

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore procedente:

*****Omissis*****

Debitore esecutato:

*****Omissis*****

Procedura esecutiva:

R.G. n. 126/2025

Giudice Es.:

Dott.ssa Giuliana FILIPPELLO

Tecnico incaricato:

Ing. Cristiano MALATESTA

Oggetto:

ELABORATO PERITALE DI STIMA

Jesi, 15/12/2025

Sommario

<i>Premessa</i>	3
1. LOTTO UNICO – Foglio 64, mapp.le 180, sub 1 e mapp.le 303	4
1.1. Descrizione dei beni pignorati	4
1.2. Completezza Documentazione Ex Art. 567	5
1.3. Titolarità	5
1.4. Confini	6
1.5. Consistenza	6
1.6. Identificazione e cronistoria catastale	6
1.7. Stato Conservativo	8
1.8. Parti Comuni	8
1.9. Caratteristiche Costruttive Prevalenti	9
1.10. Stato di occupazione	9
1.11. Provenienze Ventennali	9
1.12. Formalità Pregiudizievoli	11
1.13. Inquadramento Urbanistico	13
1.14. Regolarità Edilizia	13
1.15. Vincoli o Oneri Condominiali	15
2. STIMA	15
2.1. Metodo di stima	16
1.2. Processo di stima	16
CONCLUSIONI	18



Premessa

Il sottoscritto Ing. Cristiano Malatesta, con studio a Jesi (AN) in via Don Angelo Battistoni 13, c.a.p. 60035, in qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. A2337 e all'Elenco Nazionale dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio rispettivamente con n. 138 e n. 485, con comunicazione PEC del 22/07/2025 è stato nominato per la procedura in oggetto Esperto per la perizia di stima nell'esecuzione immobiliare a margine.



1. LOTTO UNICO – Foglio 64, mapp.le 180, sub 1 e mapp.le 303

1.1. Descrizione dei beni pignorati

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale, composta da un appartamento situato al piano terra, nel comune di Jesi (AN), c.a.p. 60035, in via Monte Tabor n. 18.

L'edificio è situato all'interno di una schiera di immobili contigui che si sviluppano in aggregato edilizio con affaccio principale retrostante la Via Monte Tabor.

L'immobile in oggetto risulta realizzato in epoca remota, si sviluppa in n. 2 piani fuori terra, con struttura portante in muratura piena, e ingresso indipendente.

La facciata dell'edificio risulta intonacata e priva di finitura, la copertura è caratterizzata con pendenza a doppia falda con manto di copertura in coppi di laterizio.

L'appartamento residenziale situato al piano terra si sviluppa con ingresso in posizione planimetrica perimetrale collegato ai locali camere e cucina, dalla quale attraverso un disimpegno si accede ai locali lavanderia e bagno.

L'unità non è dotata di balconi.

Esternamente è situato il garage composto da una struttura mista in muratura e calcestruzzo, tamponata con blocchi in laterizio e copertura con struttura in travi cap.

L'immobile è privo di ascensore.

L'appartamento è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e telaio in PVC ad eccezione degli infissi presenti nelle camere dotati di telai in legno.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas metano posizionata all'interno e terminali di emissione a radiatori in acciaio a parete.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Gli impianti termo-idricosanitario e elettrico risultano funzionanti, legittimati dalle dichiarazioni di conformità allegate alla comunicazione di fine lavori del 23/02/2008 a seguito di intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato l'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le finiture e i rivestimenti interni, l'appartamento si presenta con pavimenti in gres e pareti tinteggiate su intonaco civile, per il locale bagno i rivestimenti e le pavimentazioni sono in gres porcellanato.

Di seguito si riporta la planimetria generale con indicati i punti di presa fotografica rilevati in occasione del sopralluogo del 18/08/2025.



Individuazione dei punti di presa fotografica (cfr. Allegato A.01 – Documentazione fotografica)

1.2. Completezza Documentazione Ex Art. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 risulta completa.

1.3. Titolarità

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

- ****Omissis****;
- ****Omissis****;

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

- ****Omissis**** → proprietà 1/2;
- ****Omissis**** → proprietà 1/2.

Dalla visura catastale e dall'atto di provenienza di compravendita del 08/02/2007, l'immobile risulta acquisito dagli esecutati in regime comunione legale dei beni.

1.4. Confini

- Nord → altra unità abitativa
- Sud → altra unità abitativa
- Est → libero
- Ovest → libero

1.5. Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	63.14 mq	75.95 mq	1.00	75.95 mq		T
Garage	34.70 mq	40.00 mq	0.50	20,00 mq	2,50 m	T
Corte esclusiva	18.18 mq	18.18 mq	0.10	1,82 mq		T
Totale Superficie Commerciale				97.77mq		

Il bene immobile pignorato, seppur divisibile in quanto l'appartamento e il garage annesso si compongono di strutture differenti e non collegate tra loro, risulta a giudizio del sottoscritto Esperto meglio vendibile come Lotto Unico.

1.6. Identificazione e cronistoria catastale

Abitazione: Foglio 64, Particella 180

Periodo		Proprietà	Dati catastali	
Dal	Al			
14/10/1986	30/09/1989	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	11
			Part.lla	180
			Sub	1
			Cat.	A/5
			Cl.	3
			Consistenza [vani]	4.0 vani
			Superficie catastale [mq]	
			Rendita [£]	304 lire
			Piano	terra
30/09/1989	14/05/2006	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	64
			Part.lla	180
			Sub	1
			Cat.	A/4
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	4,0 vani
			Superficie catastale [mq]	72,00 mq
			Rendita [£]	185,92 €
			Piano	terra
14/05/2006	08/02/2007	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	64
			Part.lla	180
			Sub	1
			Cat.	A/3
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	4,5 vani
			Superficie catastale [mq]	72,00 mq
			Rendita [€]	244,03 €

08/02/2007	oggi	****Omissis****	Piano	terra
			Catasto	Fabbricati
			Foglio	64
			Part.lla	180
			Sub	1
			Cat.	A/3
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	4,5 vani
			Superficie catastale [mq]	72,00 mq
			Rendita [€]	244,03 €
			Piano	terra

Garage: Foglio 64, Particella 303

Periodo		Proprietà	Dati catastali	
Dal	Al			
14/10/1986	14/05/2006	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	64
			Part.lla	303
			Sub	
			Cat.	C/6
			Cl.	5
			Consistenza [vani]	37,00 mq
			Superficie catastale [mq]	42,00 mq
			Rendita [€]	321 Lire
			Piano	
14/05/2006	08/02/2007	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	64
			Part.lla	303
			Sub	
			Cat.	C/6
			Cl.	5
			Consistenza [vani]	37,00 mq
			Superficie catastale [mq]	42,00 mq
			Rendita [€]	95,54 €
			Piano	
08/02/2007	oggi	****Omissis**** (1/2) ****Omissis**** (1/2)	Catasto	Fabbricati
			Foglio	64
			Part.lla	303
			Sub	
			Cat.	C/6
			Cl.	5
			Consistenza [vani]	37,00 mq
			Superficie catastale [mq]	42,00 mq
			Rendita [€]	95,54 €
			Piano	

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	Jesi (E388) (AN)								
Indirizzo:	via Monte Tabor n. 18								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Superficie ¹
64	180	1	T	244,03 €	A/3	2	4,5 vani	72,00 mq	72,00 mq
Intestatari:			****Omissis****						
			****Omissis****						
Atto di provenienza:			Repertorio n. 175.735 Raccolta n. 16.895 del 08/02/2007						

Comune:	Jesi (E388) (AN)								
Indirizzo:	via Monte Tabor								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
64	303		T	95,54 €	C/6	5	37 mq	42 mq	
Intestatari:			****Omissis****						
			****Omissis****						
Atto di provenienza:			Repertorio n. 175.735 Raccolta n. 16.895 del 08/02/2007						

CORRISPONDENZA CATASTALE

- Non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale per quanto concerne la divisione e distribuzione dei vani interni in quanto per l'unità abitativa distinta alla part. 180 non risulta presente il divisorio tra disimpegno e spazio cucina mentre per il garage non risulta presente il divisorio tra lo spazio autorimessa e il locale di sgombero.

1.7. Stato Conservativo

Lo stato di conservazione delle finiture dell'unità abitativa si presenta con necessità di manutenzione ordinaria con ritinteggiatura delle pareti e soffitti. Non risultano presenti fessurazioni nella pavimentazione e rivestimenti in gres.

Lo stato generale del fabbricato presenta uno stato di conservazione sufficiente.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico e idricosanitario e le relative dotazioni, questi risultano funzionanti.

1.8. Parti Comuni

L'immobile non possiede parti comuni con altre unità residenziali limitrofe.

¹ Escluse aree scoperte.

1.9. Caratteristiche Costruttive Prevalenti

Trattasi di immobile realizzato in epoca remota, riconducibile a inizi '900, situato nel centro del comune di Jesi. La struttura portante è in muratura piena, con orizzontamenti in orditura portante il legno.

La facciata dell'edificio risulta intonacata e mancante di finitura, la copertura è caratterizzata con pendenza a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio.

Nell'appartamento rivestimenti e pavimentazioni presenti sono in gres porcellanato e pareti intonacate.

L'intradosso del solaio presenta orditura di travi in legno verniciate a vista, ad eccezione del vano a uso cucina il quale presenta una finitura che alla vista risulta riconducibile a un controsoffitto intradossale a coprire le travi di orditura lignea.

1.10. Stato di occupazione

L'immobile risulta utilizzato dai debitori eseguiti.

1.11. Provenienze Ventennali

Foglio 64, part. 180, sub 1:

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
30/06/1987	14/05/2006	****Omissis****				
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.
14/05/2006	08/02/2007	****Omissis****				
			Successione ereditaria			
			Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			Dott.	14/05/2006		
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
08/02/2007		****Omissis****				
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.
			Jesi	30/06/2006	31	690
			Compravendita			
			Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			Dott. Vittorio Bortoluzzi	08/02/2007	175735	16895
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona	09/02/2007	4156	2560
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Foglio 64, part. 303:

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al					
07/09/1986	14/05/2006	****Omissis****	Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.
14/05/2006	08/02/2007	****Omissis****1/2	Successione ereditaria			
			Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			Dott.	14/05/2006		
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.
08/02/2007		****Omissis****	Compravendita			
			Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			Dott. Vittorio Bortoluzzi	08/02/2007	175735	16895
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona	09/02/2007	4156	2560
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1.12. Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

■ ISCRIZIONI

1.	del	09/02/2007
	Registro Particolare n.:	4157
	Registro Generale n.:	815
	Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
	Pubblico ufficiale	Notaio ****Omissis****, Rep. n. 175736/16896 del 08/02/2007
	Capitale:	€ 128'000,00
	Tasso interesse annuo:	5.394%
	Spese:	-
	Totale	€ 256'000,00
	Durata (anni)	30
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 180, Sub 1 – A/4 Abitazione di tipo popolare – 4 vani – Via M. Tabor 18 – Piano T; Immobile n. 2: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 303 – C/6 Autorimesse – 37 mq – Via M. Tabor 18 – Piano T;
	a favore di:	Soggetto n. 1: ****Omissis****
	contro:	Soggetto n. 1: ****Omissis****

2.	del	19/10/2007
	Registro Particolare n.:	27764
	Registro Generale n.:	6948
	Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
	Pubblico ufficiale	Notaio ****Omissis****, Rep. n. 177822/17963 del 17/10/2007
	Capitale:	€ 40'000,00
	Tasso interesse annuo:	5.933%
	Spese:	-
	Totale	€ 80'000,00
	Durata (anni)	30
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 180, Sub 1 – A/4 Abitazione di tipo popolare – 4 vani – Via M. Tabor 18 – Piano T; Immobile n. 2: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 303 – C/6 Autorimesse – 37 mq – Via M. Tabor 18 – Piano T;
	a favore di:	****Omissis****
	contro:	****Omissis****

■ TRASCRIZIONI

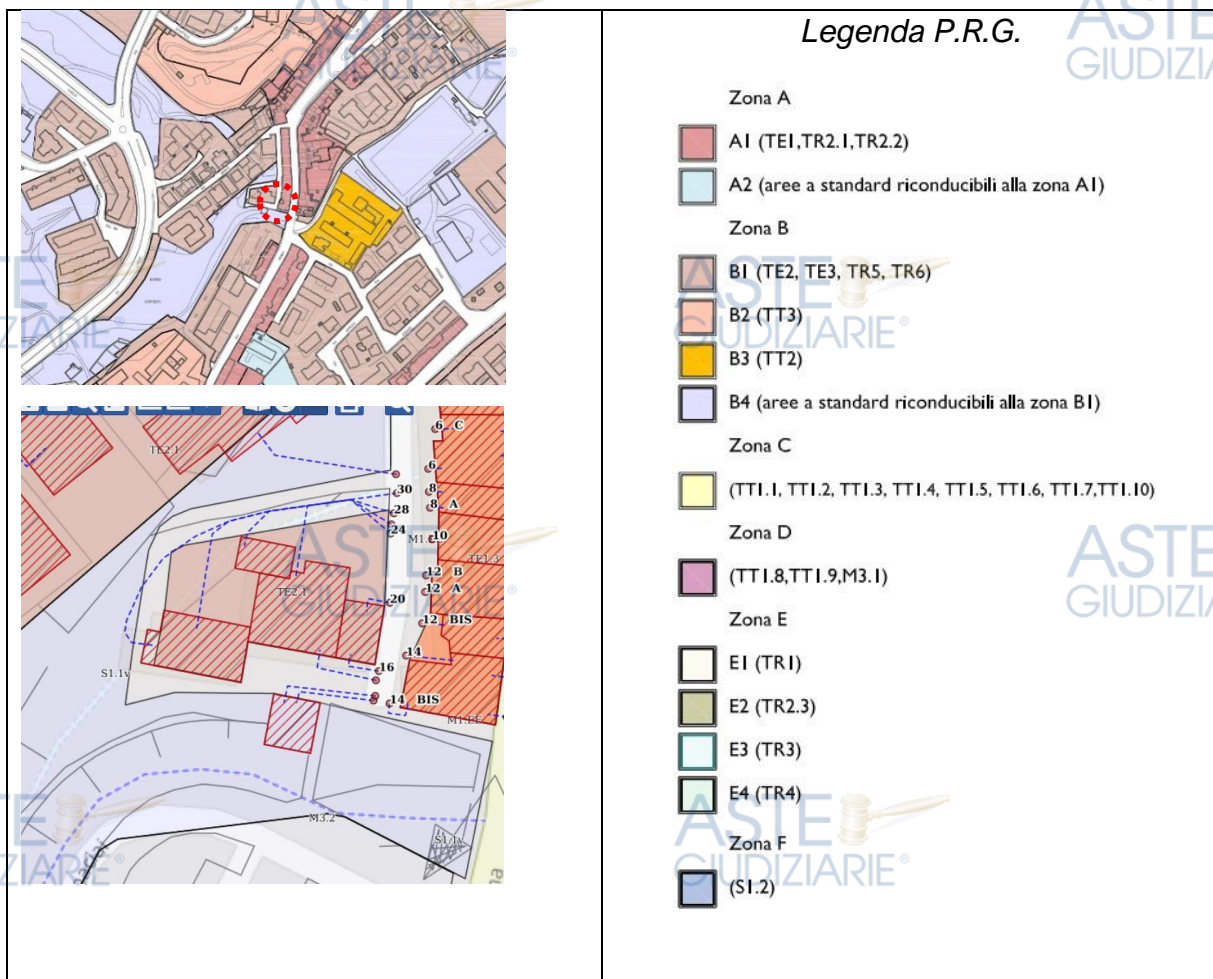
1.	del	22/10/2020
	Registro generale n.:	19314
	Registro particolare n.:	12331
	Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
	Pubblico ufficiale	Ufficiale Giudiziario UNEP Corte di Appello di Ancona, c.f. 80017050420, Rep. n. 2682 del 11/09/2020

	Altri dati	Richiedente: Avv. Fabrizio Illuminati, via N. Sauro 3 – Jesi (AN)
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 180, Sub 1 – A/4 Abitazione di tipo popolare – 4 vani – Via M. Tabor 18 – Piano T; Immobile n. 2: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 303 – C/6 Autorimesse – 37 mq – Via M. Tabor 18 – Piano T;
	a favore di:	Soggetto n. 1: ****Omissis****
	contro:	Soggetto n. 1: ****Omissis****
	Ulteriori informazioni	

2.	del	02/07/2025
	Registro generale n.:	14544
	Registro particolare n.:	10260
	Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
	Pubblico ufficiale	UNEP Corte di Appello di Ancona, c.f. 80017050420, Rep. n. 2430 del 09/06/2025
	Altri dati	Richiedente: ****Omissis****
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 180, Sub 1 – A/4 Abitazione di tipo popolare – 4 vani – Via M. Tabor 18 – Piano T; Immobile n. 2: Jesi (AN) – Foglio 64, Part. 303 – C/6 Autorimesse – 37 mq – Via M. Tabor 18 – Piano T;
	a favore di:	Soggetto n. 1: GROGU SPV S.R.L., Sede Conegliano (TV), c.f. 05197150260 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
	contro:	Soggetto n. 1: ****Omissis****Soggetto n. 2: ****Omissis****
	Ulteriori informazioni	

1.13. Inquadramento Urbanistico

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno della zona urbanistica "Zona TE2.1 – Città consolidata prevalenza residenza" assoggettata all'art. 30 delle N.T.A del P.R.G. del Comune di Jesi, articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 52 del 21/03/2019 e n. 113 del 30/07/2020.



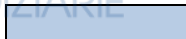
Nell'allegato A.4 è riportato l'inquadramento territoriale e urbanistico dell'immobile unitamente al relativo stralcio normativo.

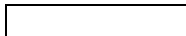
1.14. Regolarità Edilizia

Il sottoscritto Esperto, in data 14/11/2025 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Jesi la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti acquisita al prot. n. 74011 del 05/11/2025.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco sintetico dei titoli abilitativi oggetto di presa visione e acquisizione fotografica (cfr. Allegato A.5).

Legenda:

 Pratiche strutturali (Ex Geno Civile – ex S.D.OO.PP.)

 Pratiche edilizie/urbanistiche

 Aggiornamenti/variazioni catastali

Rif.:	Via Monte Tabor 18, 60035, Jesi (AN)			
P.R.G.:	Zona TE2.1 – Città consolidata prevalenza residenza			
Catasto fabbricati	Foglio 64, part.lla 180, sub 1 e part.lla 303			
DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
10/07/1991	12128/86	91028/4	CONCESSIONE IN SANATORIA	GARAGE CON RIPOSTIGLIO
23/12/2006	41893	2007P0917	DIA	Risanamento conservativo
17/10/2007	26791	2007P0917	DIA	Variante finale
15/02/2008	AN0034974		VARIAZIONE CATASTALE	

- non risultano presenti diritti demaniali o usi civici;
- non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, visionati i titoli abilitativi approvati e le planimetrie catastali e a seguito del sopralluogo del 18/08/2025 presso i luoghi oggetto di perizia sono state rilevate dal sottoscritto Esperto le seguenti difformità:

- per l'unità abitativa (foglio 64 part. 180, sub 1) allo stato di fatto non risulta presente il divisorio di separazione tra il vano soggiorno/cucina e il disimpegno pertanto allo stato dei luoghi il servizio igienico non risulta disimpegnato;
- per l'unità autorimessa (foglio 64 part. 303) allo stato di fatto non risulta presente il divisorio di separazione tra lo spazio autorimessa e lo spazio definito "locale di sgombero".

Per quanto sopra risulta necessario ricorrere a:

1. C.I.L.A. in sanatoria per ripristinare lo stato attuale dei luoghi in conformità con la planimetria dell'ultimo titolo abilitativo;
2. aggiornamento della planimetria catastale della planimetria del garage in conformità allo stato dei luoghi.

ONERI Eliminazione difformità (Foglio 64, part. 180, sub 1 e part. 303)

1.1	Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria c/o S.U.E. Comune di Jesi	
	- <i>Oneri e oblazioni amministrative</i>	€ 1'000,00
	- <i>Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica</i>	€ 1'000,00
	- <i>Diritti di segreteria comunali per C.I.L.A.</i>	€ 50,00
	- <i>Opere murarie di ripristino</i>	€ 1'500,00
1.2	Aggiornamento catastale	
	- <i>Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale</i>	€ 400,00
	- <i>Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 1 uu.ii.)</i>	€ 50,00
	Totale	€ 4'000,00

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: nello specifico il sottoscritto Esperto ha provveduto a redigere Attestato di Prestazione Energetica (cod. 20251003-042014-84475 del 15/12/2025);
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idricosanitario.

1.15. Vincoli o Oneri Condominiali

Non risultano oneri di natura condominiale.

2. STIMA

Il sottoscritto Esperto incaricato procede con la stima dell'immobile oggetto della presente perizia, determinandone il "valore di mercato".

Il "*Valore di mercato*" secondo la definizione degli *International Valuation Standards* rappresenta "*la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione*", definizione pressoché analoga a quella stabilita dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76).

Contestualmente, ai sensi delle *Linee guida*² il valore di mercato è definito quale “[...] *rappresentazione del valore di scambio, ossia dell’importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.*”.

2.1. Metodo di stima

Il metodo utilizzato consiste nella comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche intrinseche e estrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

L’applicazione di detto criterio viene adeguato correlando la stima all’andamento del mercato immobiliare.

Il criterio di stima è basato su confronto monoparametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale (SC).

2.2. Processo di stima

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito il processo di stima con analisi basata sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita di recente stipula, alla data di redazione del presente elaborato, per mezzo degli atti ufficiali estratti a seguito di accesso alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Conservatoria di Macerata. Dalle risultanze dell’indagine di cui sopra, è possibile analizzare il campione date di seguito dettagliato relativamente alle compravendite registrate tra il 2024 e il 2025, al fine di determinare un range del valore di mercato.

24-1	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	01/2024
Atto:	
Immobile 1	Via XX Settembre 102, Jesi (AN) Foglio 66, part.lla 217, cat. A/3 , 42 m ²
Superficie commerciale	42 m²
Prezzo di vendita	50'000 €
Prezzo unitario	1'190,48 €/m²
24-2	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	05/2024
Atto:	Notaio dott. Roberto Montali, rep. n. 117078
Immobile 1	Via Roma 43/B, Jesi (AN) Foglio 64, part.lla 14, cat. A/3 , 40 m ²
Superficie commerciale	40 m²
Prezzo di vendita	13'421 €
Prezzo unitario	335,52 €/m²

² AA.VV., “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, A.B.I., 2022, Roma.

24-3	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	05/2024
Atto:	Notaio dott. Roberto Montali, rep. n. 117078
Immobile 1	Via Roma 43/B, Jesi (AN) Foglio 64, part.lla 14, cat. A/3 , 40 m ²
Superficie commerciale	40 m²
Prezzo di vendita	13'000 €
Prezzo unitario	325 €/m²

24-4	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	11/2024
Atto:	
Immobile 1	Via Roma 74, Jesi (AN) Foglio 66, part.lla 241, cat. A/3 , 63 m ²
Superficie commerciale	63 m²
Prezzo di vendita	20'000 €
Prezzo unitario	317,46 €/m²

25-1	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	06/2025
Immobile 1	Via Roma 50 bis, Jesi (AN) Foglio 66, part.lla 879, cat. A/3 , 81 m ²
Immobile 2	Via Roma 50 bis, Jesi (AN) Foglio 66, part.lla 879, cat. C/6 , 18 m ²
Superficie commerciale	90.9 m²
Prezzo di vendita	41'545 €
Prezzo unitario	457,04 €/m²

Gli immobili assunti come termini di confronto sono riepilogati di seguito, restringendo il campo dati agli immobili con analogia rispetto ai parametri riferiti al numero dei vani, superficie, rendita, posizione:

Rif.	Data compravendita	Superficie Commerciale	Prezzo compravendita
24-1	01/2024	42.0	€ 50'000
24-2	05/2024	40.0	€ 13'421
24-3	05/2024	40.0	€ 13'000
24-4	11/2024	63.0	€ 20'000
25-1	06/2025	90.9	€ 41'545
		275.9	€ 137'966

Prezzo medio
→ 500,06 €/m²

Si assume un valore medio unitario pari a:

500 €/m²

Si procede con stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alla superficie commerciale.

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione - Sub 1	75.95	500	37'975	1/1	€ 37'975
Garage – part. 303	20.00	500	10'000	1/1	€ 10'000
Corte – part. 303	1.82	500	910	1/1	€ 910
Totale:					€ 48'885

Valore di stima: € 48'885

Deprezzamenti

Oneri di ripristino della conformità urbanistica	- € 4'000,00
--	--------------

Si ottiene un valore complessivo dell'immobile che, arrotondato, è pari a

Valore finale di stima: € 44'800 (Quarantaquattromilaottocento/00).

CONCLUSIONI

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.

A corredo del presente elaborato peritale, il sottoscritto Esperto produce i seguenti allegati:

- A.01 Documentazione fotografica;
- A.02 Documentazione catastale;
- A.03 Documentazione Agenzia delle Entrate: Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- A.04 Inquadramento Urbanistico;
- A.05 Titoli abilitativi (accesso agli atti S.U.E. del 14/11/2025);
- A.06 Atto di provenienza;
- A.07 Certificati;
- A.08 A.P.E.;
- A.09 Planimetria;

Jesi, 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Cristiano Malatesta