



Tribunale Ordinario di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2026 R.G. Es.

OGGETTO: STIMA APPARTAMENTO UBICATO IN SANTA MARIA
NUOVA VIA I MAGGIO N. 8, IMMOBILE CIELO TERRA.

RIFERIMENTI CATASTALI: Foglio n. 8, Mappale 117.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Sivio Scali
Via Curtatone,2
60100 Ancona

tel. 338 8524322 fax 071 2361777
email: studio.silvio.scali@gmail.com
pec: silvio.scali@ingpec.eu



Il sottoscritto Dott. Ing. Silvio Scali, con studio in Ancona via Curtatone n. 2, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2190, ha redatto la presente in virtù dell'incarico ricevuto in data 06 febbraio 2026 dal Tribunale di Ancona.

1.0 – PREMESSA

L'incarico consiste nella stima dell'immobile oggetto di procedimento espropriativo immobiliare come di seguito elencato:

BENE N. 1 (UNICO)

Unità immobiliare sita nel Comune di Santa Maria Nuova (AN) in Via I Maggio n.8, distinta al Foglio 8, Mappale 117 (senza Subalterno), Categoria A/3, vani 6, Cl. 2, Rendita catastale Euro 266,49.

2.0 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU per adempiere a quanto richiesto dall'Illustrissimo Giudice ha eseguito le operazioni seguenti:

- ha svolto le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Nuova richiedendo la scansione degli atti e delle pratiche edilizie in essere per l'immobile in argomento;
- ha svolto le ricerche on-line all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ancona, richiedendo l'estratto di mappa, la visura e le planimetrie catastali;
- ha esperito n. 1 sopralluogo, in data 17/03/2026, previa comunicazione all'esecutato, sul bene oggetto della stima, osservando la posizione e lo stato dell'immobile, rilevando le dimensioni, nonché eseguendo il rilievo fotografico;
- ha svolto le ricerche dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- ha svolto ricerche di mercato presso i portali dedicati;
- ha studiato tutta la documentazione in atti;
- ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per un appartamento senza impianto termico, impianto simulato;
- infine ha eseguito la presente stima.

3.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE N. 1 (UNICO)

Il manufatto oggetto della presente stima è sito nel Comune di Santa Maria Nuova, distinto al N.C.E.U.:

- unità immobiliare sita nel Comune di Santa Maria Nuova (AN) in Via I Maggio n.8, distinta al Foglio 8, Mappale 117 (senza Subalterno), Categoria A/3, vani 6, Cl. 2, Rendita catastale Euro 266,49.

L'immobile a destinazione residenziale, oggetto della presente procedura estimativa è composto da una singola unità abitativa ed è costituito da un unico corpo di fabbrica cielo terra che non necessita pertanto di tabelle millesimali.

Il fabbricato prospetta su via I Maggio e confina: a Nord con via I Maggio tratto pubblico e pedonale, a Sud e ad Ovest con altri fabbricati elevati in adiacenza e a Est con un'area privata libera a seguito della demolizione di un immobile in linea a quello oggetto di stima.

Stima immobile cielo terra

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: piano terra e piano primo, collegati da una scala interna.

Al piano terra è ubicata la zona giorno costituita da un ingresso - soggiorno, un angolo cottura, una sala da pranzo, un disimpegno con 1 nicchia sottoscala che funge da ripostiglio, un ripostiglio e un bagno, mentre al piano primo è presente la zona notte, dove ci sono la camera matrimoniale, un ripostiglio, una camera doppia e un bagno.

L'accesso all'immobile è consentito direttamente dalla porta d'ingresso pedonale prospiciente su Via primo Maggio al civico 8.

L'edificio ha struttura in muratura portante di laterizio con solai di interpiano e di copertura in legno.

Si rilevano: impianto di riscaldamento non presente, l'a.c.s. è prodotta mediante uno scaldabagno elettrico, impianto elettrico civile, infissi in pvc e persiane in legno, finiture di tipo civile molto scadenti.

L'appartamento, è in condizioni scadenti e richiede manutenzione sia a livello edile che impiantistico, dal punto di vista estimativo è in condizioni **non ordinarie** dell'edilizia civile attuale.

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, esso è obbligatorio e quindi è stato redatto per un impianto termico simulato sullo stesso appartamento essendo privo di impianto termico. **L'APE ha una classe energetica 'F' (ALLEGATO 9).**

4.0 - STATO DI POSSESSO, PROPRIETA' ED UTILIZZO

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) il xxxxxxxxxx e della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx.

L'immobile risulta attualmente occupato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, unitamente a tre figli maggiorenni: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

5.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla visura ipocatastale emergono le seguenti annotazioni, trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 11/10/2000 - Registro Particolare 12479 Registro Generale 19022
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 170874 del 10/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 11/10/2000 - Registro Particolare 3757 Registro Generale 19023
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 170875 del 10/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1350 del 08/06/2020

3. ISCRIZIONE del 14/06/2005 - Registro Particolare 3684 Registro Generale 14373
Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 798505 del 13/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4807 del 17/11/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 1350 Registro Generale 8722
Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 170875 del 10/10/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3757 del 2000

5. TRASCRIZIONE del 16/01/2026 - Registro Particolare 501 Registro Generale 690
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO ANCONA Repertorio 5543 del 08/01/2026
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quindi dalle visure ipotecarie emerge che l'immobile è gravato da un pignoramento immobiliare trascritto il 16/01/2026, un'ipoteca volontaria iscritta nel 2000 a garanzia del mutuo.

Tali gravami saranno cancellati a cura della procedura esecutiva a seguito del decreto di trasferimento.

Nello specifico si riportano i dati dell'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo e la registrazione del pignoramento:

- Ipoteca volontaria n. 3757 del 11/10/2000 favore: CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Bologna, Via della Beverara 19) e contro: xxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx.

- Pignoramento Immobiliare n. 501 del 16/01/2026 favore: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: AVV. MARCO VERDI CODICE FISCALE VRDMRC62P08I441M, MILANO) e contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte di Appello Di Ancona, in data 08/01/2026 rep.5543.

6.0 - PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene in oggetto risulta di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx a decorrere dal 10/10/2000. Atto del 10/10/2000 Pubblico ufficiale NOTAIO STACCO Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 170874 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 4052 registrato in data 20/10/2000 – COMPRAVENDITA.

7.0 - REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

Lo stato attuale risulta abilitato dalla planimetria catastale di primo impianto e dalle pratiche edilizie successive:

Stima immobile cielo terra

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

Pagina 4 di 8

- Planimetria di primo impianto, costruzione dell'immobile, scheda n. 290828 del 13/10/1939, realizzato prima della Legge Urbanistica 1150 del 17 agosto 1942;
- Richiesta del Permesso per l'esecuzione di opere di sottofondazione del 06/12/1971;
- Autorizzazione all'esecuzione di opere di sottofondazione del 10/12/1971 prot. 3933;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 4/01 prot. 535 del 12/01/2001 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria;
- Certificato di Fine Lavori e Collaudo Finale prot. 007464 del 11/07/2002.

Per quanto attiene alla regolarità sotto il profilo dell'agibilità, risulta rilasciata la seguente dichiarazione:

- Dichiarazione ripristino agibilità strutturale e abitabilità prot. 007774 del 19/07/2002.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti in loco, nonché delle verifiche documentali effettuate, si espone quanto segue:

Conformità catastale: dal confronto tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si riscontra una sostanziale corrispondenza. Pertanto, l'immobile può essere dichiarato catastalmente conforme ai sensi della normativa vigente.

Conformità edilizio-urbanistica: con riferimento alla planimetria catastale di primo impianto ed agli elaborati progettuali delle successive pratiche edilizie, si rileva una sostanziale corrispondenza (*nei limiti delle tolleranze costruttive del testo unico edilizia*) e pertanto il fabbricato è conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico.

8.0 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il bene oggetto di questa stima consiste:

- 1 - immobile cielo terra avente superficie lorda mq 97,00.

9.0 – LAVORI NECESSARI PER RENDERE IL BENE MINIMAMENTE ORDINARIO

Al fine di effettuare una valutazione dell'immobile oggetto di stima con il metodo comparativo o del prezzo di mercato, basato sul confronto con valori unitari desunti sia dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sia da un campione di annunci di compravendita relativi a immobili simili per tipologia, consistenza e stato manutentivo, è necessario realizzare almeno l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale.

Quindi, al fine di garantire la corretta applicazione del suddetto criterio e ricondurre il bene a una condizione di ordinarietà valutativa, si palesa l'imprescindibile necessità di dotare l'unità immobiliare di un impianto termico di tipo tradizionale, mediante l'installazione di un generatore di calore a caldaia e della relativa rete di distribuzione a radiatori. Tale implementazione impiantistica risulta propedeutica e necessaria all'inquadramento del cespite nella categoria delle abitazioni di tipo economico.

Il valore medio di mercato per realizzare l'impianto anzi descritto per l'abitazione in esame è pari a € 8.000,00. Detto valore sarà detratto al valore più probabile di mercato di seguito calcolato.

10.0 - VALUTAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Santa Maria Nuova (AN).

Il fabbricato si trova in zona A (Ambiti urbani di interesse storico) di cui al PRG comunale.

L'immobile ricade in una realtà urbana di modeste dimensioni demografiche (circa 4.177 abitanti) con una superficie territoriale di circa 18,04 km² e una densità abitativa pari a 231,50 ab./km². Santa Maria Nuova è un paese dell'entroterra marchigiano, adagiato sulle colline tipiche di questa zona, con altitudine di 249 m.

L'immobile oggetto di stima ricade nel centro storico, area attualmente carente di attività commerciali che conferiscono all'area una scarsa attività economica locale. Ne deriva un contesto urbanistico ordinario, privo tuttavia di elementi di particolare pregio o di dinamiche di sviluppo tali da determinare significativi incrementi prospettici dei valori immobiliari.

Sotto il profilo estimativo, il Comune non evidenzia specifiche peculiarità territoriali, infrastrutturali o socio-economiche idonee a incidere in modo sensibile sulla crescita futura del mercato immobiliare locale, il quale ha addirittura tendenza a regredire ed è ancorato a dinamiche di domanda e offerta di tipo locale talvolta quasi nulle se non per situazioni singolari di soggetti legati al territorio.

Con riferimento all'immobile in esame, si rileva inoltre come lo stesso non presenti apprezzabili margini di valorizzazione attraverso interventi di trasformazione o riqualificazione a carattere economico-reddituale. In particolare, la configurazione tipologica, le caratteristiche intrinseche e la collocazione territoriale non consentono di ipotizzare incrementi significativi della redditività, né mediante cambio di destinazione d'uso, né attraverso interventi edilizi che possano generare un apprezzabile aumento del valore di mercato.

Pertanto, il bene deve essere considerato, ai fini estimativi, in una condizione di sostanziale staticità sotto il profilo della potenzialità di sviluppo e della capacità di produrre reddito aggiuntivo.

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata mediante l'applicazione metodo comparativo o del prezzo di mercato, al fine di ottenere un risultato attendibile e coerente con le dinamiche del mercato immobiliare locale.

Il metodo comparativo o del prezzo di mercato, è basato sul confronto con valori unitari desunti sia dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sia da un campione di annunci di compravendita relativi a immobili simili per tipologia, consistenza e stato manutentivo, opportunamente analizzati e normalizzati.

Il valore finale è stato quindi determinato attraverso una ponderazione dei due risultati ottenuti, tenendo conto delle peculiarità specifiche del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni del mercato immobiliare di riferimento.

METODO DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, si è proceduto mediante il metodo comparativo, basato sull'analisi dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

(OMI) dell'Agenzia delle Entrate e sul confronto con annunci di compravendita reperiti nel medesimo contesto territoriale.

L'immobile è ubicato in una zona urbana classificata come "A" (Ambiti urbani di interesse storico), caratterizzata da una buona dotazione di servizi primari e secondari e da una favorevole accessibilità viaria.

L'analisi del mercato locale, effettuata attraverso i principali portali immobiliari, evidenzia una limitata offerta di immobili comparabili, coerente tuttavia con le ridotte dimensioni demografiche del Comune. Tra gli annunci ritenuti maggiormente significativi ai fini comparativi si segnala il seguente: ID **J34330**, pubblicato su immobiliare.it, relativo a un appartamento bilocale semi-ristrutturato della superficie di circa 110 mq lordi oltre la mansarda di 60 mq e 3 balconi, proposto al prezzo di € 65.000,00, corrispondente a un valore unitario pari a circa 465,00 €/mq.

PER CUI SI CALCOLA:

Fabbricato	Superficie mq	prez.unit. €/mq	coeff. estimo	Prodotto €
BENE n. 1	97,00	465,00	1,00	45.105,00

VALORE **45.105,00**

Parallelamente, l'analisi dei dati OMI per la medesima zona e per la tipologia "abitazioni di tipo economico" evidenzia un range di valori compreso tra un minimo di 480 €/mq (riferibile a immobili in condizioni scadenti o da ristrutturare) e un massimo di 710 €/mq (attribuibile a immobili in sufficiente stato manutentivo).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame in scadente stato di conservazione, dotato di impianti e infissi da rinnovare, con finiture esterne aventi scarso pregio architettonico che comunque necessitano di manutenzione straordinaria — si ritiene congruo collocare il valore unitario nella fascia più bassa del range OMI.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e delle opportune operazioni di comparazione e normalizzazione dei dati di mercato rilevati, si assume quale valore unitario di riferimento il valore di €/mq 480, ritenuto rappresentativo del più probabile prezzo di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

PER CUI SI CALCOLA:

Fabbricato	Superficie mq	prez.unit. €/mq	coeff. estimo	Prodotto €
BENE n. 1	97,00	480,00	1,00	46.560,00

VALORE **46.560,00**

Si assume quale valore più probabile di mercato la media dei valori calcolati:

Stima immobile cielo terra

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



MEDIA FRA I DUE VALORI: € 45.832,50.

A detto valore va sottratto il costo per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento precedentemente descritto, pari a € 8.000,00.

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO: € 45.832,50 - € 8.000,00 = € 37.832,50

NE SEGUE UN VALORE DI MERCATO DI EURO 37.832,50 CHE ARROTONDATO SI ASSUME PARI A **EURO 38.000 (trentottomila/00)**.

11 - CONCLUSIONI

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento cielo terra in uno scadente stato manutentivo: l'unità abitativa risulta dunque da ristrutturare, sia all'interno a livello edile che impiantistico, sia all'esterno in facciata.

L'immobile trova difficilmente collocazione sul mercato immobiliare in quanto qualsiasi investimento si pensasse di eseguire non ha un ritorno di mercato.

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità catastali così come non sono presenti difformità edilizio-urbanistiche.

La determinazione del valore è stata effettuata mediante l'applicazione del metodo comparativo di mercato, basato sui valori di riferimento OMI e sui valori di annunci immobiliari comparabili.

Dalla media dei valori così ottenuti si perviene a un più probabile valore di mercato dell'immobile pari a € 38.000,00 (trentottomila/00), arrotondato per eccesso in conformità ai criteri estimativi correnti.

12 - ALLEGATI

- 1) planimetria catastale,
- 2) visura catastale,
- 3) estratto di mappa catastale,
- 4) titoli abilitativi,
- 5) dichiarazione di agibilità e abitabilità,
- 6) visure ipotecarie,
- 7) elaborato fotografico,
- 8) valori OMI e annuncio,
- 9) Attestato Prestazione Energetica,
- 10) ricevuta raccomandata e pec comunicazione inizio operazioni CTU,
- 11) Ricevute trasmissione perizia alle parti.

Ancona, 29.06.2026

Dott. Ing. Silvio Scali
Dott. Ing. Silvio SCALI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n° 2190