato come un'area con potenzialità edificatoria futura, subordinata a piano attuativo non approvato.

1. METODO SINTETICO COMPARATIVO RIDOTTO, assumendo come riferimento i valori comunali delle zone C2 non urbanizzate aggiornati al 2023;

La delibera comunale **Delibera G.C. n. 9 del 26/01/2023** del Comune di Loreto, prevede valori per Zona C (C1, C2, C3), Zona B, Zona D, ecc. Non è prevista una valorizzazione diretta per zona S in piano attuativo non convenzionato. La zona C2 (richiamata nel CDU per i mappali limitrofi, non per il 442) ha valori:

- € 51,65/mq non urbanizzato
- € 77,47/mq urbanizzato

Coefficiente rivalutazione 2023 = 1,45 (calcolato su media indici ISTAT al 31/12/2021–31/12/2022)

Valore aggiornato: $51.65 \times 1.45 = 74.90$ euro/mq

tenuto conto che:

- il piano attuativo non è approvato;

- l'area ricade in zona standards;

- non è autonomamente edificabile;

- necessita accordo con altri proprietari;

- sussiste elevata incertezza temporale di trasformazione;

Pertanto il valore C2 pieno (€ 74,90/mq aggiornato 2023) non risulta applicabile in misura integrale.

si applica un coefficiente prudenziale del 30%.

$$74,90 \times 30\% = 22,47 \text{ €/mq}$$

$$1000 \text{ mq} \times \text{€/mq } 22.47 = 22.470 \text{ €}$$

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Totale
Zona S	1.000 mq	€ 22,47	€ 22.470
Viabilità	396 mq	€ 3	€ 1.188

Totale = € 23.658

arrotondato a **€ 23.700,00 (ventitremilasettecento/00 Euro)**



La particella 442, pur ricadendo in ambito soggetto a Piano Attuativo di iniziativa privata non approvato, non risulta autonomamente edificabile e necessita di aggregazione con fondi limitrofi nonché di preventiva approvazione e convenzionamento del piano. L'area esprime pertanto una mera potenzialità edificatoria futura ed incerta. Il valore è stato determinato applicando una riduzione prudenziale del 75% rispetto ai valori delle zone C2 non urbanizzate stabiliti dal Comune di Loreto, con ulteriore abbattimento per vendita giudiziaria.

2. METODO DI CONTROLLO (VALORE AGRICOLO PURO)

Il **Bollettino Ufficiale della Regione Marche – Anno LVI n. 39 del 1° maggio 2025** pubblica i valori agricoli medi per le diverse regioni agrarie all'interno della Provincia di Ancona. In questa pubblicazione compaiono valori per territori suddivisi in regioni agrarie con importi che indicano il valore effettivo medio dei terreni agricoli espressi in euro per ettaro. Trattandosi di area sostanzialmente inedificabile, si assume valore assimilabile ad agricolo minimo:

€ 3/mq

1.396 x €/mq 3 = 4.188 €

arrotondato a **€ 4.200,00 (quattromiladuecento/00 Euro)**

3. MEDIA PONDERATA

Considerando che il bene:

- non è agricolo in senso stretto (è in comparto urbanistico)
- ma non è edificabile allo stato attuale
- potenzialità reale subordinata a terzi

Si può adottare una **media tecnica ponderata**:

70% metodo principale

30% metodo agricolo

$$(23.700 \times 0,70) + (4.200 \times 0,30) = 16.590 + 1.260 = 17.850\text{€}$$

arrotondato a **€ 17.850,00 (diciassettemilaottocentocinquanta/00 Euro)**

La particella in oggetto, pur inserita in ambito soggetto a Piano Attuativo di iniziativa privata, non risulta autonomamente edificabile, essendo necessaria la preventiva approvazione e convenzionamento del piano, nonché l'aggregazione con altre proprietà. Pertanto l'area esprime esclusivamente una potenzialità edificatoria futura ed incerta, da valutarsi in misura prudenziale rispetto ai valori ordinari delle zone di espansione.

È stata pertanto stimata applicando una percentuale del 30% rispetto ai valori comunali delle zone C2 non urbanizzate aggiornati 2023, con verifica mediante metodo comparativo agricolo. Il valore finale è stato determinato con criterio di media ponderata.

All'interno del lotto è presente un piccolo manufatto edilizio non censito catastalmente, verosimilmente realizzato in epoca passata come struttura di servizio a cantieri edilizi presenti nella zona.

Non essendo stato possibile accertare con certezza la proprietà del manufatto né la sua legittimità urbanistica, ai fini estimativi lo stesso viene considerato **elemento estraneo al bene oggetto di stima** la cui presenza comporta un onere per la liberazione dell'area.

Pertanto, nella determinazione del valore del terreno viene considerato esclusivamente quale elemento materiale insistente sull'area che comporta un onere di rimozione per il ripristino dello stato dei luoghi, senza che ciò costituisca accertamento in merito alla titolarità del manufatto stesso.



Si valuta un costo prudenziale per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta, da intendersi quale onere necessario per il ripristino dello stato dei luoghi che verrà detratto dalla stima del terreno libero, considerando che anche se il fabbricato fosse stato costruito da persona terza, **potrebbe comunque essere giuridicamente del proprietario** del terreno. Ai fini della presente stima non viene effettuato accertamento giuridico in merito alla titolarità del manufatto, il quale viene considerato esclusivamente quale elemento materiale insistente sul fondo.

Considerando di base il Prezziario Regionale Marche dell'anno 2025, si può stimare il seguente costo per la demolizione e lo smaltimento del manufatto:

Demolizione fabbricato	1 800.00 €
Demolizione piazzale	1 300.00 €
Trasporto a discarica	600.00 €
Conferimento rifiuti	1 000.00 €
TOTALE	4 700.00 €

Considerando IVA al 22% il costo totale è: **4.700 +22% = 5.734€**

arrotondato a **€ 5.700,00 (cinquemilasettecento/00 Euro)**

La presenza del manufatto non censito e di proprietà non accertata costituisce elemento di potenziale incertezza per il futuro aggiudicatario e può comportare ulteriori oneri per la piena disponibilità dell'area. Pertanto, oltre al costo stimato per la demolizione e lo smaltimento del manufatto, si applica una riduzione prudenziale del valore del bene pari al **5%**, al fine di tenere conto delle possibili difficoltà di regolarizzazione e liberazione del lotto.

11. Quote indivise

rif. quesito 2 o)

Il bene immobile inteso come terreno è in piena proprietà al Sig. |||||
|||||. Non si parla quindi di quote di proprietà indivise.

12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto, a seguito delle considerazioni sopra sposte è:

VALORE LOTTO UNICO = 17.850 -5% -5.700 = 11.257,50 €

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Con osservanza

Fabriano, 10/03/2026

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

