

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciattaglia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2025 del R.G.E.
promossa da

omississ

omississ
contro

omississ

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 30/01/2026 il sottoscritto Ing. Ciattaglia Francesco, con studio in Via Cavour, 21 - 60030 - Monte Roberto (AN), email ing.ciattaglia@gmail.com, PEC francesco.ciattaglia@ingpec.eu, Tel. 340 5918044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Dei Merciai 2 (Coord. Geografiche: 43.52687391366827, 13.249265641117839)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone, oltre ad autorimessa al piano terra accessibile dalla corte condominiale. L'appartamento presenta pavimentazioni e finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con stato manutentivo complessivamente buono, pur necessitando di alcuni interventi manutentivi sugli infissi esterni e di verifiche sulla parte impiantistica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e relativo garage indipendente ubicato a Jesi (AN) - Via Dei Merciai 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***omississ***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omississ***

CONFINI

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio sito in Via dei Merciai n.2. Affaccia a sud in un'area verde sugli altri lati con altre unità immobiliari e su Via dei Merciai.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,17 mq	97,39 mq	1	97,39 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto		13,18 mq	0,25	3,29 mq	3,00 m	2
Box	13,06 mq	13,74 mq	0,5	6,87 mq	2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				107,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,55 mq		

Tenuto conto della natura pertinenziale dell'autorimessa rispetto all'unità abitativa, si ritiene opportuna la formazione di un lotto unico.

NB.: Le superfici indicate nel prospetto sono stimate e dedotte dalla documentazione catastale e valutate ai fini della determinazione del valore al mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 28/06/2006	***omississ***	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 412, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4.5 Rendita € 0,44
Dal 28/06/2006 al 01/06/2010	***omississ***	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 412, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4.5 Rendita 0,44
Dal 01/06/2010 al 31/01/2013	***omississ***	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 412, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4.5 Rendita € 0,44 Piano 2
Dal 31/01/2013	***omississ***	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 412, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4.5

Superficie catastale 98 mq
Rendita € 406,71

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	412	7		C6	5	12	14 mq	30,99 €	T	
	52	412	13		A3	5	4.5	98 mq	406,71 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale per diversa distribuzione interna conseguente alla demolizione di una porzione di tramezzatura tra soggiorno e cucina, la realizzazione di una spalletta, alla tamponatura di una porta interna e alla diversa posizione della porta del bagno. La difformità risulta regolarizzabile mediante CILA in sanatoria e successiva variazione catastale DOCFA.

PRECISAZIONI

/

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in buono stato conservativo, presenta necessità di interventi di riparazione su infissi esterni. Necessita di possibili interventi di manutenzione della parte impiantistica.

PARTI COMUNI

Presente corte comune di accesso ai locali garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di acquisto non sono state riscontrate servitù. Nel retro dell'edificio è presente una corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in un edificio con struttura mista calcestruzzo e muratura tipica del periodo di costruzione. I solai sono in laterocemento.

L'immobile in generale presenta delle caratteristiche tipiche del periodo di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da soggetto non esecutato, in forza di autorizzazione rilasciata dal Giudice dell'Esecuzione, subordinata al versamento di un'indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2010 al 30/01/2013	***omississ***	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PANE JESI	01/06/2010	64310	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2010 al 31/01/2013	***omississ***	ANCONA	18/05/2011	9990	378
		SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	05/06/2012		7242
		Registrazione			
Dal 31/01/2013	***omississ***	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI	01/06/2010	378	9990
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Bortoluzzi Vittorio	31/01/2013	191118	24615
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	31/01/2013	1963	997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	31/01/2013	752	it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 10/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 31/01/2013
Reg. gen. 263 - Reg. part. 1965
Importo: € 240.000,00
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Capitale: € 120.000,00
Rogante: ***omississ***
Data: 30/01/2013
N° repertorio: 191119
N° raccolta: 24616

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 17/12/2025
Reg. gen. 28389 - Reg. part. 20185
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia, identificato con codice fabbricato n. E388010955, risulta edificato nell'anno 1964 ed è urbanisticamente classificato dal vigente P.R.G. comunale in zona **TE2.1 - "Città consolidata con prevalenza di residenza"**, disciplinata dagli artt. 29 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tale ambito comprende le parti del territorio urbano già edificate e consolidate sotto il profilo morfologico e insediativo, per le quali il Piano prevede interventi finalizzati al mantenimento e alla qualificazione del tessuto urbano esistente.

Per l'immobile in esame sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A.

L'area ricade inoltre in **Classe IV di azionamento acustico**, corrispondente ad aree di intensa attività umana ai sensi della normativa vigente in materia di classificazione acustica del territorio comunale.

L'immobile risulta altresì compreso nell'ambito del **Piano di Recupero "Area Campo Boario"** (denominato nelle N.T.A. anche "Campus Boario"), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 09/02/2007, per il quale trovano applicazione le specifiche disposizioni urbanistiche previste dal vigente strumento urbanistico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico comunale è stata reperita la documentazione amministrativa e urbanistico-edilizia relativa al fabbricato, nonché l'agibilità dell'immobile.

In particolare risultano acquisite le seguenti pratiche edilizie:

Licenza edilizia n. 1963/335 dell'11/09/1963 relativa alla costruzione originaria del fabbricato costituito da tre livelli fuori terra oltre piano interrato;

Licenza edilizia n. 1964/008 del 18/01/1964 relativa alla sopraelevazione dello stabile urbano di tipo economico;

Agibilità n. 223/1964 del 21/12/1964 relativo al piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo;

Concessione edilizia n. 169/1965 del 21/06/1965 relativa alla modifica della distribuzione interna mediante variazione delle tramezzature degli ultimi due piani;

Agibilità n. 40/1965 del 31/05/1965 relativo al quarto e quinto piano dell'edificio;

D.I.A. n. 398/2005 del 19/05/2005 relativa alla sistemazione del piazzale condominiale esterno.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra lo stato dei luoghi, gli elaborati catastali e la documentazione edilizia reperita agli atti comunali, sono emerse alcune difformità interne consistenti nella demolizione di una porzione di tramezzatura tra il locale soggiorno ed il locale cucina, la costruzione di una spalletta e la tamponatura di una porta interna, con conseguente modifica della distribuzione interna dell'unità immobiliare, la diversa posizione della porta interna del locale bagno.

Sulla base della documentazione esaminata e delle caratteristiche costruttive rilevate in sede di sopralluogo, la tramezzatura demolita appare verosimilmente non strutturale; pertanto l'intervento risulta inquadrabile quale

opera edilizia interna riconducibile alla manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del medesimo D.P.R. 380/2001.

Sotto il profilo sismico-strutturale, la demolizione della porzione di tramezzatura interna tra il locale soggiorno ed il locale cucina, nonché le ulteriori modifiche distributive interne rilevate, appaiono, sulla base della documentazione esaminata e delle risultanze del sopralluogo, riferibili ad interventi su elementi divisori interni.

Qualora, nell'ambito della pratica edilizia in sanatoria, venga confermata dal tecnico incaricato la natura non portante della tramezzatura demolita e delle ulteriori opere interne, l'intervento potrà essere ricondotto alle fattispecie relative alla realizzazione o modifica di elementi divisori interni privi di carattere portante e di altezza non superiore a m 4,00.

L'eventuale qualificazione delle opere quali interventi privi di rilevanza sismica e la conseguente non necessità di deposito sismico restano comunque subordinate alle verifiche e alle asseverazioni del professionista incaricato della regolarizzazione edilizia.

Successivamente alla definizione della pratica edilizia dovrà essere predisposto aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, con presentazione di nuova planimetria catastale conforme allo stato attuale dei luoghi, ai sensi dell'art. 19 del D.L. 78/2010 e della normativa catastale vigente.

Le attività necessarie alla regolarizzazione risultano pertanto così articolate:

- rilievo metrico e restituzione grafica dello stato attuale;
- predisposizione e deposito di CILA in sanatoria;
- pagamento della sanzione amministrativa prevista;
- eventuale asseverazione tecnica circa la non rilevanza strutturale delle opere;
- aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA;
- deposito della variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

I costi complessivi per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, oneri catastali e competenze tecniche professionali, possono essere stimati se si conferma la prospettiva sopra esposta in complessivi € 7.000,00.

Alla luce di quanto sopra, le difformità riscontrate risultano regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non risulta reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, né il libretto di impianto e di manutenzione del generatore di calore.

Al fine di adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente, è stato conferito incarico a tecnico abilitato per la predisposizione del libretto di impianto e per l'esecuzione delle verifiche necessarie alla redazione dell'APE. Tuttavia, in occasione del sopralluogo, non è stato possibile procedere alle suddette attività in quanto l'impianto termico risultava privo di alimentazione a gas metano, essendo la relativa fornitura interrotta.

In assenza del libretto di impianto e non essendo stato possibile effettuare le verifiche funzionali sul generatore di calore, non si è potuto procedere al deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, atteso che la documentazione relativa all'impianto termico costituisce presupposto necessario per la corretta redazione dell'APE.

In considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato e delle caratteristiche costruttive e impiantistiche rilevate, l'unità immobiliare appare presumibilmente caratterizzata da prestazioni energetiche modeste; ogni

determinazione circa la classe energetica potrà essere effettuata esclusivamente a seguito della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Si precisa, pertanto, che non appena la fornitura del gas metano verrà riattivata — a cura e onere delle parti interessate o degli organi della procedura — si provvederà tempestivamente a far eseguire le verifiche funzionali sul generatore di calore da parte del tecnico abilitato, al fine di completare la documentazione d'impianto e procedere alla definitiva redazione e al deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da un'informativa ricevuta dall'amministratore di condominio si rappresenta che il Condominio è intervenuto nell'esecuzione immobiliare n. 255/2025 reclamando un debito pregresso di Euro 4.208,76, comprensivo degli oneri condominiali di cui al bilancio preventivo dell'esercizio 01/09/2025-31/08/2026 approvato dall'assemblea tenutasi il 5/9/2025.

Inoltre, entro il mese di Settembre 2026, si terrà l'assemblea per l'approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio chiuso al 31/8/2026 e del bilancio preventivo del prossimo esercizio 01/09/2026-31/08/2027.

È sinora previsto, a debito della condomina Mendez Matos, l'importo pro-quota di Euro 1.051,75 per lavori di messa a norma dell'ascensore (sostituzione quadro di manovra e variatore di frequenza elettronico), del costo complessivo di Euro 21.481,74.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – Appartamento e Garage ubicato a Jesi (AN) - Via Dei Merciai 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 412, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 52, Part. 412, Sub. 13, Categoria A3

Stima del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto ha adottato il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, epoca costruttiva e stato manutentivo, integrato con le quotazioni OMI aggiornate al 2025.

Sono state inoltre considerate:

- le caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali distribuzione interna, superficie commerciale, esposizione, luminosità e stato conservativo;
- le caratteristiche estrinseche, quali ubicazione, dotazione di servizi, accessibilità e appetibilità commerciale della zona;
- l'epoca di costruzione del fabbricato;

- la presenza di difformità edilizie regolarizzabili;
- lo stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare.

Dalle quotazioni OMI 2025 per immobili ubicati nella medesima zona risultano i seguenti intervalli di riferimento:

- abitazioni di tipo economico: da €/mq 760 a €/mq 1.050;
- abitazioni di tipo civile: da €/mq 950 a €/mq 1.400.

Dall'analisi di un immobile comparabile ubicato nella medesima area urbana emerge un valore unitario pari a circa €/mq 800. Tale dato costituisce un riferimento prudenziale, riferito ad un immobile non perfettamente sovrapponibile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia inoltre che l'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dall'attuale proprietaria in data 31/01/2013 al prezzo di € 120.000,00, come risultante dall'atto di provenienza.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale, dell'età del fabbricato, dello stato manutentivo rilevato, della necessità di sostenere costi per la regolarizzazione urbanistico-catastale e per il ripristino di alcune finiture, il valore unitario di €/mq 950,00 risulta comunque congruo e coerente con i valori espressi dal mercato immobiliare locale e con il precedente prezzo di compravendita dell'immobile.

Applicando tale valore alla superficie commerciale convenzionale pari a mq 107,55 si ottiene:

$$107,55 \text{ mq} \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 102.172,50$$

Dal valore sopra determinato devono essere detratti:

- oneri tecnico-amministrativi per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in € 7.000,00;
- costo stimato per riparazione infisso danneggiato stimati in € 1.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, al netto degli oneri sopra indicati, viene determinato in:

$$\text{€ } 102.172,50 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 94.172,50$$

Arrotondabile a **€ 94.200,00.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciattaglia Francesco