



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, piani S1, 1 e 2"
Via Papa Giovanni XXIII n.11 - Fraz. Moie
Maiolati Spontini (AN)

LOTTO B (2 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
B (lotto 2di2)	TRB.10F	Febbraio 2025	N° 1



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 2	(civile abitazione)
categoria: A/2	classe: 1	cons.: 6,5 vani	rendita: € 317,23

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:

Il C.T.U. – Geom. Filippo Fiori, Via M.d.Resistenza n.35 – 60125 Ancona

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



ASTE GIUDIZIARIE®
- OMISSIS*
* Proprietà 3/4

ASTE GIUDIZIARIE®

- 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: 20240312-042023-11723. Si segnalava nella perizia di stima depositata, che l'ultima manutenzione fatta alla caldaia era del 09/03/2022 e non essendo stata effettuata la successiva manutenzione entro il 30/03/2023, che la validità temporale dell'APE è subordinata al rispetto dei controlli di efficienza energetica dell'impianto termico, e che nel mancato rispetto di dette disposizioni l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo (DM 26/06/2015 "Linee Guida" art. 4 comma 3). Perciò attualmente la validità dell'APE è subordinata alla presentazione della ricevuta di manutenzione effettuata entro la fine dell'anno 2024.

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:

€ 127.200,00 (euro centoventisettemiladuecento/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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO
d'UFFICIO

(Geom. Filippo Fiori)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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