TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pagano Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

INCARICO

All'udienza del 19/07/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Pagano Daniele, con studio in Via Colleverde, 45 B - 60128 - Ancona (AN), email agr.danielepagano@gmail.com, PEC d.pagano@epap.conafpec.it, Tel. 338 7033198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - VIA SAN FRANCESCO 53/C, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.49354, 13.30751)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona nella prima periferia del Comune di Santa Maria Nuova (AN) - VIA San Francesco 53/c. L'immobile è di proprietà del Sig.**** Omissis ****
Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio a schiera con struttura in cemento armato con accesso pedonale direttamente dalla Via principale di Via S. Francesco. L'appartamento è dotato anche di una soffitta con accesso diretto dall'appartamento principale. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio, lungo la strada di Via San Francesco. L'appartamento è dotato anche di garage privato, ma risulta escluso dalla presente esecuzione immobiliare. L'accesso all'appartamento avviene tramite un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione, dove è presente un cancellino in ferro per l'accesso alla proprietà ed un portoncino blindato in legno per l'accesso all'abitazione. Tramite una scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si accede al primo piano dove troviamo la porta di accesso all'appartamento. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso/soggiorno con accesso diretto ad un primo balcone. La cucina abitabile è ampia e abitabile. La zona notte si accede da un corridoio dove sono presenti n. quattro camere da letto, due matrimoniali e due singole, due bagni di cui uno con vasca. L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di buona fattura e manutenzione, infissi in legno con vetrocamera e oscuranti con persiane in legno ben mantenute. Tramite una scala interna si accede alla soffitta che presenta un pavimento in parquet, infissi tipo velux in legno. La soffitta presenta porzioni di soffitto ammalorati, vicino le finestre e il soffitto presenta macchie nere di condensa

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - VIA SAN FRANCESCO 53/C, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso edilizio si trova in zona residenziale. L'edificio interessato dall'esecuzione immobiliare è inserito all'interno di un complesso edilizio in cui sono presenti appartamenti al piano primo e appartamenti al piano terra. L'immobile confina sia con la via principale di Via S. Francesco, sia con la via retro di Via Scarpata Bassa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	147,00 mq	1	147,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	19,42 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	57,40 mq	137,00 mq	0,33	45,21 mq	0,00 m	
Cortile	32,00 mq	32,00 mq	0,18	5,76 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**203,47 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**203,47 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/10/1993** al **15/06/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 754, Sub. 4 - 35 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 VANI Rendita € 464,81 Piano PRIMO
Dal **15/06/1994** al **17/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 754, Sub. 4 - 35 Categoria A2

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

		Cl.3, Cons. 7,5 VANI Superficie catastale 166 mq Rendita € 464,81 Piano PRIMO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	754	4 - 35		A2	3	7,5 VANI	166 mq	464,81 €	PRIMO	

PRECISAZIONI

NULLA

PATTI

NULLA

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in buone condizioni. La proprietà ha provveduto ad effettuare manutenzione ordinaria, infissi, pavimenti, e rivestimenti si presentano in buone condizioni. Bisogna comunque segnalare che il soffitto della soffitta presenta punti ammalorati e zone in cui è presente condensa.
Gli impianti sono ben funzionanti, sia il sistema di riscaldamento che risulta autonomo con caldaia a gas metano, sia gli impianti di condizinamento che si trovano sia in zona giorno che in zona notte.

PARTI COMUNI

Come indicato l'appartamento oggetto di perizia NON presenta zone in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.
Fondazioni: Le fondazioni si presentano stabili, non si evincono danni evidenti derivanti da cedimenti strutturali: la struttura è in cemento armato.
Esposizione: L'immobile risulta esposto in direzione sud/est
Altezza interna utile: L'immobile presenta un'altezza utile pari a m. 2,7
Le murature sono ben mantenute, non presentano crepe, necessitano di tinteggiatura
Solai: I solai si presentano il laterocemento in buono stato conservativo
Manto di copertura: Il manto di copertura risulta con tetto a due falde con impermeabilizzazione
Pareti esterne ed interne: Le pareti interne sono rivestite con intonaco lavabile e si presenta in discrete condizioni di manutenzione, le pareti esterne invece sono con finitura a mattoncino faccia vista, balconi in cemento armato.
Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è effettuata con mattonelle in gres porcellanato di buona fattura, il pavimento della soffitta invece è in parquet.
Infissi esterni ed interni: Gli infissi si presentano in struttura di legno con vetro singolo, presentano persiane in legno di buona fattura.
Volte: non sono presenti
Scale: Le scale interne che portano al primo piano hanno struttura in cemento armato e rivestite con granito, hanno ringhiera in acciaio e si presentano ben mantenute Le scale interne che portano in soffitta, invece si presentano con struttura in acciaio e gradini in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico a norma come da Dichiarazione di conformità della Ditta Cerioni Franco di Castelplanio (AN) del 12.11.1993. L'impinato di condionamento è presente sia in zona giorno che in zona notte.
L'impianto di riscaldamento a norma come da Dichiarazione di conformità della Ditta Termoidraulica di Palanca & Mengoni S.N.C. di Santa Maria Nuova (AN) del 12.11.1993. Riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano.
Terreno esclusivo: non presente
Soffitta, cantina o simili: è presente una soffitta che risulta in parte adibita a sala/ufficio, mentre la parte sottotetto risulta adibita a ripostiglio. Si accede alla soffitta con una comoda scala a U direttamente dal corridoio dell'abitazione.
Posto auto: non presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo avvenuto in data 04.09.2024 risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** dalla mamma la Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** fratello dell'esecutato.
Tutti e tre residenti nell'immobile oggetto di Perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/10/1993** al **15/06/1994**	**** Omissis ****	**COSTITUZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

			18/10/1993	73.2/1993	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/06/1994**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		DE ANGELIS MARIA LUISA (JESI)	15/06/1994	33164	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI ANCONA	23/06/1994	9715	6567
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- • **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a CAMERINO il 30/01/2014
  Reg. gen. 1369 - Reg. part. 191
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Spese: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 7,00 %
  Rogante: PIERDOMINICI CESARE
  Data: 30/01/2014
  N° repertorio: 33194
  N° raccolta: 13180

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

Annotazioni a trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ANCONA il 21/05/2024
  Reg. gen. 13261 - Reg. part. 9539
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è autorizzato attraverso le seguenti CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILI DEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA:
•N. 93/91 DEL 14/03/1992,
•N. 70/93 DEL 19/10/1993
•N. 119/94 del 09/11/1994 (VARIANTE)
•AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA DEL 12/02/1996

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è autorizzato attraverso le seguenti CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILI DEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA
•N. 93/91 DEL 14/03/1992,
•N. 70/93 DEL 19/10/1993
•N. 119/94 del 09/11/1994 (VARIANTE)
•AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA DEL 12/02/1996

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - VIA SAN FRANCESCO 53/C, piano 1
  L'immobile oggetto di perizia si trova in zona nella prima periferia del Comune di Santa Maria Nuova (AN) - VIA San Francesco 53/c. L'immobile è di proprietà del Sig.**** Omissis **** Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio a schiera con struttura in cemento armato con accesso pedonale direttamente dalla Via principale di Via S. Francesco. L'appartamento è dotato anche di una soffitta con accesso diretto dall'appartamento principale. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio, lungo la strada di Via San Francesco. L'appartamento è dotato anche di garage privato, ma risulta escluso dalla presente esecuzione immobiliare. L'accesso all'appartamento avviene tramite un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione, dove è presente un cancellino in ferro per l'accesso alla proprietà ed un portoncino blindato in legno per l'accesso all'abitazione. Tramite una scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si accede al primo piano dove troviamo la porta di accesso all'appartamento. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso/soggiorno con accesso diretto ad un primo balcone. La cucina abitabile è ampia e abitabile. La zona notte si accede da un corridoio dove sono presenti n. quattro camere da letto, due matrimoniali e due singole, due bagni di cui uno con vasca. L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di buona fattura e manutenzione, infissi in legno con vetrocamera e oscuranti con persiane in legno ben mantenute. Tramite una scala interna si accede alla soffitta che presenta un pavimento in parquet, infissi tipo velux in legno. La soffitta presenta porzioni di soffitto ammalorati, vicino le finestre e il soffitto presenta macchie nere di condensa
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 754, Sub. 4 - 35, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 227.600,00
  L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica del Comune di Santa Maria Nuova (AN) - VIA San Francesco 53/c. L'immobile è di proprietà del Sig. **** Omissis ****in Via San Francesco n. 53/c Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio a schiera con struttura in cemento armato con accesso pedonale direttamente dalla Via principale di Via S. Francesco. L'appartamento è dotato anche di una soffitta con accesso diretto dall'appartamento principale. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio, lungo la strada di Via San Francesco.
  L'accesso all'appartamento avviene tramite un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione, dove è presente l'accesso all'abitazione.
  Tramite una scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si accede al primo piano dove troviamo il portone di accesso all'appartamento. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino di ingresso. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso/soggiorno con accesso diretto ad un primo balcone. La cucina abitabile è ampia e abitabile. La zona notte si accede da un corridoio dove sono presenti n. quattro camere da letto, due matrimoniali e due singole, due bagni di cui uno con vasca. L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in gres

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

porcellanato di buona fattura e manutenzione, infissi in legno con vetrocamera e oscuranti con persiane in legno ben mantenute.
Tramite una scala interna si accede alla soffitta che presenta un pavimento in parquet, infissi tipo velux in legno. La soffitta presenta porzioni di soffitto ammalorati, vicino le finestre e il soffitto presenta macchie nere di condensa.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il valore del bene viene desunto da analisi di mercato fatte all'interno del Comune di SANTA MARIA NUOVA in provincia di Ancona, e nella fattispecie sul prezzo di vendita di edifici similari nelle vicinanze dell'edificio oggetto di stima. Per riuscire ad avere dei comparabili similari all'appartamento da periziare si approccerà analizzando compravendite di appartamenti simili a quella del subjet.

Comparabile n. A: Appartamento sito al secondo piano è composto da un soggiorno con balcone, una cucina abitabile, due camere matrimoniali, una cameretta e un bagno con vasca.
Edificio sito a Santa Maria Nuova si trova nella stessa via distante circa 300 m dal subjet:
Superficie edificio100 mq Valore 100.000,00 euro
Stato di manutenzione buono, risulta abitabile
Valore al mq pari a 1.000,00 euro

Comparabile n. B: Casa singola disposta su due livelli per un totale di circa 153 mq, immobile si trova in zona agricola nel Comune di Santa Maria Nuova. L'appartamento è composto da ingresso sul soggiorno con camino
e terrazza, cucina separata abitabile che affaccia sul giardino, bagno; al piano superiore tre camere da letto e doppi servizi.

Edificio sito a Santa Maria Nuova distante circa 1,5 km dal subjet:
Superficie edificio 153 mq Valore 190.000,00 euro
Stato di manutenzione buono, risulta abitabile
Valore al mq pari a 1.242,00 euro

Comparabile n. C: Casa singola disposta su un livello per un totale di circa 180 mq, immobile si trova nella stessa zona rispetto Via San Francesco. L'appartamento è composto al piano terra da una zona giorno, una cucina e un bagno, mentre al piano superiore una grande camera matrimoniale, due camere singole, un bagno. Tramite scala si accede alla soffitta arredata con cucina, un bagno e una zona giorno.
Edificio sito a Santa Maria Nuova ad una distanza di circa 350 m dal subjet:
Superficie edificio 180 mq Valore 190.000,00 euro
Stato di manutenzione buono, abitabile.
Valore al mq pari a 1056,00 euro

Al fine di trovare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia, si provvederà ad effettuare una media ponderata tra i tre beni analizzati e comparabili, opportunamente allineati con il Subject, ed il valore dell'appartamento.

I tre comparabili sono molto simili per posizione, superficie, disposizione e potenzialità abitative. L'appartamento oggetto di perizia in più rispetto i tre comparabili presenta l'impianto di condizionamento su tutte le stanze.
Pertanto si può ipotizzare che il più probabile valore di mercato del Subject risulta essere la media dei valori di mercato dei tre comparabili, come di seguito riportato:

(1.000,00 €+ 1.242,00 €+1.056,00 €) /3 = 1.099,00 €
Pertanto il valore al mq del bene oggetto di stima risulta pari a 1.099,00 €

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

Gli aspetti qualitativi si possono valutare attraverso l'applicazione del "sistema di stima".
Tale procedura si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato per i quali le differenze di mercato tra i tre immobili è funzione delle differenze qualitative da loro possedute (nel nostro caso i tre immobili presentano caratteristiche molto simili, tali da poter mediare i valori al mq).
Quello che possiamo affermare è che il più probabile valore di mercato del subject (Appartamento in Via San Francesco 53/c), con l'approccio della metodologia dell'applicazione del codice tecnoborsa ed IVS è con buona probabilità pari a 1.099,00 € /mq, che moltiplicato per 203,47 mq di superficie convenzionale complessiva, si avrà un valore pari a 223.613,00 €.

Il valore di € 223.613,00 dovrà essere allineato con le caratteristiche del bene oggetto di stima.
Nella fattispecie l'appartamento oggetto di stima ha caratteristiche impiantistiche migliori rispetto i comparabili, infatti lo stesso presenta impianto di condizionamento in tutte le stanze.
Pertanto al valore sopra riportato si dovrà aggiungere il valore del condizionamento che risulta pari a circa 4.000,00 euro.
Per tale motivo il valore del bene oggetto di stima risulta pari a € 223.613,00 + € 4.000,00 = 227.613,53 €, che si arrotonda a 227.600,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria Nuova (AN) - VIA SAN FRANCESCO 53/C, piano 1	203,47 mq	1.099,00 €/mq	€ 227.600,00	100,00%	€ 227.600,00
				Valore di stima:	€ 227.600,00

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

Ancona, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pagano Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 01/10/2024)

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria sub 4 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria sub 35 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA E VARIANTI PROGETTUALI (Aggiornamento al 02/11/1994)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PROGETTO (Aggiornamento al 08/09/1993)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITà e Dichiarazioni conformità (Aggiornamento al 12/02/1996)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 27/09/2024)

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - VIA SAN FRANCESCO 53/C, piano 1
  L'immobile oggetto di perizia si trova in zona nella prima periferia del Comune di Santa Maria Nuova (AN) - VIA San Francesco 53/c. L'immobile è di proprietà del Sig.**** Omissis **** Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio a schiera con struttura in cemento armato con accesso pedonale direttamente dalla Via principale di Via S. Francesco. L'appartamento è dotato anche di una soffitta con accesso diretto dall'appartamento principale. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio, lungo la strada di Via San Francesco. L'appartamento è dotato anche di garage privato, ma risulta escluso dalla presente esecuzione immobiliare. L'accesso all'appartamento avviene tramite un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione, dove è presente un cancellino in ferro per l'accesso alla proprietà ed un portoncino blindato in legno per l'accesso all'abitazione. Tramite una scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si accede al primo piano dove troviamo la porta di accesso all'appartamento. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso/soggiorno con accesso diretto ad un primo balcone. La cucina abitabile è ampia e abitabile. La zona notte si accede da un corridoio dove sono presenti n. quattro camere da letto, due matrimoniali e due singole, due bagni di cui uno con vasca. L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di buona fattura e manutenzione, infissi in legno con vetrocamera e oscuranti con persiane in legno ben mantenute. Tramite una scala interna si accede alla soffitta che presenta un pavimento in parquet, infissi tipo velux in legno. La soffitta presenta porzioni di soffitto ammalorati, vicino le finestre e il soffitto presenta macchie nere di condensa
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 754, Sub. 4 - 35, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile è autorizzato attraverso le seguenti CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILI DEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA: •N. 93/91 DEL 14/03/1992, •N. 70/93 DEL 19/10/1993 •N. 119/94 del 09/11/1994 (VARIANTE) •AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA DEL 12/02/1996

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - VIA SAN FRANCESCO 53/C, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 754, Sub. 4 - 35, Categoria A2	**Superficie**	203,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in buone condizioni. La proprietà ha provveduto ad effettuare manutenzione ordinaria, infissi, pavimenti, e rivestimenti si presentano in buone condizioni. Bisogna comunque segnalare che il soffitto della soffitta presenta punti ammalorati e zone in cui è presente condensa. Gli impianti sono ben funzionanti, sia il sistema di riscaldamento che risulta autonomo con caldaia a gas metano, sia gli impianti di condizinamento che si trovano sia in zona giorno che in zona notte.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia si trova in zona nella prima periferia del Comune di Santa Maria Nuova (AN) - VIA San Francesco 53/c. L'immobile è di proprietà del Sig.**** Omissis **** Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio a schiera con struttura in cemento armato con accesso pedonale direttamente dalla Via principale di Via S. Francesco. L'appartamento è dotato anche di una soffitta con accesso diretto dall'appartamento principale. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio, lungo la strada di Via San Francesco. L'appartamento è dotato anche di garage privato, ma risulta escluso dalla presente esecuzione immobiliare. L'accesso all'appartamento avviene tramite un'area esterna pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione, dove è presente un cancellino in ferro per l'accesso alla proprietà ed un portoncino blindato in legno per l'accesso all'abitazione. Tramite una scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si accede al primo piano dove troviamo la porta di accesso all'appartamento. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso/soggiorno con accesso diretto ad un primo balcone. La cucina abitabile è ampia e abitabile. La zona notte si accede da un corridoio dove sono presenti n. quattro camere da letto, due matrimoniali e due singole, due bagni di cui uno con vasca. L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di buona fattura e manutenzione, infissi in legno con vetrocamera e oscuranti con persiane in legno ben mantenute. Tramite una scala interna si accede alla soffitta che presenta un pavimento in parquet, infissi tipo velux in legno. La soffitta presenta porzioni di soffitto ammalorati, vicino le finestre e il soffitto presenta macchie nere di condensa		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo avvenuto in data 04.09.2024 risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** dalla mamma la Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** fratello dell'esecutato. Tutti e tre residenti nell'immobile oggetto di Perizia.		

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- • **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a CAMERINO il 30/01/2014
  Reg. gen. 1369 - Reg. part. 191
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Spese: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 7,00 %
  Rogante: PIERDOMINICI CESARE
  Data: 30/01/2014
  N° repertorio: 33194
  N° raccolta: 13180

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

Firmato Da: PAGANO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: f13ac4a5845ecd5