

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vinzio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Geom. Vinzio Gianluca, con studio in Via Chiaravallese, 25 - 60027 - Osimo (AN), email geometravinzio@gmail.com, PEC gianluca.vinzio@geopec.it, Tel. +393426965576, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via degli Artigiani n° 7 , piano T,1,2 (Coord. Geografiche: Latitudine 43,52578 - Longitudine 13,25048)

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via degli Artigiani in zona semicentrale nel quartiere identificato come "San Giuseppe".

L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che si articola secondo una schiera di piccoli edifici posti in aderenza tra di loro. L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per tre piani fuori terra, è dotato di una piccolissima corte esclusiva sul lato posteriore del fabbricato e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via degli Artigiani n° 7 , piano T,1,2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'appartamento ad uso civile abitazione oggetto di esecuzione confina a:

Nord-Nord Ovest: vano scala condominiale;  
Sud-Sud Ovest: strada comunale (via degli Artigiani);  
Sud-Est: altra proprietà;  
Est: altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	34,51 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Abitazione	31,01 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Abitazione	33,99 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	0,00 m	Piano secondo
Cortile	5,14 mq	5,14 mq	0,15	0,77 mq	0,00 m	Piano Terra
Magazzino	2,65 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	0,00 m	Piano secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2005 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 117, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 4 mq Rendita € 4,96 Piano T-2 Graffato si
Dal 28/01/2005 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 117, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 613,29 Piano T-1-2

Per una cronistoria catastale più dettagliata si rimanda alla consultazione delle visure storiche allegate.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	117	14		A3	3	9,5 vani	122 mq	613,29 €	T-1-2	
	52	117	11		C2	1		4 mq	4,96 €	T-2	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Di seguito si descrivono le difformità catastali riscontrate:

PIANO TERRA:

- 1) nel sono indicati i due gradini che sono i corripsondenza dela porta di accesso ai locali;
- 2) la finestra nel bagno si trova in una posizione diversa;
- 3) il bagno è più grande rispetto a quanto indicato in planimetria.

PIANO PRIMO:

- 1) nel locale indicato come bagno è stata aperta una finestra che nella planimetria catastale non risulta.

PIANO SECONDO:

- 1) nalla camera da letto la porta di ingresso risulta spostata rispetto alla planimetria;
- 2) accanto alla cucina è stata aperta una porta che mette in comunicazione il locale accanto ad uso magazzino.

L'immobile riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 52 Particella 117 Subalterno 11 de-riva dall'immobile identificato al Foglio 52 Particella 117 Subalterno 1 in base alla nota di variazione del 17.12.2004 pratica n. an0158251 in atti dal 17.12.2004 divisione-ristrutturazione (n. 9117.1/2004).

L'immobile riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 52 Particella 117 Subalterno 14 deriva dagli immobili identificati al Foglio 52 Particella 117 Subalterno 8, Subalterno 9 e Subalterno 10 a loro volta derivano da dagli immobili riportati in catasto al Foglio 52 Particella 117 Subalterno 2, Subalterno 4 e Subalterno 5 (già Foglio 52 Particella 253)



## PRECISAZIONI

---

-----



## PATTI

---



-----

## STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni manutentive, in linea generale, sono scadenti. I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura di bassa qualità.

Le finestre interne sono in legno al piano primo e in alluminio al piano secondo. La maggior parte non dispone di vetrocamera e sono sprovviste di guarnizioni per la tenuta all'aria. Anche gli infissi esterni, che sono costituiti da persiane in legno, ove presenti sono in pessime condizioni manutentive.

Le porte interne sono in laminato di bassa qualità

Le pareti, oltre a denotare la necessità di essere tinteggiate, mostrano al piano secondo problemi di infiltrazione di acqua dalla copertura

L'impianto elettrico è del tipo "sottotraccia" ma è incompleto e sprovvisto di dichiarazione di conformità. Necessita di un urgente adeguamento alle normative vigenti.

L'impianto termico è autonomo, ed è costituito da termosifoni e caldaia murale, del tipo a tiraggio forzato. La caldaia è posizionata in cucina. L'ultimo intervento manutentivo risale invece al 2024.

L'impianto è sprovvisto di dichiarazione di conformità e necessita comunque di un adeguamento alla normativa vigente.

L'impianto idrico è regolarmente funzionante e gli scarichi comunali sono raccordati con la condotta comunale.

I sanitari del bagno, ove presenti (solo al piano secondo) e la rubinetteria anche se di bassa qualità, sono regolarmente funzionanti.



## PARTI COMUNI

---



L'unica parte in comune risulta il vano scala condominiale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione delle formalità segnalate nel paragrafo apposito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via degli Artigiani in zona semicentrale nel quartiere identificato come "San Giuseppe".

L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che si articola secondo una schiera di piccoli edifici posti in aderenza tra di loro. Non è stato possibile risalire alla data di costruzione del fabbricato ma si presume che si aggiri alla prima metà del secolo scorso.

Si tratta di un edificio realizzato, presumibilmente, con struttura in muratura con solai interpiano in legno (travi e tavolato).

L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per tre piani fuori terra, è dotato di una piccolissima corte esclusiva sul lato posteriore del fabbricato e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.

Dalla strada comunale si accede al fabbricato per mezzo di un portoncino condominiale in alluminio di recente fattura. Superato il portoncino comunale ci si trova immediatamente di fronte alla scala condominiale (con pedate e alzate in pietra di trani) che di fatto divide a metà l'edificio e quindi le proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta sul lato destro dell'edificio è distribuita su tre piani attualmente non collegati tra di loro. Da quanto si è potuto dedurre dal sopralluogo effettuato e in seguito ai colloqui intercorsi, con gli esecutati, il piano terra e il secondo dovevano essere collegati tra di loro da una scala interna; al piano terra doveva essere realizzata la zona giorno e al 1° piano una parte della zona notte.

Nei fatti la scala interna, seppure esista il vano, non è mai stata completata. Come non sono stati completati i lavori del piano terra e parzialmente del piano primo.

Infatti i locali siti al piano terra sono completamente grezzi, così come il bagno e il vano scala al piano primo.

Al momento pertanto sono abitabili solo una parte del piano primo in cui si trovano due camere da letto e il piano secondo i cui si trova il locale ad uso soggiorno, una cucina, un locale adibito a bagno e una terza stanza da letto. Le altezze utili dei locali, sono nella maggior parte dei casi inferiori a quanto previsto dalla normativa vigente.

Si segnala che la copertura del locale sito al piano secondo, in cui sono situati il bagno (che in realtà dovrebbe essere un magazzino) e la cucina hanno la copertura che è costituita da lastre ondulate in fibrocemento che potrebbero essere in eternit.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/2002 al 29/07/2002	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario ordinanza di affrancazione di enfiteusi</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Ancona - Sezione distaccata di Jesi	21/05/2002	7111	2002
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uffici Pubblicità Immobiliare di Ancona	17/06/2002	12514	7738
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/07/2002 al 28/01/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE ANGELIS Maria Luisa	23/07/2002	54779	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Ancona	29/07/2002	16264	10148
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/01/2005 al 15/11/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE ANGELIS Maria Luisa	28/01/2005	60285	16442
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	04/02/2005	2804	1600
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 28/01/2005 al 15/11/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE ANGELIS Maria Luisa	28/01/2005	60285	16442
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	04/02/2005	2803	1599
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/08/2023 al 28/01/2005	**** Omissis ****	<b>SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Ancona	19/08/2003	409	2003
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	21/10/2003	22004	13510
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** derivante da Compravendita  
Iscritto a Servizio Pubblicità immobiliare di Ancona il 04/02/2005  
Reg. gen. 2805 - Reg. part. 640  
Quota: 100%  
Importo: € 112.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Notaio De Angelis Maria Luisa  
Data: 28/01/2005  
N° repertorio: 60286  
N° raccolta: 16443

- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Ancona**  
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 14/06/2024  
Reg. gen. 12788 - Reg. part. 9245  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

Per una approfondita descrizione delle formalità pregiudizievoli si rimanda alla documentazione allegata e costituita dalle ispezioni ipotecarie e alla visione della certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipocatastale) prodotta dal creditore precedente

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione insiste in un area inserita dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. nella zona identificata come TE1.3=A3 (Art. 26 borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttorie storiche). Tuttavia gli interventi, che si possono effettuare sono regolamentati dall'Art. 27 del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica. Si rimanda alla lettura degli allegati .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito alle ricerche effettuate in Comune, non è stato rintracciato alcun titolo edilizio. Poiché non è stato rintracciato alcun titolo urbanistico si è confrontato con lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale agli atti che risale all'anno 2005.

Da tale confronto sono emerse le seguenti differenze che si possono ravvisare come difformità

PIANO TERRA:

- 1) il muro esterno, del bagno, è stato spostato fino al limite del confine di proprietà per ampliare il bagno e quindi tale difformità si ravvisa come, seppur piccolo, aumento di volume;
- 2) la finestra del bagno ha una posizione diversa.

PIANO PRIMO:

- 2) nel bagno è stata aperta una finestra che non era prevista.

PIANO SECONDO:

- 1) è stata chiusa la porta del magazzino a cui si accedeva che dal pianerottolo del vano scala condominiale;
- 2) è stata aperta una porta interna che mette in comunicazione la cucina con il locale magazzino, di cui al punto precedente, e il locale magazzino è stato trasformato in un bagno pur non avendo l'altezza prevista dal D.M. del 5/7/1975.

Si stima che per addivenire ad una sanatoria delle difformità riscontrate il costo complessivo delle spese tecniche comprese quelle necessarie all'aggiornamento normativo dell'impianto elettrico e termico (attualmente sprovvisti di conformità) al fine dell'ottenimento di una dichiarazione di rispondenza o a nuove certificazioni di conformità sia di circa € 10.000,00

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non è mai stato costituito poichè l'edificio in cui è situato l'immobile, oggetto di esecuzione, ha solo due proprietari. Non esistono quote condominiali insolute.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via degli Artigiani n° 7 , piano T,1,2

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via degli Artigiani in zona semicentrale nel quartiere identificato come "San Giuseppe". L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che si articola secondo una schiera di piccoli edifici posti in aderenza tra di loro. L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per tre piani fuori terra, è dotato di una piccolissima corte esclusiva sul lato posteriore del fabbricato e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 117, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 52, Part. 117, Sub. 11, Categoria C2, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 46.593,30

Al fine di determinare il valore di libero mercato del cespite elencato, si è proceduto, per l'immobile pignorato ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La stima "A VALORE VENALE" o stima classica dell'unità immobiliare in oggetto si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati, con caratteristiche simili, dedotti dal sito dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., o da altre banche dati del settore; corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati sulla base di esperienze o mediante confronti con edifici dalle medesime caratteristiche, posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile, della tipologia in esame, deve essere arrotondata al mq, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omologata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, etc.) ["stima degli immobili: metodologia e pratica - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010"].

Il calcolo della superficie lorda dell'unità immobiliare avviene tramite la maggiorazione della superficie netta dell'immobile (ricavata da misurazione in loco) di una percentuale pari al 10% della superficie netta comprendente i muri di tomagno e i tramezzi come previsto dalla norma UNI EN 15733:2011. Oppure, in alternativa, con misurazione diretta sul posto.

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella del/delle unità immobiliare/i, si adotta, ove è possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998.

A) Si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 30% fino a 25 mq totali; al 10% per la quota eccedente i 25 mq; B) si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 15% fino a 25 mq totali; al 5% per la quota eccedente i 25 mq; C) si considera la superficie delle pertinenze accessorie (tettoie, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove non costituente unità immobiliari autonome, al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al 25% qualora non comunicanti.

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate.

In particolare stante, la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo

scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di coefficiente di età, qualità e stato.

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La stima per " CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI" assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire.

Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "---" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato Ca): "---" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse  $r = 1\%$  e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \times [n + ((n+1):2) \times r]$$

in cui:

r: saggio di interesse

n: numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

Ca: Canone annuo anticipato

Cp: Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente formula e dalla definizione di Ca data sopra si ottiene:

$$C_p = "---" \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,01]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfiti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo

Netto: Reddito Annuo Netto  $R_n = C_p \times 0,75$

Fissato un saggio di capitalizzazione "i" desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di valutazione sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima

sopra citati.

STIMA A VOLORE VENALE di immobili in condizioni di perfetta regolarità urbanistica e di piena proprietà e/o quota di proprietà. Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Jesi, (Zona semicentrale centrale/S. Giuseppe) quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni di tipo economico", per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al primo semestre 2024) le seguenti:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (in condizione normali)  
Min. 760,00 €/mq (sup. lorda) Max. 1.10,00 €/mq (sup. lorda)

Pertanto considerando che l'appetibilità del cespite considerato, per tipologia, dimensioni, panoramicità e posizionamento, risulta bassa, come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni ed effettuata anche tramite la consultazione di comparabili forniti dalle agenzie immobiliari si ritiene opportuno considerare valida una valutazione di €/mq 600,00

Nel caso di specie, trattandosi come da descrizione di un immobile in stato conservativo mediocre che necessita sia di interventi di manutenzione, che di lavori di completamento, in generale si inserirà nel calcolo della superficie omogeneizzata un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0,70, che tenga conto della coincidenza tra la condizione media manutentiva di tale cespite rispetto a quella di riferimento assunta dalle banche dati e che si basa sull'assunto di immobili in stato conservativo "normale".

Il valore venale complessivo della unità immobiliare che scaturisce da tale stima è pertanto:  
(119,47 mq x 0,70 coefficiente di omogeneizzazione e di età x 600,00 €/mq) = € 50.177,40

#### STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si è valutato congruo applicare per l'unità immobiliare oggetto di stima, un canone locativo mensile di € 300,00/mese.

Tale valore è stato calcolato incrociando i valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio - OMI per la zona in oggetto. Successivamente è stato adeguato a quanto desunto dalle informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:

€ 300,00 x 12 mesi = € 3.600,00

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a:

€ 3.600,00 € x 1,01 = € 3.636,00 €

ed un relativo REDDITO NETTO pari a € 3.636,00 x 0,75 = € 2.727,00

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a  $i = 4,35\%$  quindi, il valore dell'unità immobiliare calcolato per capitalizzazione dei redditi, nell'ipotesi di completa regolarità urbanistica, è:

$Vr = Rn / i = € 2.727,00 / 0,0435 = € 62.689,65$

#### Conclusioni

Il valore più probabile di libero commercio della piena proprietà dell'immobile pignorato, è quindi dato dalla media tra i valori sopra ottenuti con i due metodi:

Nel dettaglio:

€  $((50.177,40 + 62.689,65) : 2) = € 56.433,53$

Tuttavia però vanno detratti i costi stimati per addivenire ad una sanatoria delle difformità riscontrate che si stimano in circa € 10.000,00

€  $(56.433,53 - 10.000,00) = € 46.433,53$

Valore dell'appartamento ad uso civile abitazione per mq di superficie lorda (o commerciale):

€  $(46.433,53 : 119,47 \text{ mq}) = €/mq 388,66$

Si arrotonda per eccesso ad €/mq 390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Jesi (AN) - via degli Artigiani n° 7 , piano T,1,2	119,47 mq	390,00 €/mq	€ 46.593,30	100,00%	€ 46.593,30
Valore di stima:					€ 46.593,30

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.

Osimo, li 16/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vinzio Gianluca

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via degli Artigiani n° 7 , piano T,1,2  
L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via degli Artigiani in zona semicentrale nel quartiere identificato come "San Giuseppe". L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che si articola secondo una schiera di piccoli edifici posti in aderenza tra di loro. L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per tre piani fuori terra, è dotato di una piccolissima corte esclusiva sul lato posteriore del fabbricato e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 117, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 52, Part. 117, Sub. 11, Categoria C2, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione insiste in un area inserita dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. nella zona identificata come TE1.3=A3 (Art. 26 borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttorie storiche). Tuttavia gli interventi, che si possono effettuare sono regolamentati dall'Art. 27 del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica. Si rimanda alla lettura degli allegati .



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - via degli Artigiani n° 7, piano T,1,2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 117, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 52, Part. 117, Sub. 11, Categoria C2, Graffato si	<b>Superficie</b>	119,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Le condizioni manutentive, in linea generale, sono scadenti. I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura di bassa qualità. Le finestre interne sono in legno al piano primo e in alluminio al piano secondo. La maggior parte non dispone di vetrocamera e sono sprovviste di guarnizioni per la tenuta all'aria. Anche gli infissi infissi esterni, che sono costituiti da persiane in legno, ove presenti sono in pessime condizioni manutentive. Le porte interne sono in laminato di bassa qualità. Le pareti, oltre a denotare la necessità di essere tinteggiate, mostrano al piano secondo problemi di infiltrazione di acqua dalla copertura. L'impianto elettrico è del tipo "sottotraccia" ma è incompleto e sprovvisto di dichiarazione di conformità. Necessita di un urgente adeguamento alle normative vigenti. L'impianto termico è autonomo, ed è costituito da termosifoni e caldaia murale, del tipo a tiraggio forzato. La caldaia è posizionata in cucina. L'ultimo intervento manutentivo risale invece al 2024. L'impianto è sprovvisto di dichiarazione di conformità e necessita comunque di un adeguamento alla normativa vigente. L'impianto idrico è regolarmente funzionante e gli scarichi comunali sono raccordati con la conduttura comunale. I sanitari del bagno, ove presenti (solo al piano secondo) e la rubinetteria anche se di bassa qualità, sono regolarmente funzionanti.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via degli Artigiani in zona semicentrale nel quartiere identificato come "San Giuseppe". L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che si articola secondo una schiera di piccoli edifici posti in aderenza tra di loro. L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per tre piani fuori terra, è dotato di una piccolissima corte esclusiva sul lato posteriore del fabbricato e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro familiari.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** derivante da Compravendita  
Iscritto a Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona il 04/02/2005  
Reg. gen. 2805 - Reg. part. 640  
Quota: 100%  
Importo: € 112.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Notaio De Angelis Maria Luisa  
Data: 28/01/2005  
N° repertorio: 60286  
N° raccolta: 16443

**Trascrizioni**

- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Tribunale Di Ancona**  
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 14/06/2024  
Reg. gen. 12788 - Reg. part. 9245  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente