

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 251/2025 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Giuliana Filippello

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Relazione di consulenza tecnica di ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

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

Contro

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

Immobile ubicato in Castelfidardo (AN)



A. Quesiti		3
B. Documentazione acquisita		9
C. Premessa		10
1. Individuazione dei beni	rif. quesito 2 a)	11
2. Descrizione degli immobili	rif. quesito 2 b)	14
3. Dotazioni condominiali	rif. quesito 2 c)	15
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d)	15
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f)	19
6. Vincoli ed oneri giuridici	rif. quesito 2 g)	19
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h)	21
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i) e 2 l)	21
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 m)	22
10. Stima	rif. quesito 2 n)	23
11. Quote indivise	rif. quesito 2 o)	31
12. Conclusioni		32



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice GIULIANA FILIPPELLO, in data 19/01/2026 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via Pietro Miliani n.13, 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 a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 07 LUGLIO 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. 251/2025: Atto di pignoramento immobiliare, Atto di precetto, contratto di mutuo ipotecario** (attestazione di conformità, procura alle liti e procure), **Nota di trascrizione, Certificazione notarile, Istanza di Vendita immobiliare, nomina custode;**
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 19/01/2026 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 07/07/2026), verbale di accettazione dell'incarico del CTU;
- Allegato 3: **Dati catastali Lotto**: visura storica e visura attuale per immobile, mappa catastale, planimetria storica e planimetria attuale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

- 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 via PEC, verbale primo sopralluogo;
- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizi (FONTE: Comune di Castelfidardo): Pratica edilizia n.54/2005, DIA 20298/2007;
- Allegato 7: Titolo di proprietà: Atto del 02/08/2007 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 37376 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 12715.2/2007 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/08/2007;
- 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 17 FEBBRAIO 2026 invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali [rif. Allegato 5] fissando successivamente in concomitanza del sopralluogo da parte del custode, una data di incontro presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 26/02/2026 alle ore 9:00.

Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro L'Avv. Sara Bazzani in qualità di curatore dell'eredità giacente della Sig.ra ||||| ||||| e l'Avv. Alessandra Doffo in qualità di custode giudiziario.

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. Si rilevano inoltre i materiali di finitura presenti nell'immobile, la struttura portante e gli elementi di impiantistica presenti. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo n.1 [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 Castelfidardo [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.

1. Individuazione dei beni

rif. quesito 2 a)

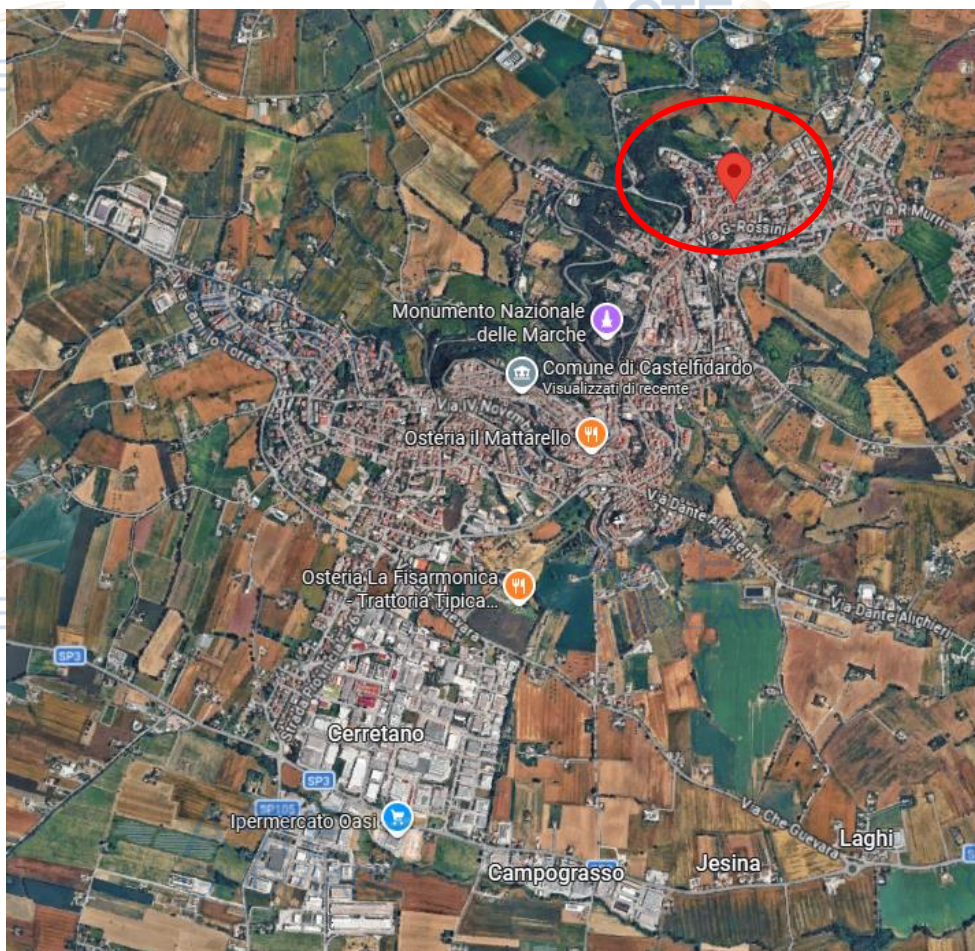
I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima sono i seguenti:

LOTTO UNICO n. A (E.I. n.251/2025): (Comune di Castelfidardo (AN), N.C.E.U. Foglio n° 9, Part. n°

173, Sub.12): Ufficio cat. A/10 classe U, piano terra, 2,5 vani, sito in Via Giacomo Puccini civico 5.

Piena proprietà pari alla quota di 1/1 di ||||| |||||.

L'immobile si trova nella città di Castelfidardo, in via Giacomo Puccini, in una zona residenziale in direzione NORD-EST rispetto al centro storico, distante da esso circa 3 km.



Mappa dell'inquadratura territoriale

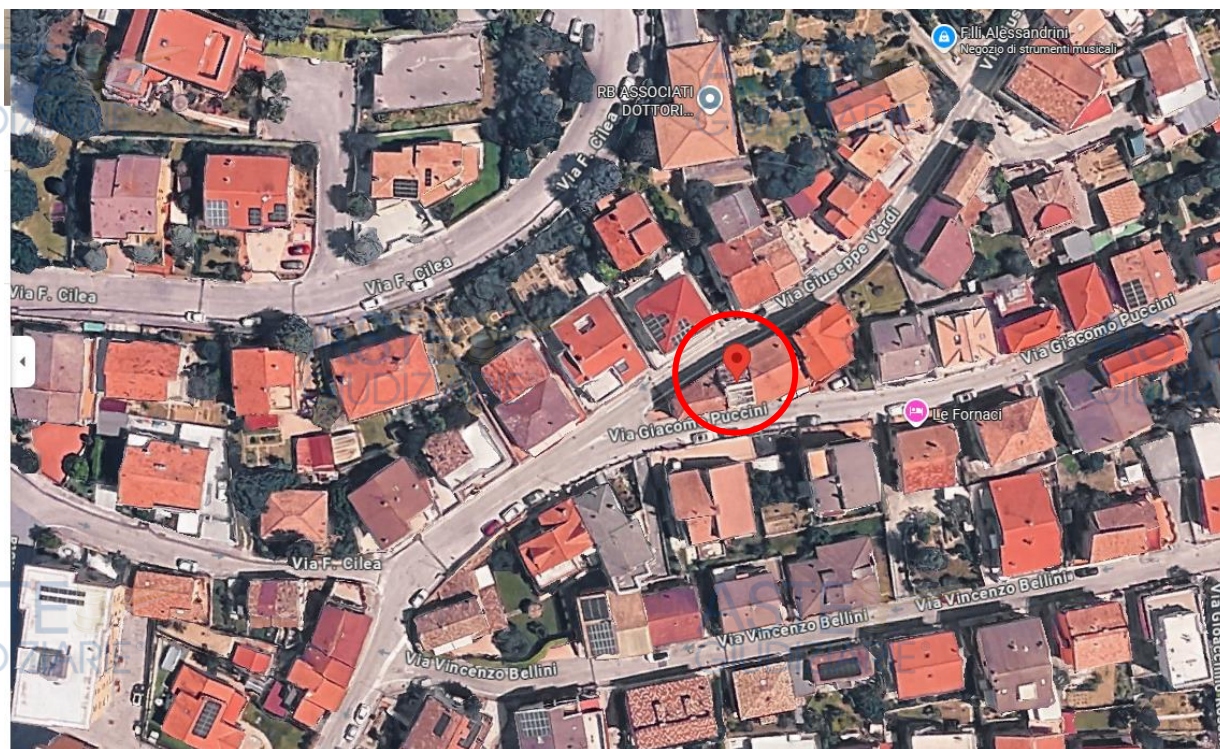


Immagine di localizzazione dell'immobile (da google maps)

Il quartiere in cui è situato l'immobile è composto da abitazioni di tipo civile, per lo più piccoli condomini di medio-recente costruzione, di cui molte disposte su due piani e dotate di corti esterne private.

L'immobile dispone di un accesso direttamente su strada, tramite una porta di ingresso e piccolo corridoio in comune con altra unità immobiliare abitativa posta al piano superiore.

È stato previsto un unico lotto, in quanto tutti i cespiti ricadono all'interno di un'unica particella catastale.

L'immobile ricade in zona di PRG B.3 (Aree di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale), art. 19 delle NTA.



Immagine di dettaglio (da google maps)



L'immobile oggetto della presente stima è un'unità immobiliare ad uso ufficio sita nel Comune di Castelfidardo, in Via Giacomo Puccini n. 5, posta al piano terra. L'unità ha una superficie netta di circa 30 mq ed è priva di spazi esterni di pertinenza.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura, presumibilmente in mattoni pieni; i solai di interpiano sono in laterocemento, mentre le scale sono costituite da solette in cemento armato.

Il piano terra comprende, oltre all'ingresso comune, due locali ad uso ufficio, un bagno e un ripostiglio ricavato nel sottoscala.

L'interno dell'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione. Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane esterne; le porte interne sono in legno, mentre il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con finitura in legno. Le pareti risultano tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con produzione di acqua calda sanitaria e distribuzione mediante tre radiatori. Il bagno è privo di finestra ed è dotato di aeratore elettrico.

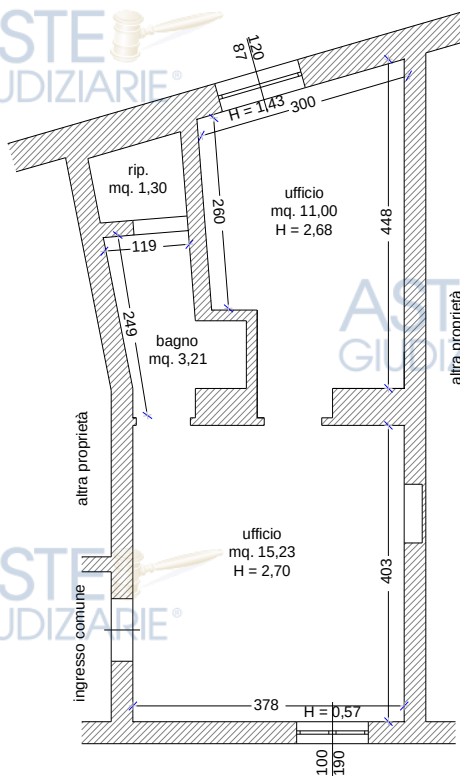
La dotazione impiantistica dell'immobile comprende:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto del gas;
- impianto fognario;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano con produzione di acqua calda sanitaria.



Al momento del sopralluogo risultavano disattivati, per morosità, gli allacci alle utenze di energia elettrica, gas e acqua. È inoltre disponibile il libretto di impianto della caldaia [rif. Allegato 9].

PIANTA PIANO TERRA



3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

E' presente un piccolo corridoio di ingresso in comune con il proprietario del piano soprastante, dotato di impianto di illuminazione e portone con telaio in alluminio e pannello vetrato.

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 della Sig.ra ||||| nata a ||||| (AN) il 15/02/1974; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali.

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

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 251/2025 R.G. Es - RELAZIONE

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

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
-	9	173	12	-	A/10	U	2,5 vani	Totale: 40 mq Totale escluse aree scoperte: 40 mq	Euro 484,18
Indirizzo		VIA GIACOMO PUCCINI n. 5 piano: T							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nata a (AN) il 15/02/1974							Proprieta' 1/1	

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

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

Foglio 9 Particella 173:

- a Nord con la strada retrostante via Giuseppe Verdi;
- a Sud con la strada di accesso via Giacomo Puccini;
- a Est e Ovest in aderenza con altre unità immobiliari (mappali 262 e 294).

STORICO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE:

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

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- dall'impianto al 18/01/1988

Immobile predecessore: Sez. Urb. A Foglio 5 Particella 173 Subalterno 2, Rendita: Lire 504, Categoria A/4c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, CONTRADA FONTE OLIVO Piano T-1;

- dal 18/01/1988 al 30/09/1989

Immobile predecessore: Sez. Urb. A Foglio 5 Particella 173 Subalterno 2, Rendita: Lire 605, Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 5,0 vani, VIA PUCCINI Piano T – 1;

Consulenza Tecnica d'Ufficio – N. 251/2025 R.G. Es – RELAZIONE

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

- dal 18/01/1988 al 30/09/1989

Immobile predecessore: Foglio 9 Particella 173 Subalterno 2, Rendita: Lire 605, Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 5,0 vani, VIA GIACOMO PUCCINI Piano T – 1;

- dal 30/09/1989 al 01/01/1992

Immobile predecessore: Foglio 9 Particella 173 Subalterno 2, Rendita: Lire 504, Categoria A/4c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani, VIA GIACOMO PUCCINI Piano T – 1;

- dal 01/01/1992 al 15/06/2007

Immobile predecessore: Foglio 9 Particella 173 Subalterno 2, Rendita: Euro 222,08, Rendita: Lire 430.000, Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 5,0 vani, VIA GIACOMO PUCCINI Piano T – 1;

- dal 15/06/2007 al 16/06/2008

Immobile predecessore: Foglio 9 Particella 173 Subalterno 12, Rendita: Euro 484,18, Categoria A/10a), Classe U, Consistenza 2,5 vani, VIA GIACOMO PUCCINI n. 5 Piano T;

- dal 16/06/2008

Immobile attuale: Foglio 9 Particella 173 Subalterno 12, Rendita: Euro 484,18, Categoria A/10a), Classe U, Consistenza 2,5 vani, VIA GIACOMO PUCCINI n. 5 Piano T.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. AMICUCCI Rosalia nata a ANCONA (AN) il 22/03/1924

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. LAGANA' Giovanni ; Nato A Palazzi Marini nato il 08/04/1925

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989

1. AMICUCCI Rosalia nata a ANCONA (AN) il 22/03/1924

dal 30/09/1989 al 16/09/1991

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. LAGANA' Giovanni ; Nato A Palazzi Marini nato il 08/04/1925

dal 30/09/1989 al 16/09/1991

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Consulenza Tecnica d'Ufficio – N. 251/2025 R.G. Es – RELAZIONE

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



3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/09/1991 - (PREALLINEAMENTO) n. 65093.1/2000 - Pratica n. 65469 in atti dal 12/07/2000

1. AMICUCCI Romelia (CF MCCRML24C62A271E) nata a ANCONA (AN) il 22/03/1924 dal 16/09/1991 al 11/11/1999

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

2. LAGANA' Vincenzo (CF LGNVCN55H27I442T) nato a SARRE (AO) il 27/06/1955 dal 16/09/1991 al 11/11/1999

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 3)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/11/1999 - (PREALLINEAMENTO) n. 65089.1/2000 - Pratica n. 65469 in atti dal 12/07/2000

1. LAGANA' Vincenzo (CF LGNVCN55H27I442T)e) nato a SARRE (AO) il 27/06/1955 dal 11/11/1999 al 20/04/2005

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

5. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/04/2005 - RETTIFICA CODICE FISCALE Voltura n. 3017.1/2005 - Pratica n. AN0043595 in atti dal 20/04/2005

1. LAGANA' Vincenzo (CF LGNVCN55H27A326R) nato a AOSTA (AO) il 27/06/1965 dal 20/04/2005 al 10/06/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

6. Atto del 10/06/2005 Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Sede CASTELFIDARDO (AN) Repertorio n. 30816 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8443.1/2005 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/06/2005

1. BOZZINO Vincenzo (CF BZZVCN76A18Z112G) nato in GERMANIA (EE) il 18/01/1976 dal 10/06/2005 al 19/04/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 6)

7. Atto del 19/04/2006 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 33958 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7124.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/05/2006

1. B. S. INFISSI S.N.C. DI SIMONETTI GIANFRANCO E C. (CF 00468950423) sede in CASTELFIDARDO (AN) dal 19/04/2006 al 12/01/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)

8. Atto del 12/01/2007 Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 35952 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 1687.1/2007 Reparto PI di ANCONA in atti dal 29/01/2007

1. SIMONETTI IMMOBILIARE DI SIMONETTI GIANFRANCO & C. S.N.C. (CF 00468950423) sede in CASTELFIDARDO (AN)

dal 12/01/2007 al 15/06/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)

9. DIVISIONE del 15/06/2007 Pratica n. AN0185005 in atti dal 15/06/2007 DIVISIONE (n. 7656.1/2007)

1. SIMONETTI IMMOBILIARE DI SIMONETTI GIANFRANCO & C. S.N.C. (CF 00468950423) sede in CASTELFIDARDO (AN)

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 251/2025 R.G. Es - RELAZIONE

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

dal 15/06/2007 al 02/08/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)

10. Atto del 02/08/2007 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 37376 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 12715.2/2007 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/08/2007

1. ||||| (CF |||||) nata a ||||| (AN) il 15/02/1974

dal 02/08/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

Al piano terra sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati. Tali difformità riguardano, in particolare, la diversa posizione della doccia, nonché lievi scostamenti nelle misure della distribuzione interna e nelle altezze interpiano.

Alla luce di quanto rilevato, si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, al fine di renderla conforme all'effettiva configurazione dell'unità immobiliare.

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano ad oggi utilizzati, come verificato durante il sopralluogo, e non risultano pertanto registrati o stipulati contratti di locazione o altro.

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. NICCOLO' TIECCO, Notaio in Perugia (PG).

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 08 gennaio 2026, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio NICCOLO' TIECCO.

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.

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 09/08/2007 - Registro Particolare 12715 Registro Generale 22675 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Repertorio 37376/14766 del 02/08/2007 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
2. ISCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 5771 Registro Generale 22676 Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Repertorio 37377/14767 del 02/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 12/12/2025 - Registro Particolare 19850 Registro Generale 27904 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 5128 del 25/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

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

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

7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

Non vi sono ulteriori informazioni riguardanti i millesimi o 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)

In data 11/02/2026 la sottoscritta, in qualità di CTU, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelfidardo 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 edilizia Permesso di Costruire n.284/2005 del 14/07/2005 – Ristrutturazione di fabbricato residenziale;
- Rilascio Permesso di Costruire n.54/2005 del 04/08/2005;
- Pratica edilizia DIA n. 342/2007 del 18/06/2007 – variante al PdC n.54/2005 per frazionamento di unità immobiliare e cambio destinazione d'uso piano terra;



- Richiesta Abitabilità prot. n. 13382 del 20/09/2007, presa d'atto del 31/01/2008.

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.

Al piano terra sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in Comune. Tali difformità riguardano, in particolare, la diversa posizione della doccia, nonché lievi scostamenti nelle misure della distribuzione interna e nelle altezze interpiano.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessaria la presentazione di una **pratica edilizia** e il successivo **aggiornamento della planimetria catastale**, che presenta le stesse discrepanze.

Considerando le spese tecniche, le sanzioni amministrative, l'aggiornamento catastale e i diritti di segreteria, **la spesa complessiva stimata per la sanatoria ammonta a circa €5.000,00.**

9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 m)

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

Per gli immobili ad uso ufficio è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 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 06/08/2026.

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

Ufficio (stanza principale) mq. 15,23

Ufficio (stanza secondaria) mq. 11,00

Bagno mq. 3,21

Ripostiglio mq. 1,30

Totale superficie netta appartamento mq. 30,74

Considerando le superfici al lordo delle murature anche perimetrali, fino allo spessore di 40 cm:

Totale superficie lorda appartamento mq. 40,50

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 Castelfidardo, zona C1 adiacenze centro storico, prima periferia e cerretano OVEST per destinazioni terziarie, in stato conservativo NORMALE e tipologia UFFICI, prevede un range che va da un minimo di €. 730,00 a un massimo di €. 1.100,00 per superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CASTELFIDARDO (C100)

Fascia: Semicentrale

Zona: ADIACENZE CENTRO STORICO, PRIMA PERIFERIA E CERRETANO OVEST

Codice zona: C1

Destinazione: Terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	730	1100	L	4,1	6,3	L

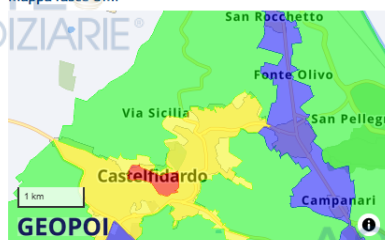
[Stampa](#)

[Legenda](#)

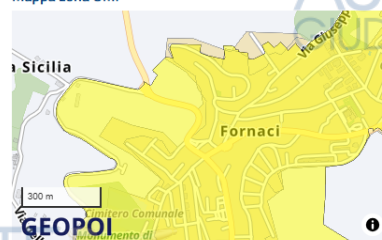
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

valore di mercato O.I.A.T. = €/mq 1.100 + €/mq 730 = €/mq 1.830,00/2 = **€/mq 915,00** (valore medio)

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 40,50 x €. 915,00 = **€. 37.057,50**

arrotondato a **€ 37.000,00 (trentasettemila/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 Rlt

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 Castelfidardo, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CASTELFIDARDO (C100)

Fascia: Semicentrale

Zona: ADIACENZE CENTRO STORICO, PRIMA PERIFERIA E CERRETANO OVEST

Codice zona: C1

Destinazione: Terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	730	1100	L	4,1	6,3	L

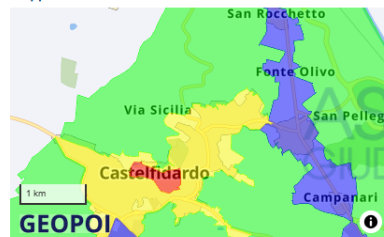
[Stampa](#)

[Legenda](#)

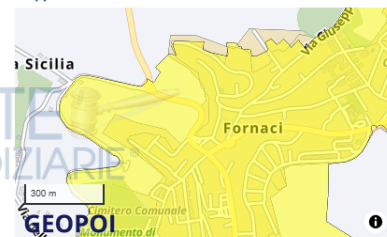
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



RIEPILOGANDO si ha:

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 251/2025 R.G. Es - RELAZIONE

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

per l'ufficio:

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 5,20 (media tra 4,10 e 6,30 €/mq. x mese) per i fabbricati in condizioni normali.

Si ha quindi:

Superficie totale lorda da considerare mq. 40,50

Canone annuo Totale = mq. 40,50 x 5,20 = €. 210,60 al mese x 12 = €. 2.527,20 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 2.527,20 – 20% = €. 2.021,76 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 2.021,76/0,04 = € 50.544,00

arrotondato a **€ 50.500,00 (cinquantamila cinquecento/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.
- Prospicenza.
- 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.3 uffici 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)	Piano	N.locali	N.bagni	Stato/Anno costruzione	Prezzo di vendita
1	Ufficio - Piazza Trento e Trieste, Castelfidardo (AN)	90	T	2	1	Buono stato	€ 59 000.00
2	Ufficio - via Matteotti, Castelfidardo (AN)	100	T	3	1	Buono stato	€ 95 000.00
3	Ufficio - via Bramante, Castelfidardo (AN)	40	T	1	1	Buono stato	€ 70 000.00
							€ 74 666.67

Si ritiene opportuno fare una media dei prezzi di vendita in tabella e diminuire la cifra ottenuta di un 20% in quanto alcuni prezzi potrebbero essere oggetto di trattative per la compravendita.

Da tali considerazioni si ottiene il seguente valore:

74.666,67 Euro – 20% = 59.733,36 Euro

arrotondato a **€ 59.700,00 (cinquantanovemilasettecento/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	
Uffici liberi	0%	
Uffici locati	-20%	
Uffici locati saltuariamente	-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%
VISIBILITA' E POSIZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Posizione centrale	10%
Posizione semicentrale	0%
Posizione periferica	-10%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	5%
Centralizzato	0%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **-30%**, quindi le stime subiranno una variazione.

Si deve considerare inoltre la spesa stimata per sanare le difformità come sopra descritte consistente in **€ 5.000**

11. Quote indivise

rif. quesito 2 o)

L'immobile essendo una unica unità immobiliare 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 = € 37.000,00

Stima tipo 2: valore lotto = € 50.500,00

Stima tipo 3: valore lotto = € 59.700,00

VALORE LOTTO UNICO

$(37.000+50.500+59.700)/3 - 30\% - 5.000 = \underline{29.346,67 \text{ €}}$

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, 05/08/2026

il C.T.U.

