

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 A

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

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

Contro

|||||

Immobile ubicato in 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)	19
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d)	19
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f)	23
6. Vincoli ed oneri giuridici	rif. quesito 2 g)	23
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h)	28
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i) e 2 l)	28
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 m)	32
10. Stima	rif. quesito 2 n)	32
11. Quote indivise	rif. quesito 2 o)	43
12. Conclusioni		43



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice GIULIANA FILIPPELLO, in data 04/03/2025 e successivamente in data 25/11/2025 a seguito della estinzione del procedimento n.4/2025 e alla successiva riunione con la procedura n.12/2025, 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 procedente 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. Invii 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. 4 e 12/2025: Ricorso per ingiunzione, Nota di deposito- iscrizione a ruolo, Atto di precetto** (attestazione di conformità, procura alle liti e procure), **Atto di pignoramento immobiliare, Istanza di Vendita immobiliare, Nota di deposito, certificato notarile, nomina custode, riunione procedura con R.G. Es.12/2025, 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 CTU;
- Allegato 3: Dati catastali Lotto: visura storica e visura attuale per immobile, mappa catastale, planimetria catastale, visura storica e visura attuale per terreno mappale 613, 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, verbale secondo sopralluogo, verbale terzo sopralluogo**;
- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizi (FONTE: Comune di Loreto): Pratica n.175/1972, Pratica n.188/1972, Abitabilità del 1973, Pratica n.144/1977, Pratica n.185/1985, Condono n.854/1986, PDC n.59/2004, DIA 122/2005, Agibilità del 2005, Certificato di Destinazione Urbanistica n.08/2026;
- 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 ;
- Allegato 8: Planimetria dell'immobile rilevata dal CTU;
- Allegato 9: Attestato di prestazione energetica, libretto di impianto;
- Allegato 10: Reportage Fotografico

C. Premessa

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 25 GIUGNO 2025 e successivamente 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 17/07/2025 alle ore 17:00, rimandato poi successivamente al 29/07/2025 alle 8:30 per esigenze del proprietario e per il giorno 26/02/2026 alle ore 12:00.

Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro il proprietario Sig. ||||| e l'Avv. |||||, legale di fiducia del Sig. |||||, mentre nel secondo incontro è presente esclusivamente l'Avv. |||||.

Dopo aver visionato l'immobile, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo metrico generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali ed urbanistici e ad effettuare rilievo fotografico dell'immobile (abitazione, corte esterna, viale ingresso). Si rilevano inoltre i materiali di finitura presenti nell'immobile, la struttura portante e gli elementi di impiantistica presenti. Il tutto viene registrato nei verbali di sopralluogo [rif. Allegato 5].

Dopo le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto [rif. Allegati 3-4 e 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.

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

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

Comune di Loreto (AN), N.C.E.U. Foglio n° 1, Part. n° 419, Sub.3: Appartamento in villino cat. A/7

classe 1, piano terra e primo, 15 vani, 319 mq, sito in Via Giosuè Carducci civico 40. Piena proprietà

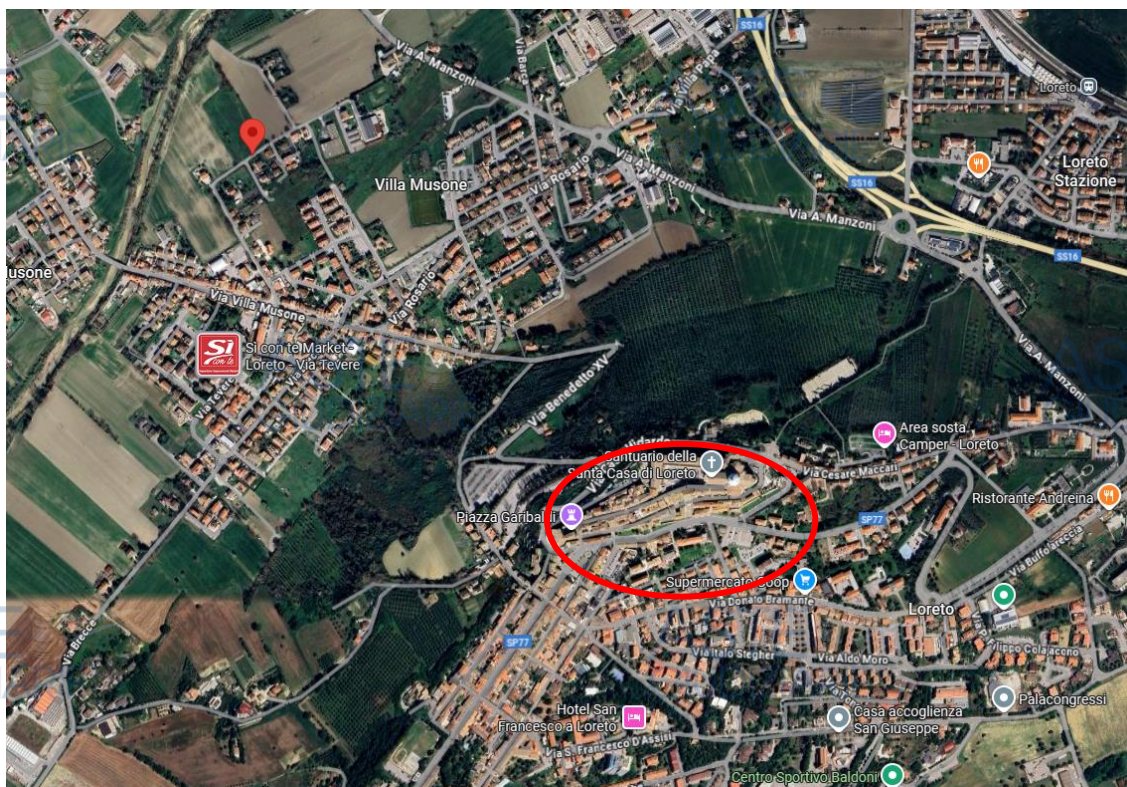
pari alla quota di 1/1 di |||||

Comune di Loreto (AN), C.T. Foglio n° 1, Part. n° 613: Terreno seminativo arborato classe 3, superficie

02 are e 26 ca, sito in traversa Via Giosuè Carducci. Piena proprietà pari alla quota di 1/1 di

|||||

L'immobile si trova nella città di Loreto, in località Villa Musone, una zona residenziale distaccata rispetto alla zona centrale, distante circa 3 km dal centro storico.



Mappa dell'inquadramento territoriale

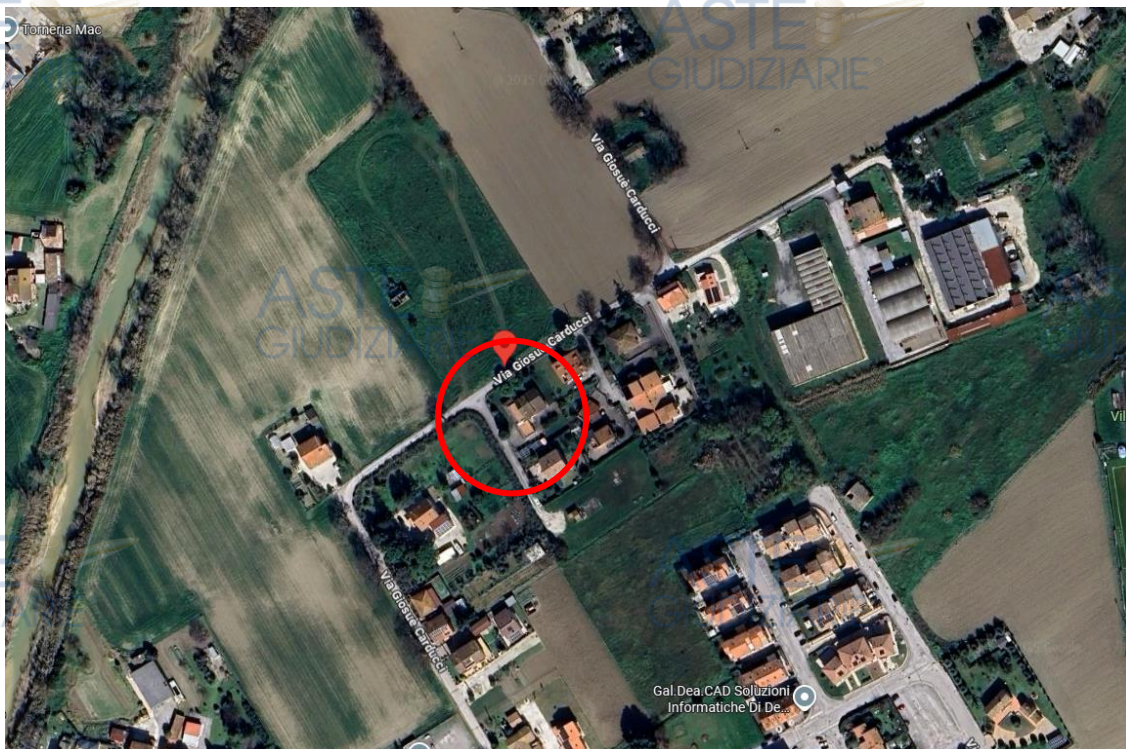


Immagine di localizzazione dell'immobile (da google maps)

Il quartiere in cui è situato l'immobile 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'immobile dispone di un accesso sia pedonale che carrabile, da via Giosuè Carducci (strada principale) e da una via traversa, consistente nella particella 613. L'edificio è collocato all'interno di un'ampia corte privata di forma pressoché rettangolare, delimitata da una recinzione con base in cemento e struttura metallica, dotata di doppio cancello. Il lotto confina sul lato frontale con una strada pubblica orientata a nord-ovest, su un lato con una strada privata, consistente nella particella 613, a sud-ovest e sui restanti due lati con proprietà private di caratteristiche analoghe. La strada laterale (particella 613), posta in direzione sud-ovest, è di proprietà della stessa ditta per tutto il primo tratto, fino alla linea di confine sul retro, ha una lunghezza di circa 40 metri ed una larghezza variabile tra i 6,20 m e i 5,30 m con una superficie totale di 226 mq. La stessa risulta asfaltata, con probabili passaggi di utenze al di sotto dello strato carrabile e si trova in uno stato di manutenzione discreto. Tale strada di accesso, prosegue poi oltre il confine, ma non diversa intestazione di proprietà fino a servire una lotto adiacente edificato ed un successivo terreno non costruito che hanno unico accesso da questa strada.

Il vialetto di accesso quindi è utilizzato non solo dal proprietario, ma anche da terze persone per l'accesso ai lotti successivi.

È stato previsto un unico lotto, in quanto la particella 613 è la via di ingresso laterale al lotto dove è costruita l'abitazione. L'accesso ad essa è comunque garantito anche dalla via principale.



Immagine di dettaglio (da google maps)



Il bene immobile oggetto di stima è una villetta unifamiliare ad uso civile abitazione, sita in Loreto, via Giosuè Carducci n. 40, disposta su due piani fuori terra, con una superficie lorda di circa 350 mq, oltre a un portico di 75 mq, due balconi, due terrazze per una superficie complessiva di circa 100 mq, corte esterna di circa 1.000 mq, casetta da giardino di circa 5 mq e pergolato per n.4 autovetture.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura perimetrale portante, presumibilmente in mattoni pieni, con struttura interna in cemento armato (travi e pilastri); i solai di piano e di copertura sono in laterocemento, mentre balconi e scale risultano realizzati con solette in cemento armato.

La scala interna di collegamento è interamente in legno. La struttura del portico è costituita da pilastrini in muratura faccia a vista e travi in legno.

L'immobile e la corte esterna, comprensiva della piantumazione a verde, si presentano in ottimo stato manutentivo.

Il piano terra, di superficie lorda pari a circa 223 mq, comprende, oltre all'ampio portico di circa 75 mq che si sviluppa su due lati dell'edificio, una zona abitativa indipendente composta da: ingresso con ampio disimpegno finestrato, tre camere da letto, due bagni, uno studio, soggiorno, sala da pranzo, cucina con servizio igienico e stanza adibita a ripostiglio/stireria.

Da tutte le stanze della zona giorno si accede direttamente al portico.

Tramite una scala interna in legno, collocata nel disimpegno, oppure una scala esterna, si accede al piano primo, di superficie lorda pari a circa 127 mq.

Questo livello comprende, oltre a due ampie terrazze per complessivi circa 100 mq, un soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio fruibile, tre camere da letto, un bagno e due ripostigli di modesta altezza e dimensione.

Dalle camere e dalla cucina si accede infine a due balconi, ciascuno di circa 4,40 mq.



Il piano primo mansardato presenta altezze interne variabili, con pareti e controsoffitti rivestiti in legno.

L'interno della villetta si trova in buono stato di conservazione. Le pavimentazioni sono miste: prevalentemente in ceramica, con moquette nelle camere.

Al piano terra, le camere risultano rivestite con carta da parati; tutte le finestre sono in PVC con doppio vetro e serrande in plastica; le porte sono in legno e le pareti tinteggiate. Il piano è dotato di caldaia autonoma e di impianto di climatizzazione collocato nel corridoio della zona notte e nella cucina.

Al piano primo, le camere sono rivestite con listelli in legno e in parte tinteggiate; le finestre sono in legno con doppio vetro e persiane in legno.

Nel bagno e in una camera sono presenti finestre tipo Velux, che garantiscono adeguata illuminazione e aerazione naturale. Anche la zona giorno è in parte rivestita con listelli in legno e in parte tinteggiata; le porte sono in legno. Il piano è anch'esso dotato di caldaia autonoma e impianto di condizionamento posizionato nella zona giorno.

La dotazione impiantistica dell'intero immobile comprende:

- impianto idrico, elettrico, gas, telefonico e fognario;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano, con produzione di acqua calda sanitaria e circuito a radiatori per entrambi i piani;
- impianto di climatizzazione limitato alle zone indicate in descrizione;
- impianto di allarme.

Risultano attivi gli allacci ai contatori di energia elettrica, gas e acqua. È inoltre allegato il libretto della caldaia [rif. *Allegato 9*].

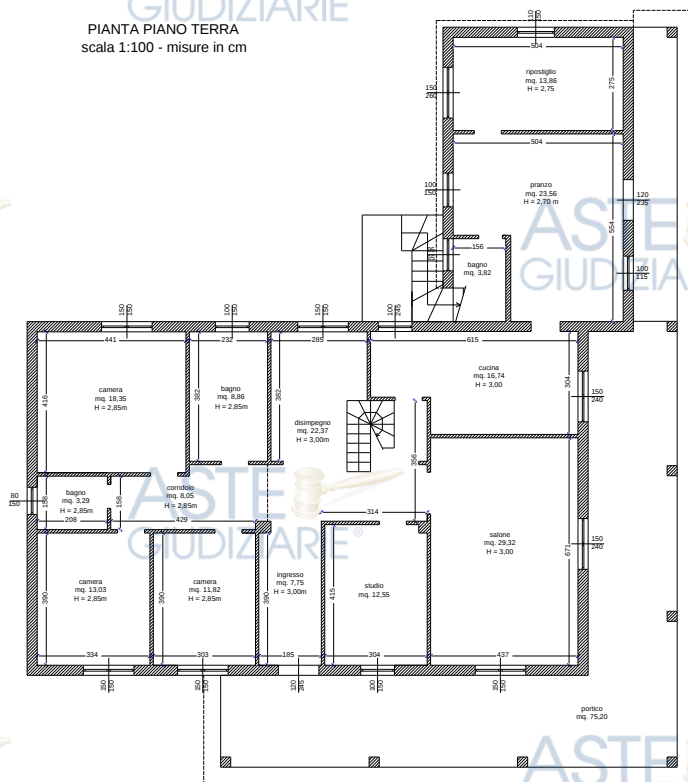
L'area esterna si presenta in parte piantumata a verde, con alcune alberature di alto fusto, e in parte pavimentata, dotata di impianto di illuminazione e punti acqua.

Sono presenti un camino esterno e due camini interni, uno per ciascun piano.



CORTE ESTERNA

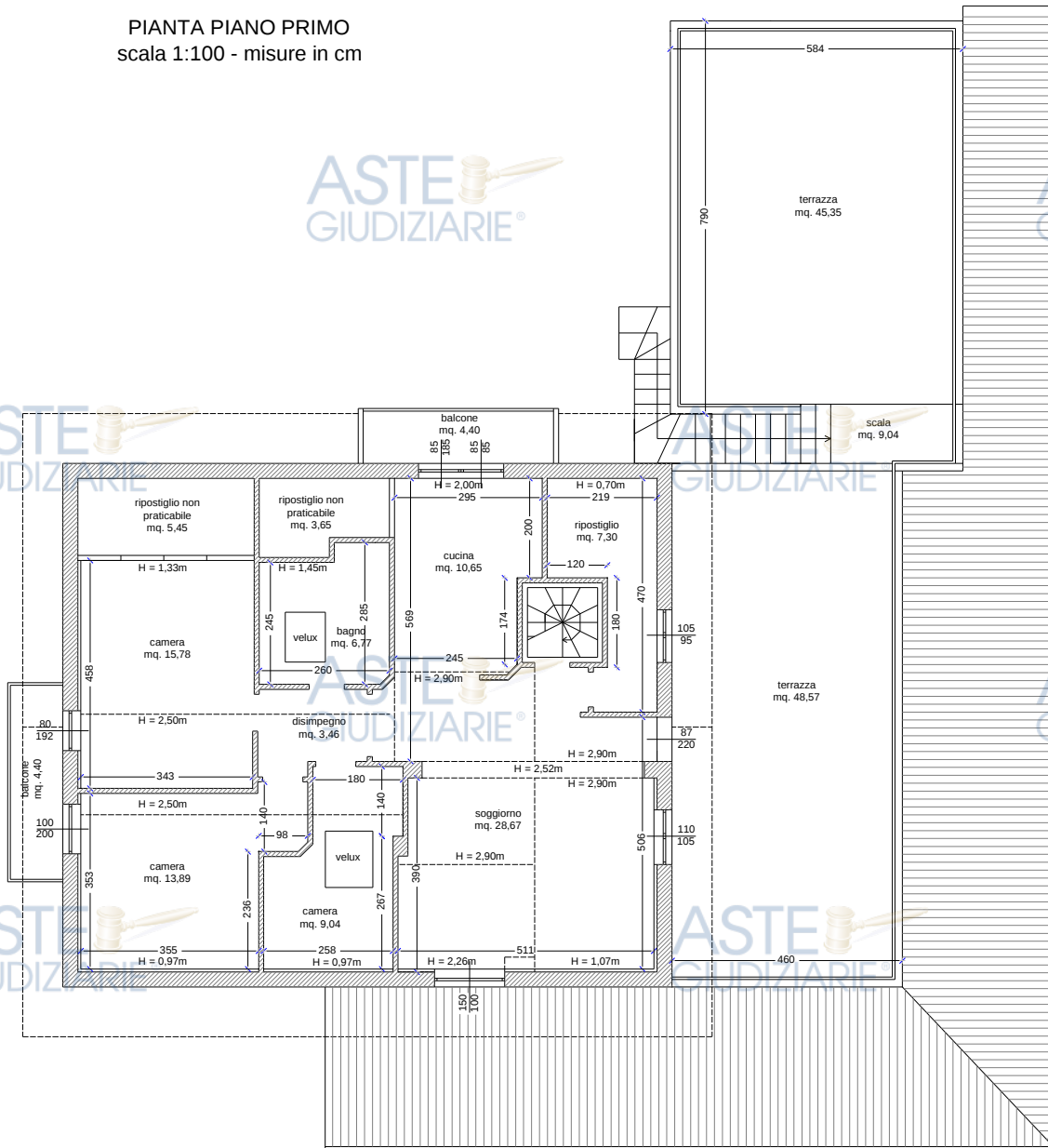
ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100 - misure in cm



CORTE ESTERNA

PARTICELLA 613

PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100 - misure in cm



3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

Non vi sono parti comuni del fabbricato in quanto trattasi di villetta unifamiliare. La corte esterna e l'abitazione hanno accessi indipendenti dalla strada. Non sono note alla data odierna servitù di passaggio iscritte in atti notarili, a seguito del frazionamento avvenuto nel 1987 che ha creato la particella 613, strada di accesso sia al lotto di pertinenza, sia al lotto successivo che ha unico accesso da via Giosuè Carducci e dalla particella 613.

4. Dati catastali - planimetrie

rif. quesito 2 d)

L'immobile abitativo 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 ||||| e per la quota di 1/1 diritto di abitazione per la Sig.ra ||||| nata a COLLEDARA (TE) il |||||; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali.

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Loreto

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
-	1	419	3	-	A/7	1	15 vani	Totale: 343 mq Totale escluse aree scoperte: 319 mq	Euro 1.510,64
Indirizzo		VIA DON CIAVATTINI n. 5 piano: S1-T-1							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nato a LORETO (AN) il							Proprieta' 1/1	
2	nata a COLLEDARA (TE) il							Abitazione 1/1	

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

N.C.E.U. Comune di LORETO:

Foglio 1 Particella 419:

- a Nord-Ovest, con la strada via Giosuè Carducci;
- a Sud-Ovest con una traversa della via principale, di proprietà esclusiva per la prima parte (part. 613).
- a Nord-Est e Sud-Est, confinante con altre corti esclusive di villette limitrofe (part. 441, part. 554 e part. 503).

STORICO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE :

N.C.E.U. Comune di LORETO:

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'immobile non aveva suddivisione di subalterni:

- Sezione urbana D, Foglio 1, Particella 419, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani

Successivamente, a seguito di un FRAZIONAMENTO del 03/10/1987 in atti dal 20/07/1989 (n. 432/1987), l'immobile è stato suddiviso in due subalterni:

- Foglio 1 Particella 419 subalterno 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani
- Foglio 1 Particella 419 subalterno 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq

Ad oggi i due sub sono stati soppressi e fusi in un unico nuovo subalterno a seguito di una ulteriore VARIAZIONE del 03/06/2005 Pratica n. AN0066492 in atti dal 03/06/2005 FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (n. 6858.1/2005):

- Foglio 1 Particella 419 subalterno 3

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

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

- Situazione degli intestati dal 06/01/2018: ||||| nato a LORETO (AN) il ||||| con Proprieta' 1/1 e ||||| nata a COLLEDARA (TE) il ||||| con Abitazione 1/1 derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/01/2018 Pubblico ufficiale ||||| Sede LORETO (AN) - UU Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 9990 n. 1882 registrato in data 28/12/2018 - SUCCESSIONE DI ||||| Voltura n. 224.1/2019 - Pratica n. AN0001912 in atti dal 14/01/2019.

Al piano terra si riscontrano le seguenti differenze: l'antibagno, nella realtà, costituisce un unico vano insieme al w.c. Inoltre, si rilevano lievi scostamenti nelle misure della distribuzione interna e nelle altezze di interpiano.

Al piano primo, si evidenziano difformità relative al vano ripostiglio, che risulta suddiviso in due spazi distinti con accessi separati, e all'assenza del w.c., trasformato in un unico ambiente insieme all'altro ripostiglio. Anche in questo caso sono presenti lievi differenze dimensionali nella distribuzione interna e nelle altezze di interpiano.

Le altezze interne in entrambi i piani non corrispondono perfettamente con quanto accatastato.

In generale, l'edificio è censito come un unico subalterno, ma la destinazione d'uso di alcune stanze consente di considerarlo come due unità funzionalmente separate, sebbene le utenze (luce, acqua e gas) siano uniche per l'intero fabbricato.

Alla luce di quanto sopra, si rende necessario procedere a un aggiornamento catastale al fine di allineare la planimetria alla reale configurazione dell'immobile.



Il terreno 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	613	-	-	SEMIN ARBOR	3	02 26	Euro 1,05	Euro 1,17
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nato a LORETO (AN) il							Proprieta' 1/1	

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

C.T. Comune di LORETO:

Foglio 1 Particella 613:

- a Nord-Ovest, con la strada via Giosuè Carducci;
- a Sud-Ovest con terreno libero (particella 70);
- a Nord-Est con lotto edificato particella 419 appartenente alla stessa ditta;
- a Sud-Est, confinante con altra strada di accesso privata (particella 614).

STORICO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE :

C.T. Comune di LORETO:

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 29/12/1976:

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 4 e 12/2025 R.G. Es - RELAZIONE - LOTTO A

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



- Foglio 1, Particella 419, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 15 are e 97 ca

Successivamente, a seguito di un FRAZIONAMENTO del 19/06/1987 in atti dal 05/04/1993 T.FR. 51/87 (n. 901906.F01/1987):

- Foglio 1 Particella 613 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie 02 are e 26 ca

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

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

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente utilizzato ad oggi dalla Sig.ra |||||

||||| che ne detiene il diritto di abitazione, come indicato in visura catastale dell'unità abitativa e come verificato durante il sopralluogo. Non risultano pertanto registrati o stipulati contratti di locazione o altro. La particella 613, strada di accesso sia del lotto di pertinenza sia nel lotto successivo 441 è un bene **di fatto gravato** da servitù potenziale, anche se ad oggi non sono noti alla sottoscritta atti notarili in merito.

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. VINCENZO CALDERINI, Notaio in Santa maria Capua Vetere (CE).

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 17 gennaio 2025, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 4 e 12/2025 R.G. Es - RELAZIONE - LOTTO A
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio VINCENZO CALDERINI.

Successivamente in data 29 gennaio 2025 viene prodotta e si fa riferimento anche 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, 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

L'acquirente sarà obbligato a sanare le difformità urbanistico-catastali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente utilizzato ad oggi dalla Sig.ra ||||| che ne detiene il diritto di abitazione.

La particella 613, strada di accesso sia del lotto di pertinenza sia nel lotto successivo 441 è un bene **di fatto gravato** da servitù potenziale, anche se ad oggi non sono noti alla sottoscritta atti notarili in merito.

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. TRASCRIZIONE del 13/11/2008 - Registro Particolare 16224 Registro Generale 27232 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Repertorio 40178/16672 del 12/11/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE

DI FONDO PATRIMONIALE Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 7780 del 13/06/2012

2. Annotazione n. 4046 del 04/08/2022 (INEFFICACIA RELATIVA)

2. 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)

3. 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)

4. 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)

5. 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)

6. 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)

7. 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)

8. TRASCRIZIONE del 08/06/2010 - Registro Particolare 6968 Registro Generale 12300 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 8753 del 05/05/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

9. TRASCRIZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 13633 Registro Generale 23435 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA SEZ.DIST. OSIMO Repertorio 1898 del 21/10/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

10. TRASCRIZIONE del 24/03/2011 - Registro Particolare 3682 Registro Generale 5939 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE Repertorio 9283/2010 del 03/03/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

11. TRASCRIZIONE del 27/04/2012 - Registro Particolare 5537 Registro Generale 7636 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE ANCONA SEZ. DIST. OSIMO Repertorio 1 del 01/03/2012 DOMANDA GIUDIZIALE -
COMPARSA DI COSTITUZIONE E INTERVENTO EX ART. 2901 C.C.

12. TRASCRIZIONE del 13/06/2012 - Registro Particolare 7780 Registro Generale 10858 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1159 del 29/05/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA

ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Formalita di riferimento: Trascrizione n. 16224 del 2008

13. 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

14. 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

15. TRASCRIZIONE del 17/01/2025 - Registro Particolare 507 Registro Generale 798 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTEDI APPPELLO DI ANCONA Repertorio 5012 del 18/11/2024 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

16. 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

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le difformità catastali sono già discusse nel capitolo 4. Dati catastali-planimetrie.

Per quanto riguarda quelle urbanistiche, sono discusse nel capitolo 8. Documentazione urbanistica.

Non vi sono ulteriori informazioni riguardanti i millesimi o spese condominiali in quanto trattasi di edificio unifamiliare.

> 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)

In data 16/06/2025 la sottoscritta, in qualità di CTU, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto dopo regolare richiesta di accesso agli atti, per effettuare il controllo della conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Vengono forniti i seguenti documenti: [rif. Allegato 6]

- Pratica n.175/1972 - Domanda per ottenere la licenza di costruzione edile del 12/04/1972 per la costruzione di una casa e rilascio di Licenza di Costruzione del 02/05/1972;
- Pratica n.188/1972 – Domanda per ottenere la licenza di costruzione edile del 24/09/1972 per una variante alla licenza precedente e rilascio Licenza di costruzione del 27/10/1972;
- Abitabilità del 1973 – Richiesta di certificato di abitabilità del 25/10/1973 e rilascio del 31/12/1973;
- Pratica n.144/1977 – Domanda di ampliamento con costruzione del garage del 14/06/1977 e rilascio autorizzazione del 27/07/1977;
- Pratica n.185/1985 – Concessione edilizia del 06/09/1985 per allaccio delle fognature al collettore comunale e rilascio autorizzazione del 11/09/1985 + richiesta di realizzazione di n.4 balconi del 08/04/1987;

- Condono n.854/1986 – Richiesta di sanatoria edilizia del 30/09/1986 per modifica da soffitta ad abitazione del piano primo e modifica alla distribuzione interna, impianti e prospetti e rilascio concessione del 18/02/1993;
- PDC n.59/2004 – Domanda di permesso di costruire del 22/07/2005 per lavori di manutenzione straordinaria, opere interne, cambio di destinazione d'uso del garage e rilascio del PDC n.59/2004 del 03/06/2004;
- DIA 122/2005 – DIA in variante al PDC del 14/04/2005;
- Agibilità del 2005 – richiesta del certificato di agibilità del 22/07/2005

Per la conformità si farà dunque riferimento alle ultime planimetrie presenti agli atti delle ultime pratiche edilizie che hanno apportato modifiche rispetto alla realizzazione dell'immobile.

Sono presenti diverse discordanze tra la planimetria catastale, l'ultima pratica edilizia e lo stato attuale dell'immobile. In particolare:

Piano terra

L'antibagno, nella realtà, costituisce un unico vano insieme al w.c. Attualmente sarebbe necessario ripristinarlo, poiché risulta adiacente alla zona pranzo con angolo cottura: non è infatti consentito l'accesso diretto a un bagno senza un antibagno.

Si rilevano inoltre lievi scostamenti nelle misure della distribuzione interna, nella conformazione e nella rappresentazione della scala di accesso al primo piano, nonché nelle altezze interpiano.

Alcune verifiche aeroilluminotecniche risultano al limite della conformità. Le altezze interne, in alcuni punti, sono inferiori rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali.

Piano primo

Si evidenziano difformità relative al vano ripostiglio non praticabile, che risulta suddiviso in due spazi distinti con accessi separati, e all'assenza del w.c., trasformato in un unico ambiente insieme all'altro ripostiglio adiacente alla scala interna.

Anche in questo caso sono presenti lievi differenze dimensionali nella distribuzione interna e nelle altezze interpiano.

Per quanto riguarda le altezze di piano, nella zona notte si riscontrano controsoffittature che riducono notevolmente l'altezza interna, rendendola non conforme ai requisiti di abitabilità previsti per un sottotetto.

Alcune verifiche aeroilluminotecniche risultano al limite o non soddisfatte. Le altezze interne differiscono da quelle indicate nelle tavole, verosimilmente a causa delle controsoffittature.

Sono inoltre presenti n. 2 velux non riportate né in pianta né in prospetto. La zona ingresso risulta aperta verso la zona giorno, diversamente da quanto rappresentato e depositato.

Terrazze e spazi esterni

Una delle due terrazze, indicata come non praticabile, risulta invece facilmente accessibile tramite una scala esterna. L'area è pavimentata e dotata di parapetto di protezione, analogamente all'altra terrazza, dalla quale si accede direttamente dal piano primo tramite ingresso esterno.

Distribuzione e utenze

L'edificio è censito come un unico subalterno; tuttavia, la destinazione d'uso di alcune stanze consente di considerarlo come due unità funzionalmente separate, sebbene le utenze (luce, acqua e gas) siano uniche per l'intero fabbricato.

Conformità dimensionale

L'ingombro in pianta dell'edificio risulta conforme e rientra nelle tolleranze ammesse. Le altezze in gronda sono al limite della tolleranza, sebbene nelle tavole di progetto non siano esplicitamente indicate misure, dedotte solo tramite confronto in scala.

Finiture e stato dei luoghi

Tutte le finiture risultano coerenti con la destinazione d'uso dichiarata dei vani. Dal confronto tra le planimetrie agli atti e lo stato attuale emergono diverse difformità **sanabili** o **soggette a rimessa in pristino**.

Non si evidenziano difformità di carattere strutturale, ad eccezione delle due velux in copertura, per le quali sarà necessario verificare la modalità di realizzazione tramite apposite indagini.

Pergolato

Il pergolato presente nel giardino, non essendo nota la data di realizzazione, risulta difficilmente collocabile nel relativo quadro normativo. Non sono presenti pratiche edilizie a riguardo; ad oggi, viste le dimensioni dell'opera, sarebbe necessaria una pratica edilizia per la sua regolarizzazione.

Conclusioni e stima

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessaria la presentazione di una **pratica edilizia** e il successivo **aggiornamento della planimetria catastale**.

Considerando le spese tecniche, le sanzioni amministrative, l'aggiornamento catastale, la richiesta di nuova agibilità, i diritti di segreteria e i costi di ripristino, **la spesa complessiva stimata per la sanatoria ammonta a circa €15.000,00**.

Per quanto riguarda il terreno è stato richiesto un **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Loreto con protocollo n.8/2026 dove è indicato che:

"l'area sita in loc. Villa Musone, meglio distinta al Catasto Terreni al Foglio 1 Mappale 613 ricade nelle ZONE DI ESPANSIONE "C2" di cui all'Art.19 delle NTA di PRG." Le sopracitate aree sono altresì ricomprese, 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.

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).

L'appezzamento di terreno non risulta comunque edificabile in quanto oltre a non avere forma/larghezza compatibile con edificazione, è in realtà strada di accesso a lotto già edificato dello stesso proprietario, quindi un'area pertinenziale funzionale.

9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 m)

L'immobile in oggetto è dotato di impianto di riscaldamento.

Per gli immobili a carattere abitativo è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, che contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.

E' stato redatto dalla sottoscritta, l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ed è stato depositato telematicamente presso la Regione Marche in data 28/10/2025.

Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la classe energetica "F" [rif. Allegato 9].

Detta classe energetica potrebbe essere migliorata con interventi di realizzazione di isolamento delle pareti esterne del tipo a cappotto.

10. Stima

rif. quesito 2 n)

CONSISTENZA

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta le seguenti superfici:

PIANO TERRA - Misure nette locali

Soggiorno	mq. 29,32
Sala pranzo	mq. 23,56
Cucina	mq. 16,74
Disimpegno	mq. 22,37
Ingresso	mq. 7,75
Camera	mq. 18,35
Camera	mq. 11,82
Camera	mq. 13,03
Studio	mq. 12,55
Corridoio	mq. 8,05
Bagno	mq. 8,86
Bagno	mq. 3,29
Bagno	mq. 3,82
Ripostiglio	mq. 13,86
Portico	mq. $25 \times 0,35 + 50,20 \times 0,10 = 13,77$

PIANO PRIMO - Misure nette locali

Soggiorno	mq. $28,67 \times 0,75 = 21,50$
Cucina	mq. $10,65 \times 0,75 = 7,99$
Camera mansarda	mq. $15,78 \times 0,75 = 11,84$
Camera mansarda	mq. $13,89 \times 0,75 = 10,42$
Camera mansarda	mq. $9,04 \times 0,75 = 6,78$
Bagno	mq. $6,77 \times 0,75 = 5,08$

Disimpegno

mq. $3,46 \times 0,75 = 2,60$

Ripostiglio

mq. $7,30 \times 0,75 = 5,48$

Balcone

mq. $4,40 \times 0,25 = 1,10$

Balcone

mq. $4,40 \times 0,25 = 1,10$

Terrazza

mq. $25 \times 0,35 + 23,57 \times 0,10 = 11,11$

Terrazza

mq. $25 \times 0,35 + 20,35 \times 0,10 = 10,79$

Scala esterna

mq. $4,62 \times 0,15 = 4,77$ **Totale superficie netta appartamento mq. 307,67**

Giardino

mq. $25 \times 0,10 + 975 \times 0,02 = 22$

Considerando le superfici al lordo delle murature anche perimetrali, fino allo spessore di 40 cm, ed un coefficiente 0,30 per le terrazze, portici e i balconi, 0,5 per la mansarda e 0,05 per il giardino oltre i 25 mq.:

Totale superficie lorda appartamento mq. 340,34**Totale superficie lorda appartamento e spazi esterni mq. 362,34****VALUTAZIONE FABBRICATO**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

- 1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Loreto, zona E2 Suburbana/FRAZIONI VILLA MUSONE, LORETO STAZIONE, VILLA BERGHIGNA per destinazioni



residenziali, in stato conservativo NORMALE e tipologia VILLE E VILLINI, prevede un range che va da un minimo di €. 1.150,00 a un massimo di €. 1.550,00 per superficie lorda.

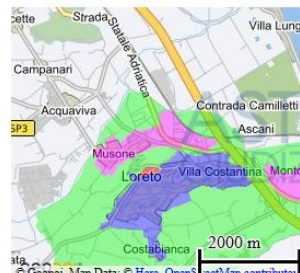
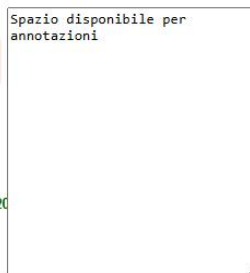
agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: **ANCONA**
Comune: **LORETO**
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI%20VILLA%20MUSONE,%20LORETO%20STAZIONE%20E%20LLA%20BERGHIGNA
Codice zona: **E2**
Microzona: **0**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	5,8	8,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1550	L	7,5	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1000	L	4,1	5,6	L
Box	Normale	445	660	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1150	1550	L	6,5	8,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

valore di mercato O.I.A.T. = €/mq 1.150 + €/mq 1.550 = €/mq 2.700,00/2 = **€/mq 1.350,00** (valore medio)

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 362,34 x €. 1.350,00 = **€. 489.159,00**

arrotondato a **€ 490.000,00 (quattrocentonovantamila/00 Euro)**

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono

detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,04, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE RIT

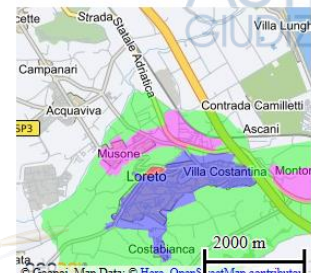
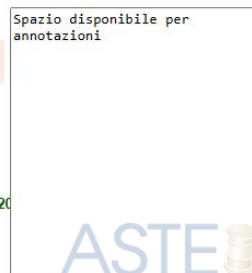
Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Loreto, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: **ANCONA**
Comune: **LORETO**
Fascia/zona: **Suburbana/FRAZIONI%20VILLA%20MUSONE,%20LORETO%20STAZIONE%20E%20LLA%20BERGHIGNA**
Codice zona: **E2**
Microzona: **0**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	5,8	8,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1550	L	7,5	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1000	L	4,1	5,6	L
Box	Normale	445	660	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1150	1550	L	6,5	8,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 7,65 (media tra 6,5 e 8,8 €/mq. x mese) per i fabbricati in condizioni normali.

Si ha quindi:

Superficie totale lorda da considerare mq. 362,34

Canone annuo Totale = mq. 362,34 x 7,65 = €. 2.771,90 al mese x 12 = €. 33.262,81 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 33.262,81 – 20% = €. 26.610,25 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 26.610,25/0,04 = € 665.256,24

arrotondato a **€ 660.000,00 (seicentosessantamila/00 Euro)**

3) STIMA PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.



- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.

- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.

- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Da una ricerca effettuata sulla base dei parametri sopra indicati, si sono individuati n.9 ville unifamiliari ad oggi in vendita comparabili con l'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta una tabella delle caratteristiche e dei prezzi di vendita.

	Zona	Superficie (mq)	N.piani	N.camere	N.bagni	Stato/Anno costruzione	Accessori	Prezzo di vendita
1	Villa unifamiliare - via Verdi, Loreto	300	2	4	3	ristrutturato del 1995 Buono stato	giardino, soffitta	€ 490 000.00
2	Villa unifamiliare - via Archi, Loreto	420	2	4	2	1988 Ristrutturato	Box e posti auto, giardino, piscina, soffitta, cantina	€ 610 000.00
3	Villa unifamiliare - via Brece, Loreto	338	2	4	3	Ristrutturato	Mansarda, balcone, garage, gazebo, corte esterna	€ 625 000.00
4	Villa unifamiliare - villa Musone, Loreto	663	2	5	3	1972 Buono stato	balcone, terrazza, garage, mansarda, corte esterna	€ 429 000.00
5	Villa unifamiliare - villa Musone, Loreto	330	2	6	2	Buono stato	balcone, garage, cantina, corte esterna	€ 499 000.00
6	Villa a schiera - via Montorso, Loreto	183	2	3	2	1980 Buono stato	Terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 370 000.00
7	Villa unifamiliare - Costabianca, Loreto	273	2	3	2	Ottimo stato	STerrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 590 000.00
8	Villa unifamiliare - via Montorso, Loreto	200	2	3	2	1982 Buono stato	Terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 370 000.00
9	Villa unifamiliare - via Alighieri, Loreto	400	2	5	3	Buono stato	Soffitta, terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 299 900.00
								€ 434 766.67

Si ritiene opportuno fare una media dei prezzi di vendita in tabella e diminuire la cifra ottenuta di un 10% in quanto alcuni prezzi potrebbero essere oggetto di trattative per la compravendita.

Da tali considerazioni si ottiene il seguente valore:

434.466,67 Euro – 10% = 391.020,00 Euro

arrotondato a **€ 390.000,00 (trecentonovantamila/00 Euro)**

4) ULTERIORI VALUTAZIONI

Le ulteriori valutazioni riguardano i coefficienti di merito da moltiplicare al valore di mercato già stimato in precedenza, e che potrebbero essere così di seguito considerati:

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO	
Abitazioni libere	0%	
E' presente un diritto di abitazione (VINCOLO)	-20%	
Abitazioni locate stagionalmente	-5%	
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano Terra o Rialzato	-10%	-10%
Piano Primo	-10%	-10%
Piano secondo	-3%	-15%
Piano Terzo	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo Piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO	
da ristrutturare	-10%	
Buono stato	0%	
ristrutturato	5%	
Finemente ristrutturato	10%	
Nuova costruzione	10%	



LUMINOSITA'	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	10%
Luminoso	5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
interna	-5%
Completamente interna	-10%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-2%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **-5%**, quindi le stime subiranno una variazione.

Il mappale 613, pur urbanisticamente classificato in zona C2, risulta di fatto destinato a viabilità di accesso al lotto edificato del medesimo proprietario, oltre che unica strada di accesso anche per i lotti successivi, configurandosi pertanto quale area pertinenziale priva di autonoma edificabilità concreta e

di autonoma appetibilità di mercato. Si può stimare quindi come area di accesso secondario, non di esclusiva fruibilità.

L'area oggetto di stima, pur risultando in proprietà esclusiva, svolge funzione di viabilità privata a servizio anche di fondi terzi, per i quali costituisce unico accesso. Pur in assenza di servitù formalmente trascritta nota alla data odierna, la situazione di fatto configura un vincolo funzionale permanente che limita l'autonoma commerciabilità del bene. Si applica pertanto valore unitario ridotto rispetto ad area urbana libera.

Base area urbana zona frazione:

≈ 20 €/mq

Riduzione 40–60% per uso condiviso e funzione vincolata

Valore stimato realistico:

8 – 12 €/mq

Calcolo

$226 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = \mathbf{2.260 \text{ €}}$

Si deve considerare inoltre la spesa stimata per sanare le difformità come sopra descritte presenti nell'abitazione e nel garage consistente in **€ 15.000**

11. Quote indivise

rif. quesito 2 o)

L'immobile essendo un unico appartamento non risulta divisibile, pertanto si fornisce un unico valore per l'intero Lotto.

12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni, è una media tra i valori riportati in base alle 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 LOTTO UNICO

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

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

Si rammenta che l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente utilizzato ad oggi dalla

Sig.ra ||||| che ne detiene il diritto di abitazione.

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, 09/03/2026

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

