

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

Integrazione peritale
LOTTO A

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

||||||| |||||
||||||| |||||

Contro

||||||| |||||

Immobile ubicato in Loreto (AN)

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza dell'Ill.ma Dott.ssa Giuliana Filippello, emessa in data 04/03/2025 e successivamente in data 25/11/2025 – a seguito dell'estinzione del procedimento esecutivo immobiliare n. 4/2025 e della riunione dello stesso con la procedura n. 12/2025 – veniva conferito alla sottoscritta Ing. Silvia Quaglia, con studio in Fabriano (AN), Via dei Cappuccini n. 21, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A3331 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ancona al n. I.A. 2232, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima risultano i seguenti:

LOTTO A (E.I. nn. 4/2025 e 12/2025)

- Comune di Loreto (AN), N.C.E.U., Foglio n. 1, Particella n. 419, Sub. 3: appartamento in villino, categoria A/7, classe 1, disposto ai piani terra e primo, consistenza 15 vani, superficie catastale pari a 319 mq, sito in Via Giosuè Carducci n. 40. Piena proprietà (quota 1/1) intestata al Sig. ||||| |||||.
- Comune di Loreto (AN), Catasto Terreni, Foglio n. 1, Particella n. 613: terreno seminativo arborato, classe 3, superficie pari a are 2 e centiare 26, sito in traversa di Via Giosuè Carducci. Piena proprietà (quota 1/1) intestata al medesimo soggetto.

OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE

A seguito dell'udienza del 17/03/2026, veniva richiesto alla sottoscritta di determinare il valore di stima del Lotto A, procedendo allo scorporo:

- del valore imputabile al **diritto di abitazione**;
- dei costi relativi alle **opere di sanatoria edilizia e catastale**.

DIRITTO DI ABITAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED], titolare di diritto di abitazione, come rilevato dalla visura catastale e confermato in sede di sopralluogo.

Nella relazione peritale originaria, lo stato di occupazione è stato valutato mediante l'applicazione di coefficienti di merito, secondo la seguente scala:

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere	0%
E' presente un diritto di abitazione (vincolo)	-20%
Abitazioni locare stagionalmente	-5%

Pertanto, il **coefficiente di deprezzamento attribuito al diritto di abitazione** è pari al **-20%**.

Ulteriori fattori correttivi (stato di conservazione, esposizione, luminosità, impianti, assenza/presenza di ascensore, ecc.) determinano complessivamente una variazione pari al **-5%**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE

Il valore di mercato del lotto è stato determinato come media aritmetica delle tre stime effettuate:

Stima tipo 1: valore lotto = € 490.000,00

Stima tipo 2: valore lotto = € 660.000,00

Stima tipo 3: valore lotto = € 390.000,00

VALORE MEDIO $(490.000+660.000+390.000)/3 = 513.333,33$ €

Il valore imputabile al diritto di abitazione (in termini di deprezzamento) risulta:

20% di 513.333,33 € = 102.666,66 €

Tale importo rappresenta la **riduzione di valore** del bene dovuta alla presenza del vincolo.

OPERE DI SANATORIA

Sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie e catastali, la cui regolarizzazione resterà a carico dell'eventuale acquirente.

Gli interventi necessari comprendono:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria;
- aggiornamento catastale;
- richiesta di nuova agibilità;
- pagamento di sanzioni amministrative;
- diritti di segreteria;
- eventuali opere di ripristino.

La spesa complessiva è stata stimata, in via prudenziale, in **€ 15.000,00**.

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Valore con immobile occupato (con diritto di abitazione)

$$(490.000+660.000+390.000)/3 - 5\% - 15.000 + 2.260 = 474.926,67 \text{ €}$$

Valore con immobile libero (senza diritto di abitazione)

Ai fini dello scorporo del diritto di abitazione, si considera il recupero del 20% precedentemente detratto:

$$(490.000+660.000+390.000)/3 + 15\% - 15.000 + 2.260 = 577.593,33 \text{ €}$$

Nota metodologica:

Il passaggio da -20% a +15% tiene conto della combinazione tra il coefficiente di deprezzamento per occupazione (-20%) e gli altri coefficienti complessivi (-5%) già applicati nella stima originaria.

CONCLUSIONI

- Il valore decurtato per il diritto di abitazione è pari a circa € 102.666,67.
- Il costo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale è pari a € 15.000,00.
- I valori risultanti consentono una chiara distinzione tra: bene occupato e bene libero da vincoli.

CONGEDO C.T.U.

La sottoscritta resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e delle parti per eventuali chiarimenti, osservazioni e ulteriori accertamenti tecnici che si rendessero necessari.

Con osservanza

Fabriano, 23/03/2026

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

