

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Ing. Monaco Alessandro, ex art. 568 c.p.c., nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Premessa.....	6
Lotto 1.....	8
Descrizione generale.....	8
Descrizione DEI BENI.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Corrispondenza catastale.....	10
conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA.....	11
STIMA.....	11
Lotto 2.....	13
Descrizione generale.....	13
Descrizione DEI BENI.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	14
Corrispondenza catastale.....	14
conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15

Provenienze Ventennali.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	16
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA.....	16
STIMA.....	16
Lotto 3.....	18
Descrizione generale.....	18
Descrizione DEI BENI.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Dati Catastali.....	19
Corrispondenza catastale.....	19
conservativo.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	21
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA.....	21
STIMA.....	21
Lotto 4.....	23
Descrizione generale.....	23
Descrizione DEI BENI.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	24
Dati Catastali.....	24
Corrispondenza catastale.....	24
conservativo.....	24

Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	25
Normativa urbanistica	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Regolarità edilizia	25
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:	25
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA	25
STIMA.....	26
Lotto 5.....	27
Descrizione generale.....	27
Descrizione DEI BENI	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Dati Catastali	28
Corrispondenza catastale.....	28
conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Normativa urbanistica	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Regolarità edilizia	29
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:	29
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA	29
STIMA.....	29
Lotto 6.....	31
Descrizione generale.....	31
Descrizione DEI BENI	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini.....	31

Consistenza.....	31
Dati Catastali	32
Corrispondenza catastale.....	32
conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Normativa urbanistica	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Regolarità edilizia	33
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	33
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA	33
STIMA.....	34
Lotto 7	36
Descrizione generale.....	36
Descrizione DEI BENI	36
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità	37
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Dati Catastali	37
Corrispondenza catastale.....	37
conservativo	37
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali.....	38
Normativa urbanistica	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Regolarità edilizia	38
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	39
Precisazioni OCCORRENTI PER LA STIMA	39
STIMA.....	39

Incarico.

Il sottoscritto Ing. Monaco Alessandro, con studio in Senigallia (60019 AN) Via Armellini n. 34 (email: alemonaco79@gmail.com, PEC: alessandro.monaco@ingpec.eu, tel. 3409278665), con PEC del 09/07/2024 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per l'incarico alla stima che in pari data accettava.

PREMESSA

I beni oggetto del pignoramento sono attribuiti alla proprietà

- **** Omissis **** per l'intera proprietà.

Questi sono costituiti da sette beni, di seguito elencati secondo la loro locazione, quali:

Beni collocati nel Comune di Ancona:

- **Bene N° 1:** Abitazione, Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1 e P3 censito al catasto fabbricati Fg. 9, particella 550, sub 11 (Cat. A3).
- **Bene N° 2:** Abitazione, Via Tagliamento n. 4 - Ancona (AN), piano PT, P3 e P4 censito al catasto fabbricati Fg. 17, particella 276, sub 17 (Cat. A2).
- **Bene N° 3:** Abitazione, Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1e P2 censito al catasto fabbricati Fg. 9, particella 550, sub 8 (Cat. A3).
- **Bene N° 4:** Ufficio, Via Giacomo Matteotti n. 10 - Ancona (AN), piano S1 e PT censito al catasto fabbricati Fg. 4, particella 615, sub 28 (Cat. A10).

Beni collocati nel Comune di Falconara Marittima:

- **Bene N° 5:** Negozio, Via Bixio n. 69 - Falconara Marittima (AN), piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 422, sub 91 (Cat. C1).
- **Bene N° 6:** Negozio, Piazza Mazzini n. 5 - Falconara Marittima (AN), piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 1023, sub 1 (Cat. C1).
- **Bene N° 7:** Abitazione, Viale IV Novembre n. 8 - Falconara Marittima (AN), piano P6 censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 292, sub 28 (Cat. A2).

Il sottoscritto ha ricercato presso gli uffici competenti dei comuni di Ancona e Falconara Marittima la documentazione relativa ai beni dell'esecuzione immobiliare ed è entrato in possesso della documentazione necessaria per verificare la regolarità urbanistica, edilizia e catastale dei beni immobili con la richiesta ed accesso agli atti fatta nel giorno:

- 09.07.2024 per ottenere le planimetrie catastali dei beni (All. 4.1 - 4.7) oltre ad avere eseguito più accessi agli atti presso l'ufficio del catasto dell'Agenzia delle entrate di Ancona;
- 18.07.2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Falconara Marittima, previa richiesta di appuntamento a mezzo telefono, per visionare, presente il geom. Andrea Mariscoli, tecnico dell'ufficio urbanistico del Comune, tutte le pratiche inerente ed esistenti per i beni ricadenti nel comune ed ottenerne copia;
- 31.07.2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona, con richiesta di appuntamento telefonico, per visionare tutte le pratiche inerenti ed esistenti per i beni ricadenti nel comune ed ottenerne copia;
- 01.08.2024 presso l'ufficio sismica della Regione Marche per visionare ed ottenere copia degli elaborati relativi all'immobile di Piazza Mazzini nel Comune di Falconara.

A seguito dei diversi accessi eseguiti sugli atti dei beni di stima ha potuto verificare l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie ed urbanistiche:

Per i beni nel Comune di Ancona:

- **Bene N° 1:** Abitazione, Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1e P3 censito al catasto fabbricati Fg.9, particella 550, sub.11 (Cat. A3):

Negli archivi non sono state trovate pratiche edilizie in quanto in questi non sono presenti tutte quelle pratiche che hanno dato origine all'edificazione dei fabbricati dal 1947.

La planimetria catastale è del 1939.

- **Bene N° 2:** Abitazione, Via Tagliamento n. 4 - Ancona(AN), piano PT, P3 e P4 censito al catasto fabbricati Fg. 17, particella 276, sub.17 (Cat. A2).

Pratica edilizia n. 1155 del 1958.

Nulla osta abitabilità rilasciato il 17.05.1961.

Pratica di variazione per opere interne all'unità immobiliare, eseguita ai sensi dell'Art. 26 della Legge 28.12.1985 n. 47, con protocollo 40820_459/A del 29.10.1991.

- **Bene N° 3:** Abitazione, Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1e P2 censito al catasto fabbricati Fg.9, particella 550, sub 8 (Cat. A3):
Anche per questa u.i., facente parte dell'edificio dove è situato anche il bene n.1, non è stata trovata alcuna pratica che hanno dato origine all'edificazione dei fabbricati dal 1947.
Pratica di manutenzione straordinaria del 19.09.2014 con Prot. 9635 con Fine dei lavori del 04.11.2014 Prot. 117132 e Agibilità n. 125217 del 27.11.2014;
Planimetria catastale del 2014.
- **Bene N° 4:** Ufficio, Via Giacomo Matteotti n. 10 - Ancona (AN), piano S1e PT censito al catasto fabbricati Fg.4, particella 615, sub28 (Cat. A10):
Pratica edilizia n. 189 del 1980 e varianti successive;
Abitabilità rilasciata il 23.05.1983;
Opere di manutenzione straordinaria interne con CILA del 29.08.2023 e Prot. 149489;
Planimetria catastale del 2023.

Per i beni nel Comune di Falconara Marittima:

- **Bene N° 5:** Negozio, Via Bixio n. 69 - Falconara Marittima (AN), piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 422, sub 91 (Cat. C1).
Rilascio permesso di costruire N. 9555/214 del 01.08.1968;
Verbale di visita tecnico-sanitaria per abitabilità del 06.03.1971;
Pratica per opere interne prot. n. 18693 del 01.09.1994.
- **Bene N° 6:** Negozio, Piazza Mazzini n. 5 - Falconara Marittima (AN), piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 1023, sub 1 (Cat. C1).
Rilascio permesso di costruire N. 4049/58 del 10.12.1959;
Verbale di visita tecnico-sanitaria per abitabilità del 23.10.1960;
Opere di manutenzione straordinaria interne con CILA n. 69/2017 del 20.02.2017.
- **Bene N° 7:** Abitazione, Viale IV Novembre n. 8 - Falconara Marittima (AN), piano P6 censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 292, sub 28 (Cat. A2).
Rilascio permesso di costruire N. 3/1921 del 28.03.1968;
Verbale di visita tecnico-sanitaria per abitabilità del 30.06.1970;
Pratica di sanatoria edilizia n. 332/2019 del 20.06.2019 per correzione grafica.

I sopralluoghi di visita alle unità immobiliari sono stati effettuati, accorpandone e visitandone anche più di una nello stesso giornata, precisamente nei giorni di seguito elencati:

- In data 29.10.2024 l'u.i. sita a Falconara in Via Nino Bixio n. 69;
- In data 05.02.2025 l'u.i. sita in Ancona Via Amendola n. 39;
- In data 28.02.2025 le u.i. site in Ancona Via Tagliamento n. 4 ed in Via Giacomo Matteotti n. 10;
- In data 28.02.2025 le u.i. site in Falconara Marittima Piazza Mazzini n. 5;
- In data 10.03.2025 le u.i. site in Ancona Via Tagliamento n. 4 e site in Falconara Marittima Via IV Novembre n. 8;
- In data 28.04.2025 in Falconara Marittima Via IV Novembre n. 8.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1:** Abitazione in Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1e P3 censito al catasto fabbricati Fg. 9, particella 550, sub 11 (Cat. A3). (All. 3.1.a)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 05.02.2025 alle ore 15.00, il sottoscritto ha fatto il sopralluogo presenti l'Avv. Sofia Palomba, custode della procedura esecutiva immobiliare, e il Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato del bene. Il bene oggetto di perizia è a tutt'oggi locato, con contratto di locazione abitativa di natura transitoria. Con la visita dell'unità immobiliare il sottoscritto ha riscontrato che trattasi di appartamento, posto al piano terzo con ripostiglio situato al piano interrato. Il bene è inserito in un edificio condominiale situato nei pressi del centro storico della città di Ancona di antica edificazione certamente risalente in data antecedente al 1939 anno dell'accatastamento di primo impianto (All. 2.1; foto 1 e 2). Il fabbricato è formato da cinque elevazioni fuori terra in cui si trovano diciotto (18) unità immobiliari destinate alla residenza. Le cantine pertinenti alle u.i. abitative sono poste al piano interrato (All. 2.1; foto 3 e 4). L'edificio ubicato tra le Vie Corso Amendola e De Bosis ed altri edifici è del tipo isolato con corte interna situato a nord rispetto al Viale della Vittoria, in zona più elevata rispetto alla quota dello stesso Viale della Vittoria, nelle vicinanze del centro storico, a pochi metri dalla centrale Piazza Cavour (All. 2.1; foto 1 e 2). L'unità immobiliare in questione si trova sul lato nord al centro dell'edificio con accesso condominiale da Corso Amendola.

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Bene N° 1:** Abitazione, Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1e P3 censito al catasto fabbricati Fg. 9, particella 550, sub. 11 (Cat. A3).

L'appartamento, oggetto di stima, è posto al piano terzo dell'edificio condominiale, con accesso dal pianerottolo della scala comune sul piano con altre 2 unità abitative. L'accesso al condominio avviene dal marciapiede di Corso Amendola attraversando il portone in legno che apre ad un ampio androne, dopo avere superato tre gradini dove si trovano la scala e l'ascensore installato nel 2010 all'interno dello stesso vano scala (All. 2.1; foto 5 e 6). Le dimensioni interne della cabina dell'ascensore, il cui funzionamento avviene con l'utilizzo di chiave, sono di 60 x 160 cm circa, idoneo alla capienza di 3 persone, non a norma per il trasporto dei disabili (legge 9 gennaio 1989 n. 13 "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) per mancanza di spazi nella realizzazione, ma comunque di importante aiuto per elevare ai vari piani oltre che persone i pesi quotidiani quali la spesa, le valigie ecc. (All. 2.1; foto 5).

L'appartamento, con orientamento a nord-sud, ha due lati finestrati uno sul Corso Amendola e l'altro sulla corte interna. L'ingresso all'unità immobiliare è al terzo piano dal pianerottolo della scala condominiale (All. 2.1; foto 7) dopo avere percorso sei rampe con gradini rifiniti con lastre di granito di tonalità grigia e le pareti in parte rivestite con perlinato di legno (All. 2.1; foto 5, 6 e 7). Dal portone d'ingresso dell'u.i., del tipo blindato, si accede internamente all'appartamento su un lungo disimpegno (All. 2.1; foto 8) che distribuisce a destra due camere matrimoniali più una camera singola, tutte con affaccio sul corso Amendola (All. 2.1; foto 15), mentre a sinistra vi è la cucina abitabile (All. 2.1; foto 9-10), un bagno completo di lavabo, water e bidet e doccia (All. 2.1; foto 11-12), e un ripostiglio in fondo al corridoio (All. 2.1; foto 13). Due balconi sono uno di uso alla cucina e l'altro alla camera centrale aventi entrambi dimensioni di 3,00 x 0,90 m circa (All. 2.1; foto 14). Il pavimento di tutto l'appartamento è realizzato con mattonelle di cementine, escluso il bagno, con pavimento di gres e con rivestimento di mattonelle in gres porcellanato di piccolo formato con tonalità rossa, e la cucina con pavimento in laminato di PVC. Disimpegno e cucina sono controsoffittati con pannelli in cartongesso. L'appartamento è dotato d'impianto termico autonomo a radiatori esteso a tutti i locali. La caldaia è del tipo murale a condensazione, alimentata con gas metano, collocata all'interno del bagno e produce acqua calda per riscaldamento degli ambienti e per impianto idrico per gli usi igienico sanitari.

Il sottoscritto ha rilevato, previo contatto avuto con il manutentore della caldaia, che la caldaia non è aggiornata per il controllo periodico di manutenzione e per la prova dei fumi. Nell'appartamento è installato un impianto di aria condizionata formato da una unità esterna di produzione e scambio per il

trattamento dell'aria aria, posta sul balcone della camera, con unico elemento interno posto nel controsoffitto del corridoio. L'impianto non è stato censito al CURMIT (Catasto unico degli impianti termici degli edifici per la Regione Marche). L'impianto elettrico è del tipo sfilabile all'interno di canaline in plastica a vista sulle pareti. Gli infissi sono di legno provvisti da scuroni posti nella parte interna, vetri singoli e sistemi oscuranti esterni a persiane, anch'essi di legno, di colorazione verde. Tutti i divisori interni sono in laterizio intonacati al civile da entrambi i lati. Le porte sono in legno di colorazione grigio chiaro. L'altezza interna dell'appartamento è di 330 cm eccetto il disimpegno d'ingresso con altezza di 251 cm e la cucina con altezza di 287 cm.

Fa parte dell'unità immobiliare un locale magazzino posto al piano interrato, di altezza interna da 300 cm, il cui accesso avviene dalla porta posta su corridoio comune dopo avere attraversato una porta, con chiusura a chiave, che si trova sulla sinistra dopo avere percorso a scendere due rampe di scale rispetto l'androne condominiale al piano terra. Non è stato possibile accedere all'intero della cantina collocata al piano interrato, raggiungibile con due rampe della scala condominiale e inserita in un corridoio accessibile da una porta chiusa a chiave.

Il locale, come risulta dall'accatastamento, ha dimensione di circa 14,00 mq (All. 2.1; foto 16 e 17).

L'unità immobiliare è sprovvista di posto auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione redatta dal Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, (AN) è completa. (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile)

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare, Corso Amendola n.39 - 60123 Ancona (AN), oggetto d'esecuzione appartiene al:

- Sig. **** Omissis **** Nato a **** Omissis **** (Codice fiscale: **** OMISSIS ****)

Gli immobili sono posti in vendita con diritti di piena proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa al piano terzo, con due lati liberi e finestrati, due lati confinanti con altre unità immobiliari, e il vano scala mentre inferiormente e superiormente con altre unità abitative.

CONSISTENZA

Bene 1							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente	Superficie Convenzionale lorda	Altezza	Piano
Abitazione	82,46 mq	99,98 mq	1	1,00	99,98 mq	media >2,70 m	P3
Balconi		5,40 mq	1	0,6	3,24 mq	-	P3
Cantina	13,93mq	18,09 mq	1	0,4	7,24 mq	>2,70m	S1
Totale superficie convenzionale:					110,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:				110,46 mq			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Comune di Ancona										
Bene 1										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	550	11		A/3	5	5,5	101,00	€ 482,89	S1 e P3

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale dell'unità immobiliare (All. 4.1), con destinazione residenziale, sita al piano terzo, comprensiva del locale cantina al piano interrato (Fg. 9, particella 550, sub 11), non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto non riporta le altezze dovute ai controsoffitti eseguiti in cartongesso nel locale ingresso/disimpegno e nella cucina e non riporta l'ascensore installato nell'anno 2010.

CONSERVATIVO

L'unità abitativa non sembra avere mai subito un vero intervento esterno di manutenzione straordinaria. Risulta essere stato rifatto di recente il bagno e l'impianto elettrico, mantenendo le finiture risalenti agli anni 20-30 del '900. Nel complesso l'u.i. risulta in un discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio condominiale, in cui le parti comuni sono l'androne di ingresso, il vano scala e l'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù o vincoli a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura in muratura portante. La copertura è a falde inclinate. Le pareti esterne sono in parte intonacate e in parte in mattoni a faccia-vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni oggetto di stima si fa riferimento al certificato notarile a firma del Dott. Vittorio Bortoluzzi, Notaio in Ancona (AN), redatto su incarico del Sig. Sanseverinati Stefano, certificato che si trova all'interno del fascicolo della pratica R.G. ES. N.119/2024 del Tribunale di Ancona, che il sottoscritto riporta integralmente in allegato (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio. (All. 3.1.b)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui sorge il fabbricato del bene da stimare è inquadrato, come risulta dalla normativa urbanistica del piano regolatore per il comune di Ancona, in Zona omogenea A del centro e nello specifico in zona ZT4, "Storica di inizio secolo con isolati chiusi", ed è regolato dalle norme generali ricadenti nell'art. 42 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per avere riscontro dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare, il sottoscritto ha consultato la ditta "Adriatica condomini Soc. Coop.", Amministratrice pro tempore del condominio, che ha riferito per tutte le necessarie informazioni.

Dalle Tabelle Millesimali di ripartizione delle spese sulle unità immobiliari di proprietà e sulle parti in comuni si individuano le proprietà per un numero totale di otto appartamenti (All. 5.1).

Dalla ripartizione del "Preventivo di Gestione del condominio", per il periodo compreso tra il 22/09/2024 e il 21/09/2025, risulta che le spese complessive preventive annue, attribuite all'unità immobiliare eseguita, ammontano a € 2.972,90 (euro duemilanovecentosettantadue/90 annue) (All. 5.1) comprensivo dell'importo del saldo della gestione dell'anno precedente.

L'importo esposto è comprensivo delle spese a carico del proprietario e dell'inquilino e sono divise come riportato nell'allegato (All. 5.1).

Non risultano esserci vincoli ed oneri nei confronti di altri condomini sul bene per la proprietà o per il conduttore dell'unità immobiliare in questione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche fatte, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona, l'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di recente a manutenzione ordinaria interna non soggetta a pratiche edilizie.

Con la visita sul posto si sono riscontrate difformità tra pianta catastale, unica esistente risalente al 1939, e lo stato dei luoghi. Nello specifico durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto rilevare la presenza di un controsoffitto nel disimpegno che porta l'altezza interna a circa 250 cm e nella cucina

che porta l'altezza interna di circa 285 cm. Risulta evidente come negli ultimi anni sia stato completamente rifatto il bagno e siano stati eseguiti interventi sull'impianto elettrico.

Da incontro avuto in data 22.05.2025 con il tecnico dell'ufficio competente del Comune di Ancona il sottoscritto ha potuto verificare che le difformità riscontrate rientrano all'interno di attività edilizia libera che non necessitano, secondo il D.M. 02/03/2018 e s.m.i., di titolo abilitativo.

Per quanto sopra è richiesta la necessità d'aggiornamento della planimetria catastale.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: Non rintracciata;

Dichiarazione di conformità caldaia : Non rintracciata;

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: Non rintracciata;

Attestato di prestazione energetica (APE): *E' di classe energetica "F". Il certificato è stato emesso dal Geom. Federico Cirilli in data 04.04.2024 ed è allegato alla presente perizia (All. A.1).*

L'APE è stata trasmessa all'ufficio competente per il deposito degli attestati di prestazioni energetiche degli edifici della Regione Marche, e le dichiarazioni fatte dal tecnico all'interno dello stesso attestato dovrebbe sopperire la mancanza della conformità, non rintracciata, per la caldaia e per il relativo libretto. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto e ottenuto con pec dell'11.02.2025 dalla Regione Marche ufficio "Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere".

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

Per quanto sopra riportato il sottoscritto dichiara di non aver riscontrato difformità edilizie ed urbanistiche ma difformità sulla planimetria catastale per le quote riportate rispetto quelle reali misurate. Con la variazione catastale dell'u.i. occorre prevedere la divisione tra l'accatastamento dell'unità abitativa e la cantina presentando due distinte planimetrie il cui costo complessivo è preventivato in circa € 901,28 (novecentouno/28 euro) (All. B.1).

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione reperita, presso gli uffici pubblici, sui beni e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni simili, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato tenendo in conto della superficie ragguagliata del bene da stimare, e altresì tenendo conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto con beni simili ed ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione, tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato delle compravendite immobiliari, da informazioni acquisite presso agenzie di compra vendita d'immobili operanti nel territorio comunale, ha prodotto dati su recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla "Banca Dati per le quotazioni immobiliari" riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Il sottoscritto precisa che l'unità abitativa oggetto di stima non ha subito interventi di manutenzione straordinaria ma è stata sottoposta negli anni ad interventi che hanno riguardato il rifacimento del bagno e dell'impianto elettrico sfilabile in canaline esterne, con mantenimento di pavimento con piastrelle di cementine colorate ed a disegno sui pavimenti dell'u.i. con esclusione del bagno in piastrelle di gres e la cucina con pavimento in PVC a basso spessore. Considerato tutto quanto riportato, nonostante l'unità immobiliare sia inserita catastalmente nella categoria A/3 (abitazione di

tipo economico), con un forbice di costo unitario OMI che tra i € 1.000,00/mq ed € 1.350,00/mq, si ritiene che per la posizione centrale e di pregio dell'edificio, dalla buona luminosità degli ambienti interni, della presenza dell'ascensore non usuale in edifici simili, seppur non a norma per il trasporto di disabili e dall'altezza interna degli ambienti di circa 320 cm, altezza utile ad un intervento di manutenzione straordinaria che permetterebbe il passaggio degli impianti sfruttando un'eventuale ribassamento del soffitto fino a 270 cm che permetterebbe la conservazione del pavimento in cementine. Per tutte queste considerazioni il sottoscritto stima che la valutazione di mercato per l'u.i. in questione possa ricadere nella categoria di normale civile abitazione con forbice di prezzo unitario OMI che va dai € 1.500,00/mq ed € 1.700,00/mq, assumendo un valore di mercato di circa € 1.550,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra, con riferimento ai dati OMI per abitazioni di tipo civile, il valore unitario di superficie ragguagliata attribuito al bene stimato è di € 1.550,00 (milleseicento/00 euro) per metro quadrato. Il valore dell'immobile sarà quindi dato dal prodotto del valore unitario attribuito e la superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con cantina. Ancona (AN) Via Amendola 39	110,46 mq	1.550,00 €/mq	€ 171.213,00	100,00	€ 171.213,00
Valore di stima:					€ 171.213,00

Dal valore di stima deve essere detratto il costo occorrente per aggiornare la planimetria catastale che prevede il riporto delle reali altezze interne, il riporto in planimetria dell'ascensore condominiale e la divisione tra l'unità abitativa e la cantina da presentare al catasto fabbricati di Ancona con due planimetrie il cui costo complessivo, prestazione professionale, IVA, cassa professionale e spese di presentazione comprese, è di circa di € 908,60.

Il valore complessivo del bene per l'unità immobiliare identificata al Fg. 9, particella 550, sub 8 al netto delle spese necessarie alla variazione catastale (All. B.1) risulta quindi di € 170.311,72 (dovuto a € 171.213,00- € 901,28) valore arrotondato ad € 170.300,00 (centosettantamilatrecento/00 euro).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2:** Abitazione in Via Tagliamento n.4 - Ancona(AN) , piano PT, P3 e P4 censito al catasto fabbricati Fg. 17, particella 276, sub 17 (Cat. A2). (All. 3.2.a)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 28.02.2025 alle ore 9.00 e il giorno 10.03.2025, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presenti l'Avv. Sofia Palomba, custode della procedura esecutiva immobiliare, e il Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato del bene. Il bene oggetto di perizia è **** Omissis ****.

Con la visita dell'unità immobiliare il sottoscritto ha riscontrato che questa è un appartamento, situato al piano terzo, con terrazzo esclusivo al piano quarto direttamente collegato all'appartamento e con ripostiglio al piano terra. Il bene è inserito in un edificio condominiale, risalente la fine degli anni '50 primi anni '60, in zona residenziale sul lato est della direttiva ovest-est porto/Passetto del centro urbanizzato di Ancona. (All. 2.2; foto 1 e 2). Il fabbricato è formato da sei elevazioni fuori terra con 16 unità immobiliari destinati alla residenza. Le cantine sono poste al piano terra (All. 2.2; foto 3 e 4). L'edificio, in cui si trova l'unità immobiliare, è del tipo isolato con pianta a ferro di cavallo ed è situato in zona a quota più elevata rispetto la quota del quartiere "Passetto" dalla parte opposta verso est del centro storico delimitato dalla Via Tagliamento e da altri lotti edificati. (All. 2.2; foto 1 e 2). L'unità immobiliare in questione è ubicata sul lato nord nella porzione centrale dell'edificio con accesso condominiale direttamente da Via Tagliamento.

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Bene N° 2:** Abitazione, Via Tagliamento n.4 - Ancona(AN) , piano PT, P3 e P4 censito al catasto fabbricati Fg.17, particella 276, sub 17 (Cat. A2).

L'ingresso al condominio avviene dalla Via Tagliamento attraverso il portone principale in alluminio e vetro che apre su un ampio androne dove in fondo a destra e a sinistra si trovano due vani scala rispettivamente denominati "A" e "B". La scala di pertinenza all'u.i. in stima è la scala "B" (All. 2.2; foto 5 e 6). L'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio con accesso dal pianerottolo di piano della scala "B". Il condominio non è dotato di ascensore. L'appartamento, con orientamento nord-sud, ha due lati finestrati uno verso Via Tagliamento, prospiciente il mare, e l'altro verso la corte interna. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal pianerottolo della scala condominiale al terzo piano (All. 2.2; foto 7) dopo avere percorso sei rampe. I gradini sono in lastre di marmo con tonalità chiara e pianerottoli sui finiti con pavimenti in marmo tipo alla palladiana. (All. 2.2; foto 6 e 7). Attraverso il portone d'ingresso, del tipo blindato, si accede direttamente all'interno all'appartamento su di ampio soggiorno (All. 2.2; foto 8 e 9) sul quale si trovano due porte che aprono una sulla cucina e l'altra, dopo avere attraversato zona filtro formata da un tratto di corridoio, ad un disimpegno dove si trovano, partendo da sinistra in rotazione oraria, il bagno (completo di lavabo, water, bidet, vasca e doccia) (All. 2.2; foto 17 e 18), la camera matrimoniale (All. 2.2; foto 20), la piccola scala di acciaio e legno (All. 2.2; foto 15), il piccolo ripostiglio (All. 2.2; foto 15) e per ultima la camera singola (All. 2.2; foto 19).

La piccola scala interna conduce, attraverso una porta di ferro, alla terrazza di circa 90 mq di uso esclusivo dell'appartamento. Questa è protetta da un parapetto in acciaio e vetro con pavimento in mattonelle di cemento grigio ed è accessibile, oltre che direttamente dall'interno della u.i., anche percorrendo il vano scala condominiale. L'appartamento è dotato di due balconi uno prospiciente la cucina ed il bagno (All. 2.2; foto 13 e 14), con accesso dalla cucina, e l'altro rettangolare, con allargamento sulla parte centrale, al soggiorno davanti la porta d'ingresso (All. 2.2; foto 12) . L'altezza interna è di 290 cm tranne che su una porzione del soggiorno con altezza di 270 cm, abbassamento realizzato in cartongesso, e nel disimpegno della zona notte con altezza di 240 cm circa. Il pavimento di tutto l'appartamento è in legno, con esclusione della cucina realizzato con mattonelle in gres e del bagno realizzato con pavimento in granito con rivestimento in piastrelle gres di colorazione bianca. L'appartamento è dotato d'impianto termico di riscaldamento con caldaia autonoma, esteso a tutti i locali, con diffusori radianti in ghisa incassati nelle pareti sotto le finestre esterne, tranne nel bagno dov'è installato uno scaldasalviette. La caldaia è del tipo murale, posta all'interno di box sulla parete

del balcone della cucina, e produce acqua calda all'impianto termico di riscaldamento e sanitario per l'impianto idrico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, realizzato con tubazioni flessibili con fili sfilabili e placche con flutti in plastica di colorazione chiara. Gli infissi sono in legno con vetri doppi e oscuranti con tapparelle avvolgibili in PVC. Tutti i divisori interni sono in laterizio intonacati da entrambi i lati al civile. Le porte sono tamburate in legno di colore bianco. Fa parte dell'unità immobiliare un locale al piano terra adibito a magazzino, di superficie 4,3 mq circa e altezza di 295 cm, posto in fondo al disimpegno comune raggiungibile dopo avere percorso i cinque gradini posti prima dell'inizio della scala condominiale "A". L'unità immobiliare non è dotata di posto auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, redatta dal Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona (AN) è completa. (All. 1 – Certificato sostitutivo notarile)

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare, Via Tagliamento 4 – 60123 Ancona (AN), oggetto dell'esecuzione appartiene al:

- Sig. **** Omissis **** Nato a **** Omissis **** (Codice fiscale: **** OMISSIS ****)

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti di piena proprietà

CONFINI

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa sul piano terzo, con due lati liberi e finestrati, due lati confinanti con altre unità immobiliari, e il vano scala mentre inferiormente con altra unità e superiormente con il terrazzo ad uso esclusivo.

CONSISTENZA

Bene 2							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente	Superficie Convenzionale lorda	Altezza	Piano
Abitazione	101,66mq	118,73 mq	1	1,00	101,66 mq	>2,70 m	P3
Balconi	9,83mq	9,83 mq		0,50	4,92 mq	-	P3
Terrazzo	94,42mq	94,42mq		0,18	17,00 mq	-	P4
Cantina	4,3mq	5,53mq	1	0,40	2,21 mq	>2,70m	S1
Totale superficie convenzionale:					125,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %			
Superficie convenzionale complessiva:				125,79 mq			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Comune di Ancona											
Bene 1											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	17	276	17		A/2	4	6,5	130,00	€ 671,39	T, P3 e P4	

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale (All. 4.2) dell'unità immobiliare, con destinazione residenziale, è riferita a quella del piano terzo con terrazzo esclusivo al piano quarto e locale cantina al piano terra (Fg. 9, particella 550, sub 11). Questa non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto risalente al 1961 e non è mai stata aggiornata agli interventi di manutenzione legittimati con pratica del 29.10.1991 protocollo 40820_459/A, presentata al Comune di Ancona ai sensi dell'Art. 26 della Legge 28.12.1985 n.47, per la variazione distributiva con opere interne all'unità immobiliare, la realizzazione del controsoffitto nel

soggiorno e la realizzazione di un gradino nel bagno per realizzare una distribuzione diversa degli elementi e la realizzazione di un box doccia.

CONSERVATIVO

L'unità abitativa, agli inizi degli anni '90 è stata oggetto d'intervento di manutenzione interna e presenta buone finiture interne. Le ampie superfici vetrate nel soggiorno garantiscono una piacevole illuminazione interna. L'ampio terrazzo esclusivo al piano quarto con parapetto, formato da elementi in ferro e vetro, ha alcuni pannelli di vetro rotti ed in particolare uno rimosso e posto sul pavimento. Il parapetto del terrazzo necessita di urgente intervento di manutenzione per garantire in sicurezza un normale uso del terrazzo. Tutto lo stabile necessita di lavori di manutenzione straordinaria delle pareti esterne in particolare con il ripristino della parti in conglomerato cementizio, dove affiorano per ossidazione i ferri di armatura dopo avere espulso piccole porzioni di cemento, per i cieli e i parapetti dei balconi ed il cornicione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio condominiale le cui le parti comuni sono l'androne di ingresso e il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù o vincoli a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura portante in c.a. collegata da solai in latero cemento. La copertura è del tipo piano. Le pareti esterne al piano terra sono rivestite in pietra, in parte intonacate e in parte rivestite con listelli di cotto, con fasce di piastrelle di mosaico verde al di sotto delle finestre delle finestre e degli architravi e intonacate sull'interno della corte.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in uso del Sig. **** Omissis **** quale abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni oggetto di stima si fa riferimento al certificato notarile a firma del Dott. Vitorio Bortoluzzi, Notaio in Ancona (AN), redatto su incarico del Sig. Sanseverinati Stefano, certificato che si trova all'interno del fascicolo della pratica R.G. ES. N.119/2024 del Tribunale di Ancona, che il sottoscritto riporta integralmente in allegato (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio. (All. 3.2.b)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui sorge il fabbricato del bene da stimare è inquadrato, come risulta dalla normativa urbanistica del piano regolatore per il comune di Ancona, in Zona omogenea "B" di completamento e nello specifico in zona ZT7 "Moderna con impianto urbanistico regolare" e nello specifico 7A - Via Panoramica ed è regolato dalle norme generali ricadenti nell'art. 45 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per avere riscontro dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare, il sottoscritto ha ricevuto dalla ditta "Alessandra Lucchetti Amministrazioni condominiali, quale Amministratrice pro tempore del condominio, tutte le informazioni necessarie sulla gestione del condominio.

Dalle Tabelle Millesimali, di ripartizione delle spese per le unità immobiliari in proprietà e per le parti comuni, si sono individuate le proprietà di 18 appartamenti (All. 5.2).

Dal preventivo di gestione del condominio, per il periodo compreso dal 01/01/2025 al 31/01/2025, risulta complessivamente che le spese annue attribuite preventive, per l'unità immobiliare eseguita, ammontano a € 1.709,20 (euro millesettecentonove/20 annue) comprensivo dell'importo del saldo finale dell'anno precedente. (All. 5.2).

Non risultano esserci vincoli ed oneri nei confronti degli altri condomini sui beni della proprietà o sui conduttori dell'unità immobiliare in questione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche delle pratiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona si è riscontrato che l'unità abitativa è stata oggetto d'intervento di manutenzione straordinaria autorizzata, per la variazione di opere interne all'unità immobiliare ai sensi dell'Art. 26 della Legge 28.12.1985, in data 29.10.1991 con Pratica n.47 e protocollo 40820_459/A.

E' stato realizzato in diffornità al progetto il controsoffitto su una parte del soggiorno, con altezza interna di circa 270 cm, e un gradino nel bagno di altezza circa 19 cm. A distanza circa 137cm dalla porta di accesso, e sul cui piano rialzato sono state realizzate la doccia, la vasca, il water ed il bidet. Inoltre sono stati realizzati dei muretti in laterizio per delimitare la doccia e la vasca che non arrivano a toccare il soffitto ma si fermano a circa 210 cm dal piano rialzato. Infine sono state realizzate due nicchie in cartongesso su due lati opposti del soggiorno finiture che possono essere riconducibili quali elementi d'arredo.

Il controsoffitto ed il rialzo nel bagno non rientrano nelle opere previste nella pratica del 29.10.1991 ma, come riferitomi dal tecnico comunale, rientrano all'interno di attività libera secondo il DM 03.03.2018 e non necessitano di pratica in sanatoria. Per le diffornità sopra riportate aggiornare la planimetria catastale perché la pianta catastale risultante al catasto è quella del 1961 e non aggiornata alle variazioni fatte dopo tale data. La variazione catastale dovrà comprendere tutte le parti variate e la presentazione di due planimetrie distinte comprendenti l'u.i. al piano terzo/quarto ed il locale magazzino al piano terra. (All. C.1)

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: Non rintracciata;

Dichiarazione di conformità caldaia : Non Rintracciata. Il rapporto di controllo avvenuto in data 08.01.2025 dichiara l'esistente della dichiarazione di conformità;

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: non rintracciata;

Attestato di prestazione energetica (APE): E' di classe energetica "G". Il certificato è stato emesso dall'Ing. Alessandro Monaco in data 03.07.2025 ed è allegato alla presente perizia (All. A.2).

L'APE è stata trasmessa all'ufficio competente per il deposito degli attestati di prestazioni energetiche degli edifici della Regione Marche (All. A.2)

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

Per quanto sopra riportato il sottoscritto dichiara di aver riscontrato diffornità edilizie ed urbanistiche, che rientrano nelle variazioni permesse da legge anche senza esplicita richiesta al Comune di pertinenza. Le diffornità sulla planimetria catastale per distribuzione e per quote di altezze interne rispetto quelle riscontrate sul posto devono essere corrette con la variazione catastale da presentare alla Agenzia delle entrate del comune di Ancona per l'u.i. in stima ed occorre inoltre prevedere la divisione tra l'accatastamento dell'unità abitativa e la cantina con la presentazione di due distinte planimetrie catastali il cui costo complessivo preventivato è in circa € 901,28 (novecentouno/28 euro) (All. B.2).

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione reperita, presso gli uffici pubblici, sui beni e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni similari, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato tenendo in conto della superficie ragguagliata del bene da stimare, e altresì tenendo conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto con beni similari ed ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione, tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato

immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato delle compravendite immobiliari, acquisita presso agenzie di compra vendita d'immobili operanti sul territorio comunale, ha prodotto dati per recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla Banca Dati per le quotazioni immobiliari riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Il sottoscritto rileva che l'unità abitativa oggetto di stima è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che hanno riguardato opere interne, con il rifacimento degli impianti, del bagno, dei pavimenti e rivestimenti e della divisione interna. Considerato tutto quanto riportato, l'unità immobiliare, catastalmente in categoria A/2 (abitazione di tipo civile), ha una forbice di prezzo unitario che si attesta tra i € 1500,00/mq - € 1700,00/mq. Il sottoscritto ritiene che per, la posizione centrale dell'edificio, la vista a mare, le discrete finiture interne e la buona luminosità degli ambienti la valutazione del bene possa essere desunta prendendo come valore unitario di mercato un valore pari a € 1700,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra, con riferimento ai dati OMI per abitazioni di tipo civile, il possibile valore unitario di superficie ragguagliata attribuito al bene stimato è di € 1.700,00 (millesettecento/00 euro) per metro quadrato. Il valore dell'immobile sarà quindi dato dal prodotto del valore unitario attribuito e la superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con cantina. Ancona (AN) Via Tagliamento 4	125,79 mq	1.700,00 €/mq	€ 213.843,00	100,00	€ 213.843,00
Valore di stima:					€ 213.843,00

Dal valore di stima deve essere detratto il costo occorrente per aggiornare la planimetria catastale che prevede il riporto delle reali altezze interne, la divisione tra l'unità abitativa e la cantina da presentare al catasto fabbricati di Ancona in due planimetrie distinte. Il costo complessivo della prestazione professionale comprensiva di IVA, cassa professionale e spese di presentazione, è di circa di € 908,60.

Il valore complessivo del bene per l'unità immobiliare identificata al Fg. 17, particella 276, sub 17 al netto delle spese necessarie alla variazione catastale (All. B.2) risulta quindi di € 212.941,72 (pari a € 213.843,00- € 901,28) valore arrotondato ad € 212.940,00 (duecentododicimilanovecentoquaranta/00 euro).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3:** Abitazione in Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1 e P2 censito al catasto fabbricati Fg. 9, particella 550, sub 8 (Cat. A3). (All. 3.3.a)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 05.02.2025 alle ore 15.00, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo alla presenza dell'Avv. Sofia Palomba, custode della procedura esecutiva immobiliare, e del Sig. **** Omissis ****, debitore ed esecutato del bene. Il bene oggetto di perizia è a tutt'oggi locato, con contratto di locazione abitativa di natura transitoria.

Con la visita dell'unità immobiliare il sottoscritto ha riscontrato che trattasi di appartamento, posto al piano secondo con di ripostiglio situato al piano interrato. Il bene è inserito in un edificio condominiale situato nei pressi del centro storico della città di Ancona di antica edificazione certamente risalente in data antecedente al 1939 anno dell'accatastamento di primo impianto (All. 2.3; foto 3 e 4). Il fabbricato è formato da cinque elevazioni fuori terra in cui si trovano diciotto (18) unità immobiliari destinate alla residenza. Le cantine pertinenti alle u.i. abitative sono poste al piano interrato. L'edificio è ubicato tra le Vie Corso Amendola, De Bosis ed altri edifici ed è del tipo isolato con corte interna. Il fabbricato è ubicato a nord rispetto il Viale della Vittoria, in zona più elevata rispetto la quota dello stesso Viale della Vittoria, nelle vicinanze del centro storico, a pochi metri dalla centrale Piazza Cavour (All. 2.3; foto 1 e 2). L'unità immobiliare in questione trova posto sul lato nord dell'edificio, in posizione centrale, con accesso condominiale da Corso Amendola.

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Bene N° 3:** Abitazione, Corso Amendola n. 39 - Ancona (AN), piano S1e P2 censito al catasto fabbricati Fg. 9, particella 550, sub. 8 (Cat. A3).

L'appartamento, oggetto di stima, è posto al piano secondo dell'edificio, con accesso dal pianerottolo della scala, comune a tutte le altre unità abitative. Dal marciapiede di Corso Amendola, dopo avere attraversato il portone principale in legno, si accede in un ampio androne d'ingresso condominiale. Unisce le unità immobiliari, oltre la scala, anche un ascensore installato nel 2010 all'interno dello stesso vano scala. Le dimensioni interne della cabina dell'ascensore, il cui funzionamento avviene con l'utilizzo di chiave, sono di 60 x 160 cm circa, per una capienza di 3 persone, non a norma per il trasporto dei disabili, legge 9 gennaio 1989 n. 13 "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, ma resta comunque un importante ausilio per elevare ai vari piani, oltre che le persone i pesi quali spesa, valigie ecc. (All. 2.3; foto 5).

L'appartamento, con orientamento nord-sud, ha due lati finestrati, l'uno verso Corso Amendola, l'altro verso la corte interna. L'ingresso all'unità immobiliare, dopo avere percorso quattro rampe con gradini rifiniti di lastre di granito in tonalità grigia e le pareti in parte rivestite in perlinato di legno, avviene al secondo piano dal pianerottolo della scala condominiale (All. 2.3; foto 6 e 7). Dal portone d'ingresso, del tipo blindato, si accede all'interno dell'appartamento un lungo disimpegno (All. 2.3; foto 8) distribuisce a destra due camere matrimoniali ed una camera singola (All. 2.3; foto 15, 16 e 17) tutte con affaccio su corso Amendola, mentre a sinistra un bagno (All. 2.3; foto 11 e 12), la cucina (All. 2.3; foto 9 e 10) abitabile ed in fondo al corridoio un bagno (All. 2.3; foto 13 e 14) completo di lavabo, water e bidet e doccia. Un balcone delle dimensioni di 300 x 90 cm circa è in uso alla cucina (All. 2.3; foto 18). Il pavimento di tutto l'appartamento è realizzato con mattonelle di cementine, escluso cucina e bagni con pavimenti di gres effetto legno e rivestimenti di mattonelle in gres porcellanato. La cucina ha controsoffitto fatto con pannelli in cartongesso. L'appartamento è dotato d'impianto termico autonomo, esteso a tutti i locali, con diffusori del calore a radiatori. La caldaia è del tipo murale con camera stagna alimentata a gas metano ed è collocata all'interno del mobile cucina. Questa produce acqua calda per riscaldamento degli ambienti e per l'impianto idrico per usi igienico sanitari.

Il sottoscritto ha rilevato, consultando il *manutentore della caldaia*, che questa è dotata di libretto d'impianto aggiornato al controllo periodico di manutenzione e alla prova dei fumi. L'impianto elettrico sfilabile è del tipo esterno a vista con cavi elettrici posto all'interno di canaline in plastica. Gli infissi sono in legno, con vetri singoli, e persiane anch'esse in legno. Tutti i divisori interni sono in laterizio

intonacati al civile da entrambi i lati. Le porte sono tamburate in legno. L'altezza interna dell'appartamento è di circa 320 cm. Fa parte dell'unità immobiliare un locale magazzino al piano interrato, con altezza di 300 cm, il cui accesso avviene da una porta posta in fondo al corridoio comune. Pur non essendo stato possibile accedere all'intero della cantina, la sua dimensione di circa 4,70 mq è rilevata dall'accatastamento. L'unità immobiliare è sprovvista di posto auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, redatta dal Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona (AN) è completa. (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile)

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare, Corso Amendola n. 39 - 60123 Ancona (AN), oggetto dell'esecuzione appartiene al:

- Sig. **** Omissis **** (Nato a **** Omissis **** (Codice fiscale: **** OMISSIS ****)

Gli immobili sono posti in vendita per i diritti di piena proprietà

CONFINI

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa sul piano terzo, con due lati liberi e finestrati, due lati confinanti con altre unità immobiliari, il vano scala, inferiormente e superiormente con altre unità abitative.

CONSISTENZA

Bene 3							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente	Superficie Convenzionale lorda	Altezza	Piano
Abitazione	82,46mq	99,98mq	1	1,00	99,98 mq	>2,70 m	P2
Balcone		2,70mq	1	0,6	1,62 mq	-	P2
Cantina	4,70mq	6,70mq	1	0,4	2,68 mq	>2,70m	S1
Totale superficie convenzionale:					104,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:				104,28 mq			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Comune di Ancona										
Bene 1										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	550	8		A/3	5	5,5	102,00	€482,89	S1e P2

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale (All. 4.3) dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita al piano secondo, comprensiva del locale cantina al piano interrato (Fig. 9, particella 550, sub 11), non è conforme allo stato dei luoghi per la realizzazione del controsoffitto nella cucina. Il ribassamento parziale del soffitto nella cucina non costituisce una modifica sostanziale poteva essere realizzato senza pratica edilizia.

CONSERVATIVO

L'unità immobiliare a destinazione Abitazione è stata oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con pratica depositata al comune di Ancona il 19.09.2014 con Prot. 9635 (All. C.2). L'intervento ha riguardato il rifacimento del bagno esistente, della cucina, l'inserimento di un secondo bagno al posto del ripostiglio, la sostituzione della caldaia e il rifacimento di nuovo impianto elettrico all'interno di canaline esterne in plastica a vista sulle pareti. Il bagno, in fondo al disimpegno, sembra non

utilizzata in quanto la rubinetteria di lavabo, water e bidet avvolti con carta e le pilette risultano chiuse (All. 2.3; foto 13 e 14). Il primo bagno, quello dotato di finestra, in corrispondenza della doccia presenta macchie di condensa e muffa in angolo tra la parete ed il soffitto con scrostamenti della tinteggiatura sulla parete confinante con la cucina (All. 2.3; foto 11 e 12). Scrostamenti che si manifestano limitatamente anche sulla parete interna della cucina confinante con il bagno (All. 2.3; foto 10).

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio condominiale in cui androne di ingresso, vano scala e ascensore sono parti comuni a tutte le unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù o vincoli a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura in muratura portante con copertura a falde inclinate. Le pareti esterne sono in parte intonacate e in parte in mattoni a faccia-vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta essere locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni oggetto di stima si fa riferimento al certificato notarile a firma del Dott. Vitorio Bortoluzzi, Notaio in Ancona (AN), redatto su incarico del Sig. Sanseverinati Stefano, presente all'interno del fascicolo della pratica R.G. ES. N.119/2024 del Tribunale di Ancona, che il sottoscritto riporta integralmente in allegato (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio. (All. 3.3.b)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui sorge il fabbricato del bene da stimare è inquadrato, come risulta dalla normativa urbanistica del piano regolatore per il comune di Ancona, in Zona omogenea A del centro. Nello specifico in zona ZT4 "Storica di inizio secolo con isolati chiusi" ed è regolato dalle norme generali ricadenti nell'art. 42 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per avere riscontro dei vincoli e oneri condominiali sull'unità immobiliare, il sottoscritto, ha ricevuto dalla ditta "Adriatica condomini Soc. Coop.", Amministratrice pro tempore del condominio, tutte le informazioni necessarie.

Dalle Tabelle Millesimali di ripartizione delle spese sulle unità immobiliari di proprietà e sulle parti in comuni sono riscontrate le proprietà di otto appartamenti (All. 5.3)

Dalla ripartizione del "Preventivo di Gestione del condominio" per il periodo dal 22/09/2024 al 21/09/2025 risulta complessivamente che le spese annue attribuite in previsione per l'unità immobiliare eseguita ammontano a € 2.734,99 (euro duemilanovecentotrentaquattro/99 annue) (All. 5.3) comprensivi dell'importo del saldo della gestione dell'anno precedente.

Non risultano esserci vincoli ed oneri sui beni della proprietà o sui conduttori, l'unità immobiliare in questione, nei confronti degli altri condomini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche fatte, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona, l'unità immobiliare è stata oggetto di manutenzione straordinaria associata alla Pratica del 19.09.2014 con Prot. 9635, fine lavori del 04.11.2014 con Prot. 117132 e Agibilità del 27.11.2014 con n. 125217(All. C.2).

L'elaborato grafico dell'ultimo progetto depositato in Comune riporta una spalletta di circa 70/80 cm nel vano cucina con la chiusura completa del vano sul muro portante (presente nella planimetria di primo impianto del 1940) che dalla cucina conduceva al ripostiglio, nel quale è stato realizzato il secondo bagno con porta di accesso in fondo al corridoio. Questa chiusura è stata eseguita anziché per tutto lo spessore del muro soltanto per metà con allineamento della parete del bagno. Inoltre non risulta nel progetto la spalletta realizzata nella cucina tra la finestra e porta finestra di accesso al balcone, come il parziale ribassamento realizzato, ad altezza interna >270 cm, nella cucina in cartongesso per l'inserimento dell'illuminazione. Da incontro avuto in data 22.05.2025 con il

funzionario competente, dell'ufficio tecnico del Comune di Ancona, il sottoscritto ha potuto verificare che le difformità riscontrate rientravano tra gli interventi di attività edilizia libera che non necessitano di titolo abilitativo secondo il D.M. 02/03/2018 e s.m.i..

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: Documento n.29/14 redatto dalla Bartoli impianti S.r.l.;

Dichiarazione di conformità caldaia : Documento n. 30/14 redatto dalla Bartoli impianti S.r.l.;

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: non rintracciabile;

Attestato di prestazione energetica (APE): E' di *classe energetica "G"*. *Il certificato è stato emesso dall'Ing. Alessandro Monaco in data 03.07.2025 ed è allegato alla presente perizia (All. A.3).*

L'APE è stata trasmessa all'ufficio competente per il deposito degli attestati di prestazioni energetiche degli edifici della Regione Marche (All. A.3)

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

Per quanto sopra riportato il sottoscritto dichiara di aver riscontrato difformità edilizie ed urbanistiche, che rientrano nelle variazioni permesse da legge anche senza esplicita richiesta al Comune di pertinenza. Occorre aggiornare la planimetria catastale per le difformità distributive, per quote di altezze interne diverse rispetto quelle realmente misurate sul posto. Con la variazione catastale, da presentare alla Agenzia delle entrate del comune di Ancona per u.i., occorre prevedere la presentazione di due distinte planimetrie catastali, una per l'unità abitativa e l'altra per la cantina, il cui costo complessivo preventivato è in circa € 901,28 (novecentouno/28 euro) (All. B.3).

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione dei beni, reperita presso gli uffici pubblici, e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni similari, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato su di superficie ragguagliata del bene in stima, e altresì tiene conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto per ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato delle compravendite immobiliari, acquisita presso agenzie di compra vendita d'immobili operanti nel territorio comunale, ha prodotto dati su recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla Banca Dati per le quotazioni immobiliari riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Il sottoscritto precisa che l'unità abitativa oggetto di stima ha subito interventi di manutenzione straordinaria con interventi che hanno riguardato il rifacimento del bagno esistente, la realizzazione di un secondo bagno, la sostituzione delle caldaia ed il rifacimento dell'impianto elettrico con mantenimento delle pavimentazione in cementine ed il rifacimento delle pavimentazioni di bagni e cucina. Considerato tutto quanto riportato, nonostante l'unità immobiliare sia catastalmente in categoria A/3 (abitazione di tipo economico), con un forbice di valore unitario che si attesta tra i € 1.000,00/mq - € 1.350,00/mq, si ritiene che per, la posizione centrale, le finiture di pregio dell'edificio, la buona luminosità degli ambienti, la presenza dell'ascensore seppur non idonea al trasporto dei disabili, l'altezza interna degli ambienti di circa 320 cm e la manutenzione straordinaria fatta nel 2014, questo porta il sottoscritto a ritenere che la valutazione unitaria possa ricadere nella categoria di civile abitazione assumendone il valore di mercato di € 1.600,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra, con riferimento ai dati OMI per abitazioni di tipo civile, il valore unitario di superficie ragguagliata attribuito al bene stimato è di € 1.600,00 (milleseicento/00 euro) per metro quadrato. Il valore dell'immobile sarà quindi dato dal prodotto del valore unitario attribuito e la superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con cantina. Ancona (AN) Via Amendola 39	110,46 mq	1.600,00 €/mq	€ 176.736,00	100,00	€ 176.736,00
Valore di stima:					€ 176.736,00

Dal valore di stima deve essere detratto il costo occorrente per aggiornare la planimetria catastale che prevede il riporto delle reali altezze interne, la divisione tra l'unità abitativa e la cantina da presentare al catasto fabbricati di Ancona in due planimetrie distinte. Il costo complessivo della prestazione professionale comprensiva di IVA, cassa professionale e spese di presentazione, è di circa di € 908,60 (All. B.3).

Il valore complessivo del bene per l'unità immobiliare identificata al Fg. 9, particella 550, sub 8 al netto delle spese necessarie alla variazione catastale (All. B.3) risulta quindi di € 175.834,72 (pari a € 176.736,00 - € 901,28) valore arrotondato ad € 175.830,00 (centosettantacinquemila ottocentotrenta/00 euro).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4:** Ufficio in Via Giacomo Matteotti n. 10 - Ancona (AN), piano T e S1 (interrato) censito al catasto fabbricati Fg. 4, particella 615, sub 28. (Cat. A10). (All. 3.4.a)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 28.02.2025 alle ore 15.00, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo alla presenza dell'Avv. Sofia Palomba, custode della procedura esecutiva immobiliare, e del Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato del bene. Il bene in oggetto è a tutt'oggi locato.

Con la visita dell'unità immobiliare il sottoscritto ha riscontrato che questa è composta da un ufficio, situato al piano terra e piano interrato. Il bene è inserito in un edificio condominiale nel centro storico della città di Ancona realizzato tra 1981 ed il 1983 anno del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità. E' situato a poco più di 100 m dalla vicina Piazza Plebiscito ed è collegato, passando da Via Carducci, alla vicina Piazza Roma ed al Corso Giuseppe Garibaldi. (All. 2.4; foto 1-2). Il fabbricato è composto da cinque elevazioni fuori terra, compreso il sottotetto, più piano interrato e comprende 12 unità immobiliari tra attività commerciali, uffici, al piano terra, e abitazioni ai piani superiori. L'edificio trova inserimento nell'angolo di uno degli isolati tra quelli a schema regolare della città ed in particolare l'unità è ubicata nello spigolo nord-ovest delimitato da Via Matteotti e da Via Carducci e confina, oltre che con le vie, con l'androne comune di accesso alle abitazioni e con locale commerciale di altra proprietà. (All. 2.4; foto 3 e 4).

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Bene N° 4:** Ufficio in Via Giacomo Matteotti n. 10 - Ancona (AN), piano T ed S1 (interrato) censito al catasto fabbricati Fg. 4, particella 615, sub 28, Cat. A10.

L'ufficio, oggetto di stima, è posto al piano terra dell'edificio, con accessi, attraverso due porte in alluminio e vetro (All. 2.4; foto 3), esterni ed indipendenti dal condominio, direttamente dalla Via Matteotti. Il piano terra è formato da un ampio luminoso locale (All. 2.4; foto 5,6 e 7). All'interno pareti divisorie in cartongesso individuano un ripostiglio ed una zona filtro dove è posta la scala a chiocciola che conduce al piano interrato (All. 2.4; foto 8 e 9). Nel piano interrato vi è la cantina (All. 2.4; foto 10) dove si trovano tre bagni di cui due con antibagno comune mentre il terzo con proprio antibagno. I due bagni (All. 2.4; foto 11 e 12), con unico antibagno, sono dotati di lavabo nell'antibagno mentre internamente il primo ha solo il water ed il secondo water e lavabo. Il terzo bagno (All. 2.4; foto 13 e 14) ha un piatto doccia nell'antibagno e water e lavabo all'interno. L'accesso al piano interrato è possibile anche da una porta esterna raggiungibile dal vano scala condominiale. L'altezza interna al piano terra è di 330 cm mentre al piano interrato è di 265 cm escluso bagni ed antibagni con altezza di 240. L'unità è dotata d'impianto di climatizzazione autonomo con pompa di calore più split interni. L'impianto idrico ed elettrico è sotto traccia al piano terra mentre è stato realizzato con canaline esterne in plastica al piano interrato. Pavimenti e rivestimenti sono in gres di vario tipo e dimensione sia al piano terra che nel piano interrato, gli infissi in alluminio elettrocolorato di colore blu. L'unità immobiliare non è dotata di posto auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, redatta dal Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona (AN) è completa. (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Si fa notare che il certificato notarile riporta erroneamente il numero civico n. 31 al posto di quello esatto n. 10.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene al:

- Sig. **** Omissis **** (Nato a **** Omissis **** (Codice fiscale: **** OMISSIS ****))

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti di piena proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare con destinazione ufficio si sviluppa al piano terra e seminterrato, con tre lati liberi e finestrati, mentre il quarto cieco confina con altro locale commerciale e superiormente con una unità

abitativa. I lati finestrati confinano due con le Vie Carducci e Matteotti mentre il terzo lato finestrato confina con il passo carrabile condominiale sulla via Matteotti.

CONSISTENZA

Bene 4							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente	Superficie Convenzionale lorda	Altezza	Piano
Ufficio PT	59,16mq	71,43 mq	1	1,00	71,43 mq	>2,70 m	T
Cantina	32,28mq	44,21mq	1	0,70	30,95 mq	2,40/2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:					102,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:				102,38 mq			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Comune di Ancona											
Bene 1											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	4	615	28		A/10	4	2,5	-	€ 813,42	T-S1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale (All. 4.4) dell'unità immobiliare, con destinazione ufficio, del piano terra e del piano interrato (Fg. 4, particella 615, sub 28) non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non riporta le reali altezze che risultano inferiori a quelle segnate nella stessa piantina catastale per le diminuzioni di altezze dovute ai controsoffitti in cartongesso e per prolungamento di un divisorio al piano interrato.

CONSERVATIVO

L'unità abitativa è stata oggetto d'intervento di manutenzione straordinaria con pratica con CILA del 29.08.2023 con Prot. 149489. L'intervento ha riguardato il cambio di destinazione d'uso da categoria di pubblico esercizio (U4/4) a uffici e studi professionali (U4/7) con opere che comprendevano il rifacimento degli impianti tecnologici, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, lo spostamento di alcune partizioni interne, il posizionamento di una scala a chiocciola, metallica leggera per uso privato con larghezza di cm. 60, per il collegamento interno all'u.i. tra il piano terra ed il piano seminterrato. La realizzazione della scala era stata autorizzata con SCIA 150999 del 04.12.2015. L'unità risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio condominiale, di cui le parti comuni sono l'androne di ingresso comune, il vano scala ed una piccola corte interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù o vincoli a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura portante in conglomerato cementizio armato formato da pilastri e travi, uniti da solaio in latero cemento, con copertura a falde inclinate. Le pareti esterne sono intonacate ad eccezione dei primi due piani che sono rivestiti in pietra (All. 2.4; foto 3 e 4).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo il bene è risultato essere utilizzato con contratto di locazione commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni oggetto di stima si fa riferimento al certificato notarile, redatto su incarico del Sig. Sanseverinati Stefano, dal Dott. Vitorio Bortoluzzi, Notaio in Ancona (AN), allegato al fascicolo nel Tribunale di Ancona con pratica R.G. ES. N.119/2024, che il sottoscritto riporta integralmente (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio. Si fa notare che nel certificato notarile è riportato per l'u.i. erroneamente il numero civico n. 31 anziché n. 10. (All. 3.4.b)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui sorge il fabbricato del bene da stimare è inquadrato, come risulta dalla normativa urbanistica del piano regolatore per il comune di Ancona, in Zona omogenea A del centro e nello specifico in zona ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi" ed è regolato dalle norme generali ricadenti nell'art. 41 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per avere riscontro dei vincoli e oneri condominiali sull'unità immobiliare, il sottoscritto, ha interpellato la ditta "A.I.M condomini s.a.s.", amministratrice pro tempore del condominio, e ricevuto tutte le informazioni necessarie sul condominio.

Dalle Tabelle Millesimali per la ripartizione delle spese sulle unità immobiliari di proprietà e quelle delle parti in comuni si sono individuate le proprietà di otto appartamenti (All. 5.4).

Dal piano di ripartizione "Preventivo di Gestione del condominio" risulta, per l'intero 2025, che le spese complessive attribuite all'u.i. in questione ammontano a € 1.429,14 (euro millequattrocentoventinove/14 annue) comprensivi dell'importo del saldo della gestione dell'anno precedente esalvo conguagli a consuntivo di fine gestione 2025 (All. 5.4).

Non risultano esserci vincoli ed oneri sui beni della proprietà o sui conduttori l'unità immobiliare nei confronti degli altri condomini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona, l'ultimo intervento di cui è stato oggetto l'unità immobiliare è la *CILA del 29.08.2023 con PROT.149489 che include l'intervento (All. C.3), con opere interne, con cambio di destinazione d'uso, da categoria di pubblico esercizio di negozio (U4/4), ad uffici e studi professionali (U4/7)*.

Nel sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra l'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia e lo stato dei luoghi. Nello specifico il sottoscritto ha potuto rilevare al piano terra la presenza, su tutta la superficie, la realizzazione di un controsoffitto con ribassamento del soffitto dall'altezza interna dichiarata di 381 cm a quella reale misurata di 302 cm. Anche nell'interrato sono stati realizzati controsoffitti all'interno di bagni ed antibagni che hanno ridotto l'altezza interna da quella dichiarata da 265 cm a quella reale di 240 cm. E' stata inoltre chiusa l'apertura tra una spalletta e divisorio. Da incontro avuto in data 22.05.2025 con il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Ancona il sottoscritto ha potuto verificare che le difformità riscontrate rientrano come interventi di attività edilizia libera che non necessitano di titolo abilitativo secondo il D.M. 02/03/2018 e s.m.i.. E' necessario aggiornare la pianta catastale allo stato dei luoghi.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: Non rintracciabile;

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: Non rintracciabile;

Attestato di prestazione energetica (APE), *classe energetica "G" - emesso in data 04.04.2024 dal Geom. Federico Cirilli, allegato alla presente perizia. (All. A.4).*

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

Per quanto sopra relazionato il sottoscritto dichiara di aver riscontrato difformità edilizie che rientrano nelle variazioni permesse da legge anche senza esplicita richiesta al Comune di pertinenza. Occorre aggiornare la planimetria catastale per le lievi difformità sui tramezzi del piano interrato, per quote di altezze interne sul posto diverse da quelle riportate sulla piantina catastale. Il costo complessivo della variazione catastale è stata preventivata in circa € 450,64 (quattrocentocinquanta/64 euro) (All. B.4).

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione dei beni, reperita presso gli uffici pubblici, e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni simili, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato su di superficie ragguagliata del bene in stima, e altresì tiene conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto per ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato sulle compravendite immobiliari similari, acquisita presso agenzie di compravendita d'immobili operanti nel territorio comunale, ha prodotto dati su recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla Banca Dati per le quotazioni immobiliari riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Il sottoscritto precisa che l'unità immobiliare non abitativa ad uso ufficio oggetto di stima ha subito interventi di manutenzione straordinaria con pratica con CILA. Considerato tutto quanto riportato, nonostante l'unità immobiliare in categoria A/10 (uffici, studi privati), con una forbice del valore unitario che si attesta tra i € 950,00/mq - € 1.300,00/mq, si ritiene che per la posizione centrale, pregio dell'edificio e normale conservazione la valutazione possa assumendo un valore pari a € 1.300,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra, con riferimento ai dati OMI per abitazioni di tipo civile, il valore unitario di superficie ragguagliata attribuito al bene stimato è di € 1.300,00 (milletrecento/00 euro) per metro quadrato. Il valore dell'immobile sarà quindi dato dal prodotto del valore unitario attribuito e la superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Ufficio con interrato. Ancona (AN) Via Matteotti 10	102,38 mq	1.300,00 €/mq	€ 133.094,00	100,00	€ 133.094,00
Valore di stima:					€ 133.094,00

Dal valore di stima deve essere detratto il costo occorrente per aggiornare la planimetria catastale che prevede il riporto delle reali altezze interne, il cui costo complessivo di prestazione professionale, IVA, cassa professionale e spese di presentazione comprese, è circa di € 450,64 (quattrocentocinquanta/64 euro) (All. B.4)

Il valore complessivo del bene per l'unità immobiliare identificata al Fg. 4, particella 615, sub 28, al netto delle spese necessarie alla variazione catastale (All. B.4) risulta quindi di € 132.643,36 (pari a € 133.094,00 - € 450,64) valore arrotondato ad € 132.640,00 (centotrentantaduemila seicentoquaranta/00 euro).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5:** Negozio sito in Falconara Marittima (AN) Via Bixio n.69, piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 422, sub. 91 (Cat. C1). (All. 3.5.a)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 29.10.2024 alle ore 9.00, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo alla presenza dell'Avv. Sofia Palomba, custode della procedura esecutiva immobiliare, e del Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato del bene. Il bene oggetto di stima è a tutt'oggi locato.

Con la visita dell'unità immobiliare, situata al piano terra, il sottoscritto ha riscontrato che questa è adibita ad attività commerciale. Il bene è inserito in un edificio condominiale realizzato alla fine degli anni 1960, situato in zona pianeggiante della bassa collina sul versante del mare Adriatico densamente abitata nel centro di Falconara Marittima a circa 60 m dalla Via Flaminia (parallela alla strada SS16) e dista circa 100 m dalla spiaggia. L'immobile si trova a poco più di 100 m dalla vicina Piazza Mazzini. (All. 2.5; foto 1 e 2) ed è inserito in un fabbricato formato da sette elevazioni fuori terra e l'unità immobiliare in oggetto ne fa parte al piano terra con altre due, aventi destinazione di negozi, più ventisette appartamenti sui rimanenti piani e fanno tutti parte della scala B con civ. 69. L'edificio è delimitato da Via Nino Bixio e da altri lotti edificati (All. 2.5; foto 3 e 4).

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Bene N° 5:** Negozio, Via Bixio n. 69 – Falconara Marittima (AN), piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 422, sub91 (Cat. C1).

Il negozio, oggetto di stima è posto al piano terra dell'edificio con accesso, attraverso due porte inserite al centro di due ampi infissi, in alluminio e vetro, delle dimensioni 394 x 290 cm, direttamente dalla Via Nino Bixio. L'unità immobiliare è formata da due ampi locali, il primo accessibile dalla strada e costituisce l'area vendita e servizio ai clienti (All. 2.5; foto 5 e 6), il secondo vano (All. 2.5; foto 10 e 11) adibito a laboratorio, posto a quota più alta di circa 12 cm, è raggiungibile da una porta posta a sinistra del primo locale che conduce ad un corridoio e ad una rampa di raccordo per superare il dislivello (All. 2.5; foto 9). Sul negozio, in fondo alla destra, si trova un bagno disabili (All. 2.5; foto 7 e 8), munito di water e lavabo, il cui accesso avviene dopo avere percorso l'antibagno con lavabo. Il ricambio d'aria avviene con aspirazione forzata. Anche il laboratorio è dotato di un bagno (All. 2.5; foto 12 e 13), con water e bidet, e antibagno munito di lavabo. Il ricambio d'aria avviene con aspirazione ventilata forzata. Il negozio ha un'altezza interna di 320 cm circa con parti del soffitto aventi quote più basse realizzate con velette di cartongesso, pavimento in lastre di gres. Il bagno, come il bagno del laboratorio, ha pavimento e rivestimento di altezza di 200 cm in gres realizzato con la stessa piastrella. Il vano laboratorio ha altezza interna di circa 335 cm con pavimento in gres ed impianti tutti a vista sulla parete e sul soffitto (All. 2.5; foto 10 e 11).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, redatta dal Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona (AN) è completa. (All. 1 – Certificato sostitutivo notarile)

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare in Via Nino Bixio n. 69 – 60015 Falconara Marittima (AN), oggetto dell'esecuzione appartiene al:

- Sig. **** Omissis **** (Nato a **** Omissis **** (Codice fiscale: **** OMISSIS ****)

Gli immobili sono posti in vendita per diritti di piena proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare commerciale si sviluppa al piano terra, con un unico lato libero e finestrato sulla Via Nino Bixio e tre lati rimanenti confinanti con altre unità immobiliari (negozi) di altre proprietà.

CONSISTENZA

Bene 5							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

					lorda		
Negozio	63,19mq	68,48 mq	1	1,00	68,48 mq	>3,00 m	T
Laboratorio	52,82mq	55,17mq	1	1,00	55,17 mq	>3,00	T
Totale superficie convenzionale:					123,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:				123,65 mq			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Comune di Ancona										
Bene 1										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	442	91		C/1	3	-	80,00	€ 2.417,02	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale (All. 4.5) dell'unità immobiliare, con destinazione commerciale, è al piano terra (Fg. 5, particella 442, sub 91), ed è conforme allo stato dei luoghi.

CONSERVATIVO

L'unità commerciale è stata oggetto di intervento di manutenzione, secondo l'art.26 della L.28.02.85 n. 47, con pratica depositata il 01.09.1994 e Prot. 18693, e hanno riguardato solo opere interne. Questo ha consistito nella modifica delle partizioni interne, creazione di 2 nuovi bagni, rifacimento dei pavimenti, rifacimento rivestimenti e rifacimento degli impianti tecnologici. Il locale è in un buono stato di conservazione per i periodici interventi di manutenzione ordinaria eseguiti dall'attuale conduttore.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare con diretto accesso dalla Via Nino Bixio non ha parti in comune con il restante condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù o vincoli a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura in conglomerato cementizio armato a pilastri e travi uniti orizzontalmente da solai in laterocemento. Le pareti esterne dell'edificio sono rivestite in lastre di marmo per il piano terra e intonacate e tinteggiate per i piani superiori.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo il bene è risultato locato con attività svolta di bar e ristorazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni oggetto di stima si fa riferimento al certificato notarile a firma del Dott. Vitorio Bortoluzzi, Notaio in Ancona (AN), redatto su incarico del Sig. Sanseverinati Stefano, reperito all'interno del fascicolo della pratica R.G. ES. N.119/2024 del Tribunale di Ancona, che il sottoscritto riporta integralmente in allegato (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile).

Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio. (All. 3.5.b)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui sorge il fabbricato del bene da stimare è inquadrato, per la normativa urbanistica del piano regolatore per il comune di Falconara Marittima in A.T.O. A della bassa collina - S.A.T. A1

"Falconara Centro città, Palombina"- Z.U.R.1 "centro città" in zona "storica ZT4 " ed è regolato dalle norme generali ricadenti nell'art. 26 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la verifica di eventuali vincoli ed oneri condominiali ricadenti sull'unità immobiliare, il sottoscritto, ha ricevuto tutte le informazioni necessarie dalla Amministratrice pro tempore del condominio "Nicoletta Menghini studio Amministrazioni condominiali".

Attraverso le "Tabelle Millesimali" (All. 5.5) di ripartizione delle spese condominiali tra le unità immobiliari in proprietà e le parti in comuni. In queste sono state riscontrate n. 27 appartamenti e n. 3 negozi ricadenti tra la scala B, del civ. 69, e la scala A, del civ. 67, su cui sono determinati i millesimi. Le due scale fanno parte dell'intero condominio con la gestione tenuta da unico amministrazione condominiale.

Dal "Preventivo di Gestione del condominio", con le tabelle millesimali di ripartizione per il periodo tra il 01/06/2024 e il 31/05/2025, risulta complessivamente che le spese annue ricadenti sull'unità immobiliare eseguita ammontano ad un totale di € 8.148,13 annue (euro ottomilacento quarantotto/13) comprensivo dell'importo del saldo della gestione dell'anno precedente e salvo conguagli a consuntivo di fine gestione 2025 (All. 5.5).

Non risultano esserci vincoli ed oneri nei confronti degli altri condomini sul bene della proprietà o sul conduttore l'unità immobiliare in questione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche fatte, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona, l'unità commerciale è stata oggetto di intervento di manutenzione con pratica depositata, secondo l'art. 26 della L.28.02.85 n.47, il 01.09.1994 con Prot. 18693 che riguardano opere interne conformi lo stato dei luoghi. (All. C.4)

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: non rintracciata;

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: non rintracciata;

Dichiarazione di conformità dell'impianto termico: non rintracciata;

Attestato di prestazione energetica (APE): non rintracciata.

E' necessario fare redarre il certificato di conformità e la denuncia dell'impianto termico presso il catasto regione Marche (CURMIT).

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

I sopralluoghi hanno evidenziato che l'installazione dell'impianto di climatizzazione è stato realizzato senza alcun documento che ne certifichi la regolare installazione e la iscrizione al CURMIT (Catasto unico degli impianti termici per gli edifici) presso la Regione Marche.

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione dei beni, reperita presso gli uffici pubblici, e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni simili, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato su di superficie ragguagliata del bene in stima, e altresì tiene conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto per ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato delle compravendite immobiliari, acquisita presso agenzie di compra vendita d'immobili operanti nel territorio comunale, ha prodotto dati su recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali

valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla Banca Dati per le quotazioni immobiliari riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Per quanto sopra, prendendo in considerazione i valori espressi dalla Banca Dati per le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, considerato il normale stato manutentivo dei beni oggetto di stima, per le seguenti tipologie, l'andamento dei prezzi d'offerta per la zona può assumere i valori, a seconda la destinazione d'uso *Negozi (C1)* il valore compreso tra € 720,00 e € 970,00 per mq di superficie totale lorda ragguagliata.

Il sottoscritto precisa che l'unità immobiliare, destinata a negozio, è stata interessata nell'anno 1994 da interventi di manutenzione straordinaria e nell'anno 2013 da interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione, collocata in una in zona centrale con frequente passaggio ciclo-pedonale e carrabile trovandosi in una delle strade principali di Falconara Marittima. Ad oggi sull'unità immobiliare grava un contratto di locazione.

Basandosi sul canone di locazione contrattuale si può desumere il valore dell'immobile ricavato dal rapporto tra il canone di locazione annuale e il tasso di capitalizzazione che riflette il rendimento atteso di un investimento immobiliare e varia a seconda della zona, del tipo di immobile e delle condizioni di mercato.

Con a disposizione questi due parametri, valori OMi e canone affitto, si determinano due valori di stima uno con il metodo comparativo e l'altro con il metodo reddituale. I valori ottenuti saranno messi a confronto assumendo quale più probabile valore di mercato quello scaturito dalla media dei valori. .

Di seguito sono riportati i valori di stima del lotto con il:

Metodo del confronto:

Ottenuto con riferimento ai dati OMI per i negozi. Il valore unitario per superficie unitaria ragguagliata attribuito al bene stimato è di € 970,00 (novecentosettanta/00 euro) per metro quadrato di superficie. Il valore dell'immobile sarà quindi ottenuto dal prodotto del valore unitario attribuito e la superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Negozi con laboratorio Falconara Marittima (AN) Via Nino Bixio 69.	123,65 mq	970,00 €/mq	€ 119.940,05	100,00	€ 119.940,05
Valore di stima:					€ 119.940,05

Metodo del rendimento:

Ottenuto prendendo la somma dell'affitto annuo che si incassa, ovviamente si tratta di un ragionamento fatto senza tenere conto di rischi come la morosità da parte dell'inquilino, e la si divide per il tasso di capitalizzazione. Il risultato di questa operazione sarà il valore dell'immobile con il metodo del rendimento:

Valore canone annuo: € 1.000,00 x 12 = € 12.000,00/annui

Tasso di capitalizzazione: intorno al 7%

Valore dell'immobile: € 12.000,00/0.07= € 171.428,57

Il valore complessivo da attribuire al bene, per l'unità immobiliare a destinazione negozio identificata al Fg. 5, particella 442, sub 91 risulta quindi pari a € 145.648,31, ottenuto dalla media aritmetica dei valori sopra ottenuti (€ 119.940,05; € 171.428,57), valore arrotondato a € 145.650,00 (centoquarantacinquimilaseicentocinquantra/00 euro). Il valore per unità di superficie corrisponde a € 1.178,20/mq di superficie ragguagliata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6:** Negozio in Piazza Mazzini n. 5 – Falconara Marittima (AN), piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 1023, sub 1 (Cat. C1). (All. 3.6.a)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 28.02.2025 alle ore 9.00, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo presenti l'Avv. Sofia Palomba, custode della procedura esecutiva immobiliare, e l'Ing. **** Omissis ****, debitore esecutato del bene. Il bene oggetto di perizia non risulta essere ceduto in locazione.

Con la visita dell'unità immobiliare il sottoscritto ha potuto riscontrare che questa è stata adibita ad attività commerciale, ubicata al piano terra e ad oggi non è locata. Il bene è inserito in un edificio condominiale realizzato alla fine degli anni 50, situato in zona centrale e densamente abitata di Falconara Marittima, in zona pianeggiante della bassa collina sul versante del mare Adriatico. L'unità commerciale affaccia direttamente sulla Piazza Mazzini, su cui sono collocate molte altre attività commerciali e studi professionali oltre che la biblioteca comunale (All. 2.6; foto 1 e 2). Il fabbricato è formato da sette elevazioni fuori terra, ed è composto da 12 unità in totale tra negozi, studi professionali ed appartamenti. L'edificio è delimitato da Piazza Mazzini, Via Cavour e da altri edifici. (All. 2.6; foto 3 e 4).

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Bene N° 6:** Negozio in Piazza Mazzini n.5 – Falconara Marittima (AN), piano PT censito al catasto fabbricati Fg. 5, particella 1023, sub 1 (Cat. C1).

L'unità immobiliare è adibita ad attività commerciale ed è posta al piano terra del fabbricato che la contiene con ingresso dalla Piazza Mazzini. L'accesso alla u.i., diretto e indipendente dal condominio, avviene attraverso due porte di legno e vetro, dalle dimensioni 255 x 221 cm, poste sull'unico lato libero in pianta (All. 2.6; foto 3 e 4). Il negozio è formato da due vani il primo, davanti la Piazza Mazzini, dove è l'area vendita con servizio ai clienti (All. 2.6; foto 5 e 6) il secondo più arretrato avviene attraverso un'apertura di 290 cm circa (All. 2.6; foto 7). In questa seconda zona si sviluppano il laboratorio (All. 2.6; foto 12 e 13), lo spogliatoio (All. 2.6; foto 11) riservato ai soli dipendenti dell'attività svolta ed i servizi igienici (All. 2.6; foto 7). I bagni sono due con unico antibagno aventi uno pavimento a livello di quello dell' antibagno mentre l'altro con pavimento rialzato di circa 20/25 cm (All. 2.6; foto 8, 9 e 10). Entrambi sono completi di water e lavabo. Il negozio ha un'altezza interna di circa 340 cm nel laboratorio e nello spogliatoio mentre nei bagni e rimanenti parti del locale l'altezza è di 330 cm circa. La minore altezza interna è dovuta alla creazione di controsoffitto. Il pavimento per l'unità immobiliare è di gres con rivestimenti nel laboratorio e nei bagni anch'essi in gres.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, redatta dal Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona (AN) è completa. (All. 1 – Certificato sostitutivo notarile)

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare, sita in Piazza Mazzini n. 5 – 60123 Ancona (AN), oggetto dell'esecuzione appartiene al:

- Sig. **** Omissis **** (Nato a **** Omissis **** (Codice fiscale: **** OMISSIS ****)

Gli immobili sono posti in vendita con i diritti di piena proprietà

CONFINI

L'unità immobiliare commerciale si sviluppa al piano terra, con un unico lato libero e finestrato sulla Piazza Mazzini, e tre lati rimanenti confinanti con altre unità immobiliari (negozi) di altre proprietà.

CONSISTENZA

Bene 6							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente	Superficie Convenzionale lorda	Altezza	Piano

Negozio	78,13mq	93,78mq	1	1,00	93,78 mq	>3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:					93,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:				93,78 mq			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Comune di Falconara Marittima										
Bene 6										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
5	1023	1			C/1	4	-	75,00	€ 2.668,79	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale (All. 4.6) dell'unità immobiliare risalente all'anno 1963, sita al piano terra (Fg. 5, particella 1023, sub 1), è stata accatastata con destinazione commerciale ma non è conforme alla sistemazione dello stato dei luoghi.

CONSERVATIVO

L'unità è stata oggetto di intervento di manutenzione, riguardanti opere interne, con pratica edilizia CILA n. 69/2017. Il locale è in buono stato di conservazione, eccetto lo spogliatoio che sul pavimento ha alcune mattonelle lesionate o rotte e mostra scrostamenti sul tramezzo comune con il bagno forse dovute ad infiltrazioni per perdite di acqua.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare con destinazione commerciale e con accesso diretto dalla Piazza Mazzini non ha parti in comune con il restante condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù o vincoli a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato unite da solai in laterocemento. Le pareti esterne sono rivestite in gres al piano terra e intonacate e tinteggiate nei rimanenti piani superiori.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene ad oggi non risulta locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni oggetto di stima si fa riferimento al certificato notarile a firma del Dott. Vittorio Bortoluzzi Notaio in Ancona (AN), redatto per incarico del Sig. Sanseverinati Stefano, ed allegato al fascicolo del Tribunale di Ancona nella pratica R.G. ES. N.119/2024, che il sottoscritto riporta integralmente (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio. (All. 3.6.b)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui sorge il fabbricato del bene da stimare è normativamente inquadrato, dalla normativa urbanistica del piano regolatore per il comune di Falconara Marittima, in A.T.O. A della bassa collina, S.A.T. A1 "Falconara Centro città, Palombina"- Z.U.R.1 "centro città". Nello specifico in zona "ZT4 Storica" ed è regolato dalle norme generali ricadenti nell'art. 26 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la verifica di eventuali vincoli ed oneri condominiali ricadenti sull'unità immobiliare, il sottoscritto, ha ricevuto tutte le informazioni necessarie dalla ditta Amministratrice pro tempore del condominio "Lanari Srls Geom. Lanari Daniele amministrazione condomini".

Attraverso le "Tabelle Millesimali" (All. 5.6) di ripartizione delle spese condominiali tra le unità immobiliari in proprietà e le parti comuni sono state riscontrate n. 12 unità immobiliari su cui sono determinati i millesimi.

Dal "Preventivo di Gestione dell'amministrazione condominiale", con le tabelle millesimali di ripartizione del periodo 01/05/2024 al 30/04/2025, risulta complessivamente che le spese annue ricadenti sull'unità immobiliare eseguita ammontano ad un totale di € 1.241,86 annue (euro milleduecentoquarantuno/86) comprensive dell'importo del saldo di gestione dell'anno precedente. Le spese preventivate per il 2025 sono computate salvo conguagli a consuntivo di fine gestione 2025 (All. 5.6).

Non risultano esserci vincoli ed oneri dei beni della proprietà o dei conduttori dell'unità immobiliare in questione nei confronti ad altri condomini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche fatte, presso l'ufficio tecnico del Comune di Falconara, la costruzione dell'edificio, in cui è situata l'unità commerciale, è stata autorizzata con permesso di costruire N. 4049/58 del 10.12.1959 e l'abitabilità rilasciata dopo la visita tecnico-sanitaria del 23.10.1960. Dalla consultazione nel fascicolo di pratica non è stato possibile visionare le tavole di progetto perché queste non contenute nello stesso fascicolo. Dalla lettura della relazione al progetto è riportato che il piano terra è destinato ad autorimesse e magazzini. Si è potuto appurare anche dalla lettura del verbale "tecnico-sanitaria di abitabilità", rilasciato dopo la visita di abitabilità, che il piano terra con altezza interna di 330 cm, nel progetto destinato ad "autorimesse e magazzini", era stato destinato a locali commerciali. Il sottoscritto ha richiesto al tecnico comunale di Falconara se la variazione di destinazione d'uso accertata in sede di agibilità, senza pratica di variante, potesse essere considerata valida ma la risposta è stata che la variazione di destinazione d'uso del locale non può essere fatta con il solo verbale di visita di agibilità e che quindi il locale al piano terra resta autorizzato alla destinazione d'uso riportata sulla pratica originaria del 1959. Neanche la CILA n. 69/20 del 20.02.2017, presentata per opere di variazione interna, mancando espressamente la richiesta di cambio di destinazione d'uso non può essere considerata valida per la trasformazione d'uso. (All. C.5)

La legittimazione del cambio di destinazione da magazzino a locale commerciale negozio dovrà essere fatta presentando una SCIA in sanatoria senza opere per "cambio di destinazione d'uso" richiedendo ad autorizzazione avvenuta l'agibilità previa presentazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti, della denuncia dell'impianto termico presso il catasto Regionale di Ancona e della variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: Non rintracciabile;

Dichiarazione di conformità impianto di condizionamento: Non rintracciabile;

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: Non rintracciabile;

Attestato di prestazione energetica (APE): non rintracciabile. L'attestato dovrà essere presentato soltanto dopo il perfezionamento della pratica di cambio destinazione d'uso da magazzino a negozio, dopo avere ottenuto l'agibilità, con in possesso le dichiarazioni di conformità degli impianti e la denuncia dell'impianto termico presso il catasto regionale.

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

I sopralluoghi hanno evidenziato:

1. La difformità tra la pianta catastale e lo stato di fatto dei luoghi, la mancata autorizzazione per la destinazione d'uso commerciale, per cui occorre presentare al comune di Falconara Marittima una SCIA in sanatoria, secondo il DPR 380/2001 Art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali" subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di una sanzione), per cambio la destinazione d'uso. A chiusura di pratica dovrà essere presentata la SCIA di agibilità completa delle conformità degli impianti e di variazione catastale.

Queste attività comportano prestazioni professionali, IVA, tasse professionali, diritti di segreteria ed oneri concessori, per un importo complessivo stimato pari a di circa € 8.691,84 (euro ottomilaseicentonovantuno/84) come esplicitato nell'allegato (All. B.6).

2. L'installazione di impianto di climatizzazione senza alcun documento che certifichi la regolare installazione e non censito al CURMIT (Catasto unico degli impianti termici degli edifici della Regione Marche)

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione dei beni, reperita presso gli uffici pubblici, e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni simili, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato su di superficie ragguagliata del bene in stima, e altresì tiene conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto per ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato delle compravendite immobiliari, acquisita presso agenzie di compra vendita d'immobili operanti nel territorio comunale, ha prodotto dati su recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla Banca Dati per le quotazioni immobiliari riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Per quanto sopra, prendendo in considerazione i valori espressi dalla Banca Dati per le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate, considerato il normale stato manutentivo dei beni oggetto di stima, per le seguenti tipologie, l'andamento dei prezzi d'offerta per la zona può assumere i valori, a seconda la destinazione d'uso *Negozi (C1)* il valore compreso tra € 720,00 e € 970,00 per mq di superficie totale lorda ragguagliata.

Il sottoscritto precisa che l'unità immobiliare, destinata a negozio, è stata interessata nell'anno 2017 alla CILA n. 69/20 del 20.02.2017, presentata per opere di variazione interna. Oggi l'unità immobiliare non è gravata da contratto di locazione per cui non è possibile basarsi sul canone di locazione contrattuale per desumerne il valore dell'immobile ricavato dal rapporto tra il canone di locazione annuale e il tasso di capitalizzazione.

Avendo però a disposizione il valore di un immobile simile per zona, collocata in posizione centrale con frequente passaggio ciclo-pedonale e carrabile in una delle strade principali di Falconara Marittima, in buono stato di manutenzione, che si trova alla distanza in linea d'aria di circa 125/130 m, come quella "del lotto n. 5" precedentemente stimato, viene assunto per il metodo del confronto il valore di stima pari a circa € 1.180,00/mq di superficie ragguagliata

Il valore dell'immobile sarà quindi ottenuto dal prodotto del valore unitario attribuito e la superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Negozi con laboratorio Falconara Marittima (AN) Piazza Mazzini n.5.	93,78 mq	1.180,00€/mq	€ 110.660,40	100,00	€ 110.660,40
Valore di stima:					€ 110.660,40

Dal valore di stima deve essere detratto il costo occorrente per le pratiche SCIA di variazione di destinazione d'uso in sanatoria, di agibilità, di aggiornamento della planimetria catastale, il costo delle prestazioni professionali, l'IVA, la cassa professionale e le spese di presentazione comprese per un importo complessivo stimato pari a di circa € 8.691,84 (euro ottomilaseicentonovantuno/84) come esplicitato nell'allegato (All. B.6).

Il valore complessivo del bene per l'unità immobiliare identificata al Fg. 5, particella 1023, sub 1, al netto delle spese necessarie sopra riportate (All. B.5) risulta quindi di € 101.968,56 (pari a € 110.660,40 - € 8.691,84) valore arrotondato ad € 101.970,00 (centunomilanovecentosettanta/00 euro).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7:** Abitazione in Viale IV Novembre n. 8 – Falconara Marittima (AN) , piano PT, P6, P7 censito al catasto fabbricati al Fg. 5, particella 292, sub 28 (Cat. A2). (All. 3.7.a)

DESCRIZIONE GENERALE

Il giorno 10.03.2025 alle ore 11.00, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo alla presenza dal Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato del bene e con una responsabile della Coop. Sociale La Gemma Società Cooperativa Onlus con cui ha il contratto di locazione abitativa agevolata.

Con la visita all'unità immobiliare il sottoscritto ha riscontrato che questa è composta da appartamento posto al piano sesto e da soffitta al piano settimo. Il bene è inserito in un edificio condominiale, ultimato di costruire nel 1970, ubicato nel centro abitato nella città di Falconara Marittima (All. 2.7; foto 1 e 2). Il fabbricato è formato da sette elevazioni fuori terra composto da 25 unità immobiliari tra residenze, attività commerciali e studi professionali più un piano interrato destinato ad autorimessa (All. 2.7; foto 3). L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, è del tipo isolato, ed è situato in zona pianeggiante della bassa collina sul versante del mare Adriatico centrale, nel centro densamente abitato di Falconara Marittima, a circa 60 m dalla Via Flaminia (strada SS16) ed a circa 100 m dalla spiaggia. L'edificio ha sul fronte la biblioteca comunale, prospiciente la Piazza Mazzini, e confina con Viale IV Novembre, dov'è si trova l'accesso pedonale condominiale, Via Marsala, Via Nino Bixio e a est con altro lotto edificato. (All. 2.7; foto 1 e 2).

DESCRIZIONE DEI BENI

- **Bene N° 7:** Abitazione in IV Novembre n. 8 - Ancona(AN), piano PT, P6, P7 censito al catasto fabbricati al Fg. 5, particella 292, sub 28 (Cat. A2).

L'abitazione in oggetto è posta al piano sesto dell'edificio, raggiungibile con scala e ascensore condominiale. L'ingresso al condominio è al piano terra oltrepassando dall'esterno il portone di alluminio e vetro. Dall'ingresso attraverso rampa di cinque gradini si giunge al pianerottolo di piano rialzato dove vi è l'ascensore e la scala continua (All. 2.7; foto 4) con altre rampe che collegano tutti i pianerottoli al piano fino al settimo livello. Percorsa la singola rampa si trova una seconda porta, di alluminio e vetro, che apre alla scala sviluppata con due rampe per piano (All. 2.7; foto 5 e 6). Dopo dieci rampe di scala si giunge al pianerottolo di piano sesto dove vi è l'ingresso all'appartamento. La porta di accesso all'appartamento si trova sulla destra dell'ascensore arretrata di circa 190 cm rispetto lo stesso ascensore (All. 2.7; foto 7).

L'appartamento ha un solo lato finestrato con orientamento a ovest-nord/ovest, prospiciente Viale IV Novembre, mentre gli altri tre lati, due confinano con altrettante unità immobiliari di altra proprietà mentre il terzo, rivolto a sud, è confinante con l'esterno senza aperture. L'ingresso all'unità immobiliare avviene al sesto piano dal pianerottolo della scala condominiale (All. 2.7; foto 7) dopo avere percorso dieci rampe con gradini rifiniti di lastre in pietra di trani ed una rampa dell'androne d'ingresso rivestito in granito rosso (All. 2.7; foto 4, 5 e 6). Dal portone d'ingresso dell'u.i., del tipo blindato, si accede ad un ampio vano ingresso (All. 2.7; foto 8) con un piccolo ripostiglio sulla destra (All. 2.7; foto 9) e con frontalmente la porta che conduce al pranzo soggiorno (All. 2.7; foto 10). A sinistra una porta apre ad un lungo disimpegno che si sviluppa ad "S" (All. 2.7; foto 11 e 12) con due angoli retti che serve sul lato destro la cucina (All. 2.7; foto 13), il bagno (All. 2.7; foto 14 e 15), e la camera singola (All. 2.7; foto 16) mentre sul lato sinistro vi è il ripostiglio ed in fondo al corridoio la camera matrimoniale (All. 2.7; foto 17). Lungo tutto il lato finestrato che comprende soggiorno, cucina, bagno e camera esclusa l'ultima camera da letto, si sviluppa un balcone (All. 2.7; foto 18 e 19), con parapetto in acciaio verniciato, di larghezza variabile da un massimo da circa 200 cm ad un minimo di 130 cm. La parte di balcone aggettante dalla parete è superiormente protetta dalla sporgenza della copertura per una profondità di circa 90/95 cm. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca. I pavimenti di tutta l'abitazione sono di marmo chiaro tranne la cucina ed il bagno che sono in gres così come il loro rivestimento. L'altezza interna dell'abitazione è di circa 290 cm. Gli infissi sono in legno di colore bianco con vetro singolo, con oscuranti ad avvolgibili in PVC di colore marrone. Le porte interne del pranzo-soggiorno e quella che conduce al corridoio sono del tipo tamburate di legno con

una parte in vetro, mentre le restanti sono sempre tamburate in legno ma cieche. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia mentre il riscaldamento è realizzato con generatore di calore centralizzato a radiatori con contabilizzatori di consumo installato su ognuno di essi. Nel ripostiglio all'interno del corridoio si trova lo scaldacqua per l'acqua sanitaria. Lo stesso ripostiglio è predisposto per la realizzazione di un secondo bagno. Tutti i divisori interni sono in laterizio intonacati al civile da entrambi i lati. Fa parte dell'unità immobiliare un locale soffitta al settimo piano, accessibile dal terrazzo condominale dopo aver varcato una porta in ferro chiusa a chiave, in cui non è stato possibile accedere all'intero.

Il locale, come risulta dall'accatastamento, ha dimensione di circa 9,00 mq. Per l'unità immobiliare non è previsto posto auto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, redatta dal Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona (AN) è completa (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile).

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare di Via le IV Novembre n. 8 - 60123 Ancona (AN) oggetto dell'esecuzione appartiene al:

- Sig. **** Omissis **** (Nato a **** Omissis **** (Codice fiscale: **** OMISSIS ****)

Gli immobili sono posti in vendita per diritti di piena proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa al piano sesto, con un lato libero finestrato, uno cieco, gli altri confinanti con altre unità immobiliari, con la scala, inferiormente con altra unità immobiliare e superiormente con la copertura e le soffitte.

CONSISTENZA

Bene 7							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Proprietà	Coefficiente	Superficie Convenzionale lorda	Altezza	Piano
Abitazione	92,99mq	104,37mq	1	1,00	104,37 mq	>2,70 m	6
Balconi		17,53mq	1	0,6	10,52mq	-	6
Soffitta	9,00mq	11,5mq	1	0,4	4,60mq	>2,70m	7
Totale superficie convenzionale:					119,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:				119,49 mq			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Comune di Ancona											
Bene 6											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	5	292	28		A/2	4	5,5	-	€ 695,93	6-7	

CORRISPONDENZA CATASTALE

La piantina catastale (All. 4.7) dell'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è posta al piano sesto con locale soffitta al piano settimo (Fig. 5, particella 292, sub 28). Questa non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non riporta in maniera conforme l'ingresso ed il ripostiglio.

CONSERVATIVO

L'unità abitativa non sembra avere mai avuto un vero e proprio intervento di manutenzione straordinaria, poiché le finiture interne sono datate e risalenti all'epoca dell'edificazione. Inoltre il parapetto in acciaio del balcone risulta degradato per la ruggine in diversi punti ed in particolare nell'angolo a sud dove il corrimano risulta in parte mancante con porzioni in distacco. Anche le facciate del condominio sono degradate negli intonaci e nelle tinteggiature con alcune espulsioni di parti di calcestruzzo per ossidazione delle armature metalliche della struttura.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio condominiale con parti comuni quale l'androne di ingresso, la scala, l'ascensore ed il terrazzo al piano settimo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù o vincoli a carico dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura in conglomerato cementizio armato formato da pilastri e travi collegate tra loro da solaio in laterocemento. La copertura è realizzata parte a falde inclinate e parte a terrazzo piano. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in stato di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per le visure ipotecarie e catastali dei beni in stima si fa riferimento al certificato notarile a firma del Dott. Vitorio Bortoluzzi Notaio in Ancona (AN), redatto su incarico del Sig. Sanseverinati Stefano, ed allegata al fascicolo della pratica R.G. ES. N.119/2024 del Tribunale di Ancona, che il sottoscritto riporta integralmente (All. 1 - Certificato sostitutivo notarile). Nel certificato notarile sono dettagliatamente riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e le provenienze del ventennio. (All. 3.7.b)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in cui sorge il fabbricato del bene da stimare è normativamente inquadrato, dalla normativa urbanistica del piano regolatore per il comune di Falconara Marittima, in A.T.O. A della bassa collina, S.A.T. A1 "Falconara Centro città, Palombina"- Z.U.R.1 "centro città". Nello specifico in zona "ZT4 Storica" ed è regolato dalle norme generali ricadenti nell'art. 26 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la verifica di eventuali vincoli ed oneri condominiali ricadenti sull'unità immobiliare, il sottoscritto, ha ricevuto, tramite l'esecutato, tutte le informazioni necessarie dalla ditta amministratrice pro tempore del condominio "Mosca Associati Srl" tutte le informazioni necessarie.

Attraverso le "Tabelle Millesimali" di ripartizione delle spese condominiali tra le unità immobiliari in proprietà e le parti in comuni sono state riscontrate le proprietà di trentino unità immobiliari (All.5.7). Dal "Preventivo di Gestione del condominio", con le tabelle millesimali di ripartizione per il periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025, risulta complessivamente che le spese annue ricadenti sull'unità immobiliare eseguita ammontano ad un totale di € 2.844,32 annue (euro duemilaottocentoquarantaquattro/32) comprensivo dell'importo del saldo della gestione dell'anno precedente

(All. 5.7). L'importo è comprensivo delle spese a carico del proprietario e dell'inquilino e sono divise come riportato nell'allegato (All. 5.7).

Non risultano esserci vincoli ed oneri sui beni della proprietà o sui conduttori l'unità immobiliare in questione nei confronti degli altri condomini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche fatte, presso l'ufficio tecnico del Comune di Falconara, l'edificio in cui è situata l'unità abitativa è stato autorizzato per la costruzione con permesso di costruire N. 3/1921 del 28.03.1968 e conclusa con il verbale di visita tecnico-sanitaria del 30.06.1970 per abitabilità. Nel 20.06.2019 è stata presentata pratica di sanatoria edilizia n. 332/2019 per correzione grafica. Durante i sopralluoghi il sottoscritto ha però riscontrato alcune difformità tra la pianta catastale, risalente al 1970, lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia di sanatoria. (All. C.6). Nello specifico ha potuto rilevare che il vano

ingresso, oltre alla presenza di un piccolo ripostiglio, ha dimensioni e sviluppo in pianta differenti dalla planimetria sia catastale che della pratica in sanatoria.

Da un'incontro avuto in data 22.05.2025 con il tecnico dell'ufficio tecnico del Comune di Falconara, il sottoscritto, ha potuto verificare che le difformità possono essere sanate con la presentazione di CILA in sanatoria per opere interne con pagamento della relativa sanzione. A chiusura della pratica dovrà essere presentata SCIA di agibilità completa di conformità degli impianti e della variazione catastale.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: Non rintracciabile;

Dichiarazione di conformità caldaia : Si è verificata l'esistenza del libretto d'impianto ed il censimento dello stesso al CURMIT (Catasto unico degli impianti termici degli edifici della Regione Marche)

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: Non rintracciabile;

Attestato di prestazione energetica (APE); E' stato emesso in data 17.02.2025 dal Geom. Federico Cirilli inquadrando il bene in classe energetica "F" (All. A.5).

PRECISAZIONI OCCORRENTI PER LA STIMA

Per quanto sopra avendo riscontrato delle difformità interne all'unità abitativa, tra la pianta catastale, le pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, occorre presentare pratica CILA in sanatoria per opere interne con pagamento di sanzione. A chiusura della pratica dovrà essere presentata la SCIA di agibilità con le di conformità degli impianti e la variazione catastale.

Queste attività comportano prestazioni professionali, diritti di segreteria ed oneri concessori, compreso di IVA, per un importo complessivo stimato pari a di circa € 4.834,48 (euro quattromilaottocentotrentaquattro/48) come esplicitato nell'allegato (All. B.6).

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è determinato tenendo conto delle variabili quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, servitù passive o attive, dati metrici e infine situazione del mercato per la domanda e per l'offerta. Con tutti questi elementi, dopo attento esame della documentazione reperita, presso gli uffici pubblici, sui beni e dopo avere esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato su beni similari, il sottoscritto ha definito il più probabile valore. Questo è determinato tenendo in conto della superficie ragguagliata del bene da stimare, e altresì tenendo conto degli eventuali adeguamenti, correzioni per il confronto con beni similari ed ottenere il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto che consente di stabilire una relazione, tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare nella zona che considera il valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta, praticato nella zona per similari unità immobiliari.

L'indagine di mercato delle compravendite immobiliari, da informazioni acquisite presso agenzie di compra vendita d'immobili operanti nel territorio comunale, ha prodotto dati su recenti vendite d'immobili non riconducibili per tipologia edilizia, anno di costruzione, manutenzioni effettuate e posizione alla situazione simile all'immobile di stima. Per questo sono state prese in considerazione e applicati, quali valutazioni più probabili e attendibili, i valori riportati dalla "Banca Dati per le quotazioni immobiliari" riportate dall'agenzia delle entrate (dati OMI) con riferimento al secondo semestre del 2024.

Il sottoscritto precisa che l'unità abitativa oggetto di stima non ha subito negli anni interventi di manutenzione straordinaria. Considerato tutto quanto riportato, l'unità immobiliare è inserita catastalmente nella categoria A/2 (abitazione di tipo civile), con una forbice di costo unitario OMI che si attesta tra i € 750,00/mq ed € 1050,00/mq. L'appartamento è situato in zona centrale, vicino alla Piazza Mazzini, con terrazzo panoramico vista mare e la presenza di ascensore.

Tenuto conto di quanto sopra, con riferimento ai dati OMI per abitazioni di tipo civile, il valore unitario di superficie ragguagliata attribuito al bene stimato è di € 1.050,00 (millecinquanta/00 euro) per metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con soffitta. Ancona (AN) Via le IV Novembre 8	119,49 mq	1.050,00 €/mq	€ 125.464,50	100,00	€ 125.464,50
Valore di stima:					€ 125.464,50

Dal valore di stima deve essere detratto il costo occorrente per le pratiche CILA di sanatoria per opere interne, di agibilità, di aggiornamento della planimetria catastale, il costo delle prestazioni professionali, l'IVA, la cassa professionale e le spese di presentazione comprese per un importo complessivo stimato pari a di circa € 4.834,48 (euro quattromilaottocentotrentaquattro/48) come esplicitato nell'allegato (All. B.6).

Il valore complessivo del bene per l'unità immobiliare identificata al Fg. 5, particella 292, sub 28, al netto delle spese necessarie sopra riportate (All. B.6) risulta quindi di € 120.630,02 (pari a € 125.464,50 - € 4.834,48) valore arrotondato ad € 120.630,00 (centoventimilaseicentotrenta/00 euro).

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.

Senigallia, li 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Monaco Alessandro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1 - Certificato sostitutivo notarile
- ✓ N°2.1 - Documentazione fotografica Bene 1
- ✓ N°2.2 - Documentazione fotografica Bene 2
- ✓ N°2.3 - Documentazione fotografica Bene 3
- ✓ N°2.4 - Documentazione fotografica Bene 4
- ✓ N°2.5 - Documentazione fotografica Bene 5
- ✓ N°2.6 - Documentazione fotografica Bene 6
- ✓ N°2.7 - Documentazione fotografica Bene 7
- ✓ N°3.1.a - Visura catastale attuale - Bene 1
- ✓ N°3.2.a - Visura catastale attuale - Bene 2
- ✓ N°3.3.a - Visura catastale attuale - Bene 3
- ✓ N°3.4.a - Visura catastale attuale - Bene 4
- ✓ N°3.5.a - Visura catastale attuale - Bene 5
- ✓ N°3.6.a - Visura catastale attuale - Bene 6
- ✓ N°3.7.a - Visura catastale attuale - Bene 7
- ✓ N°3.1.b - Visura catastale storica - Bene 1
- ✓ N°3.2.b - Visura catastale storica - Bene 2
- ✓ N°3.3.b - Visura catastale storica - Bene 3
- ✓ N°3.4.b - Visura catastale storica - Bene 4
- ✓ N°3.5.b - Visura catastale storica - Bene 5
- ✓ N°3.6.b - Visura catastale storica - Bene 6
- ✓ N°3.7.b - Visura catastale storica - Bene 7
- ✓ N°4.1 - Planimetria catastale - Bene 1
- ✓ N°4.2 - Planimetria catastale - Bene 2
- ✓ N°4.3 - Planimetria catastale - Bene 3
- ✓ N°4.4 - Planimetria catastale - Bene 4
- ✓ N°4.5 - Planimetria catastale - Bene 5
- ✓ N°4.6 - Planimetria catastale - Bene 6
- ✓ N°4.7 - Planimetria catastale - Bene 7
- ✓ N°5.1 - Consuntivo e preventivo spese condominiali - Bene 1
- ✓ N°5.2 - Consuntivo e preventivo spese condominiali - Bene 2
- ✓ N°5.3 - Consuntivo e preventivo spese condominiali - Bene 3
- ✓ N°5.4 - Consuntivo e preventivo spese condominiali - Bene 4
- ✓ N°5.5 - Consuntivo e preventivo spese condominiali - Bene 5
- ✓ N°5.6 - Consuntivo e preventivo spese condominiali - Bene 6
- ✓ N°5.7 - Consuntivo e preventivo spese condominiali - Bene 7
- ✓ A.1 - APE - Bene 1
- ✓ A.2 - APE - Bene 2
- ✓ A.3 - APE - Bene 3
- ✓ A.4 - APE - Bene 4
- ✓ A.5 - APE - Bene 7
- ✓ B.1 - Costi e spese regolarizzazione - Bene 1
- ✓ B.2 - Costi e spese regolarizzazione - Bene 2

- ✓ B.3 – Costi e spese regolarizzazione - Bene 3
- ✓ B.4 – Costi e spese regolarizzazione - Bene 4
- ✓ B.5 – Costi e spese regolarizzazione - Bene 6
- ✓ B.6 – Costi e spese regolarizzazione - Bene 7
- ✓ C.1 - Abitabilità 1961 e ART 26 459A 21.10.1991 - Bene2
- ✓ C.2 - Procedimento certificazione agibilità e pianta progetto-Bene3
- ✓ C.3 - Abitabilità 1983 e pianta ultimo progetto - Bene4
- ✓ C.4 - Abitabilità 1971_ART 26 L.28.02.85 n.47 del 1991 e Agibilità 2012 - Bene5
- ✓ C.5 - Abitabilità 1960_relazione e pianta ultimo progetto - Bene6
- ✓ C.6 - Agibilità 1970 e piante riscontro difformità da sanare - Bene7