



Provincia di Ancona

Comune di Maiolati Spontini

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello

proprietà immobiliare "abitazione di tipo civile, piano T"
Via Papa Giovanni XXIII n.11 - Fraz. Moie
Maiolati Spontini (AN)

LOTTO A (1 di 2)



Procedimento di esecuzione immobiliare
N° 144/2023 R.G.Es.

INTEGRAZIONE N.1 A SEGUITO
DELL'UDIENZA DEL 28/01/2025 EPURATA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Filippo Fiori
Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 2282

Elaborato	Archivio	Data	Integrazione
A (lotto 1di2)	TRB.10F	Febbraio 2025	N° 1



TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



INTEGRAZIONE N.1 A SEGUITO DELL'UDIENZA DEL 28/01/2025

EPURATA DAI DATI DEL DEBITORE

Procedura esecutiva **N. 144/2023**
promossa da : **OMISSIS**
contro: **OMISSIS**
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giuliana Filippello



Immobili:

- » abitazione di tipo civile (Fg.7 part.243 sub.1):
Maiolati Spontini (AN), via Giovanni XXIII n.11 - piano T (LottoA)
- » abitazione di tipo civile (Fg.7 part.243 sub.2):
Maiolati Spontini (AN), via Giovanni XXIII n.11 - piani S1, 1 e 2 (LottoB)



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. FILIPPO FIORI, nato ad Ancona (AN) il 09/11/1985, c.f. FRI FPP 85S09 A271L, residente e con studio ad Ancona (AN), in via Martiri della Resistenza n. 35 (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ANCONA al n. 2282), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.), con nomina in data 07/09/2023 e giuramento del 12/09/2023, relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n° 144/2023 R.ES., ha depositato la perizia di stima il 26/03/2024.

A seguito dell'istanza depositata in data 18/11/2024 dal custode delegato avvocato Maria Claudia Del Savio, della successiva richiesta di chiarimenti del 21/11/2024 da parte del Giudice dell'Esecuzione, e della conseguente udienza del 28/01/2025, si è ritenuta necessaria al fine della vendita la presente integrazione per il chiarimento dei punti sinteticamente sottoelencati:

- » esatta identificazione catastale dei proprietari e delle quote di proprietà;
- » validità degli attestati di prestazione energetica.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto, di piena proprietà, è catastalmente individuato come segue:

Comune di Maiolati Spontini (AN) – CATASTO FABBRICATI

foglio 7	part. 243	sub 1	(civile abitazione)
categoria: A/2	classe: 1	cons.: 5 vani	rendita: € 244,03

A seguito degli accertamenti effettuati, non risulta agli atti dell'Agenzia dell'Entrate la rinuncia dell'eredità da parte del Sig. Manna Luca, per cui contrariamente a quanto indicato nella perizia di stima



depositata il 26/03/2024 il bene sopra individuato è intestato a:

- OMISSIS*

* Proprietà 3/4

- OMISSIS*

* Proprietà 1/4

Come autorizzato del verbale dell'udienza del 28/01/2025, il sottoscritto C.T.U. ha presentato richiesta di aggiornamento dei dati catastali, prima con semplice richiesta di verifica del 29/01/2025, e poi con istanza alla Direzione Provinciale di Ancona con protocollo del 12/02/2025 registro ufficiale n.15516 (All.01). Alla data odierna si è in attesa di riscontro da parte della Direzione Provinciale di Ancona, nonché appena formalizzato verrà depositato per conoscenza agli atti della procedura esecutiva.

3. VALIDITA' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, con i dati rilevati al momento del sopralluogo del 04/10/2023, veniva provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) da cui risultava che lo steso era in classe G Codice identificativo: 20240312-042023-11719. Attualmente, essendo sopraggiunta la necessità della sostituzione della caldaia e nonostante l'intervento effettuato si ritenga migliorativo, l'immobile NON è dotato di APE.

Si segnala comunque, così come chiarito dal Consiglio Nazionale del Notariato con lo studio 263-2014/C, che l'APE non è obbligatorio per le vendite giudiziali.

4. CONCLUSIONI

Così come indicato nella perizia di stima depositata, si ritiene che il più probabile valore di mercato, alla data del 26/03/2024, della unità immobiliare oggetto di stima possa fissarsi, nell'ipotesi di massima redditività, pari a:

€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Alla luce di quanto sopra accertato, si precisa che la quota di proprietà pignorata dell'immobile non risulta più indivisa.

Ancona, 14 febbraio 2025

IL CONSULENTE TECNICO
d'UFFICIO

(Geom. Filippo Fiori)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- All.01_Mail di ricevuta attestanti la richiesta di aggiornamento dei dati catastali.