

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pigliapoco Pamela, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
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
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 386.000,00.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 26/02/2025, il sottoscritto Ing. Pigliapoco Pamela, con studio in Via dei Mille n. 7 - 60035 - Jesi (AN), email pamela.pigliapoco@gmail.com, PEC pamela.pigliapoco@ingpec.eu, Tel. 3333244689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria Nuova (AN) - Via Aldo Moro n. 38c, piano S1-T-1-2

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in una villetta a schiera sita in via Aldo Moro n. 38c del comune di Santa Maria Nuova (AN).

Il bene si sviluppa dal piano seminterrato al piano secondo-sottotetto (cielo-terra) ed occupa una posizione centrale del complesso a schiera. È composto da appartamento al piano terra e primo, con soffitta attrezzata al piano secondo e corte esclusiva al piano terra, oltre a garage con cantina attrezzata e altra corte esclusiva al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da scale interne alla proprietà.

Il bene è dotato di due accessi pedonali ed uno carrabile, tutti indipendenti. Gli accessi pedonali da cancelli su corte esclusiva affacciano su un vialetto comune con le altre unità, mentre l'accesso carrabile attraverso rampa affaccia direttamente su strada pubblica.

Esso confina a nord e a sud con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato ovest affaccia, attraverso corte esclusiva, sul vialetto pedonale di ingresso ed a est su via Aldo Moro.

L'immobile si trova nella periferia del comune di Santa Maria Nuova in direzione Jesi e SS76, a circa 17 km dal casello autostradale A14 di Ancona Nord.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva distribuita su due piani di circa 236 mq. Al piano terra è posta la zona giorno, con accesso sul lato ovest attraverso la corte esclusiva. L'ingresso attraverso un disimpegno conduce al grande salone, con scala centrale a vista che collega tutti i piani; esso è collegato alla zona cucina-pranzo ed a un bagno-lavanderia. Quattro porte finestre permettono l'uscita al balcone sul lato est. Al piano primo si trova la zona notte composta da tre camere, di cui due matrimoniali e con terrazza, uno studio e due bagni, di cui uno con balcone, tutti distribuiti attorno alla scala centrale.

Al secondo piano-sottotetto si trova una soffitta di circa 85 mq. con finiture simili al resto dell'appartamento e dotata di riscaldamento.

Al piano seminterrato si trovano una cantina attrezzata e riscaldata ed un bagno, per la superficie complessiva di circa 56 mq. ed un garage contiguo agli ambienti di circa 43 mq. La cantina affaccia su una ulteriore corte esclusiva ed il garage ha accesso dalla via pubblica attraverso una rampa esclusiva.

L'altezza interna è di 2,75 m per tutto l'appartamento (piani terra e primo). La soffitta presente un'altezza massima di 3,00 m che digrada fino a 0,85 m. il seminterrato ha un'altezza di circa 2,60 m.

Le finiture sono quelle originali della costruzione, metà anni Novanta, di buona qualità, alcune di pregio, ed in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti delle minime tracce di umidità o piccole infiltrazioni nel sottotetto.

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** - Villetta ubicata a Santa Maria Nuova (AN) - Via Aldo Moro n. 38c, piano S1-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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** divengono proprietari del bene in oggetto per atto di compravendita a rogito Notaio Sandro Scoccianti di Ancona (AN) del 29/08/1994 Rep. 224747, trascritto il 07/09/1994 al n. 9259 Reg. Part. e n. 13582 Reg. Gen. (ALLEGATO 8).

CONFINI

L'immobile confina:

- sui lati nord e sud con altre unità residenziali dello stesso complesso a schiera (subb. 4-11-19-16 a nord e subb. 24-9-21-13 a sud);

ed affaccia:

- sul lato ovest, attraverso corte esclusiva, sul vialetto pedonale comune di ingresso (sub. 18);
- sul lato est su strada pubblica (via Aldo Moro).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	193,00 mq	236,00 mq	1	236,00 mq	2,75 m	T-1
Balconi	42,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	T-1
Soffitta	82,00 mq	85,00 mq	0,40	34,00 mq	2,30 m	2
Corte esclusiva	84,00 mq	84,00 mq	0,1	8,40 mq	0,00 m	T
Autorimessa	36,00 mq	43,00 mq	0,5	21,50 mq	2,60 m	S1
Cantina	48,00 mq	56,00 mq	0,4	22,40 mq	2,60 m	S1
Corte esclusiva	124,00 mq	124,00 mq	0,10	12,40 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				345,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				345,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	8	1174	10		A2	4	13 vani	267 mq	973,52 €	T-1-2	3
	8	1174	26		C6	3	86 mq.	101 mq	128,8 €	S1	
	8	1174	20		E						

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 27/03/2025 risulta che il bene è sostanzialmente conforme sia rispetto alle planimetrie catastali depositate sia rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico con la C.E. n. 81/93 del 21/09/1993 e successive varianti, a meno di minime differenze (in particolare nelle altezze interne) tutte contenute nelle tolleranze del 2% di cui all'Art. 34-bis, comma 1, del DPR 380/2001 e che pertanto non costituiscono violazione. Le tolleranze sono certificabili in sede di compravendita da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 3 del medesimo articolo.

Si segnala che in uno dei locali sella soffitta-sottotetto è stato realizzato un servizio igienico, non autorizzabile in quanto lo spazio non è dotato delle altezze interne minime necessarie, mentre al piano terra un altro servizio igienico è stato realizzato nel locale lavanderia e non è autorizzabile in quanto privo del disimpegno; inoltre al piano seminterrato, nel locale cantina è presente un attacco gas per cucina, che dovrebbe essere chiuso.

Ai fini della presente, per tenere conto di tali questioni, vengono considerati i seguenti costi forfettari:

- € 500,00 per l'asseverazione a firma di tecnico abilitato delle tolleranze esecutive di cui all'Art. 34-bis, comma 1, del DPR 380/2001, redatta ai sensi del comma 3 del medesimo articolo;
 - € 250,00 per lo montaggio dei sanitari del bagno al piano secondo e del bagno al piano terra e chiusura del gas per cucina al piano seminterrato,
- per un totale di € 750,00 da sottrarsi al valore del bene.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

La particella:

- foglio 8 mappale 1174 subalterno 20 è Bene Comune Non Censibile ai subalterni 10 e 26, oggetto della presente.

La particella:

- foglio 8 mappale 1174 subalterno 18 è Bene Comune Non Censibile ai subalterni 10, oggetto della presente e 9-11-12 non oggetto della presente.

PRECISAZIONI

Dal sopralluogo effettuato il giorno 27/03/2025 risulta che il bene è sostanzialmente conforme sia rispetto alle planimetrie catastali depositate sia rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico con la C.E. n. 81/93 del 21/09/1993 e successive varianti, a meno di minime differenze (in particolare nelle altezze interne) tutte contenute nelle tolleranze del 2% di cui all'Art. 34-bis, comma 1, del DPR 380/2001 e che pertanto non costituiscono violazione. Le tolleranze sono certificabili in sede di compravendita da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 3 del medesimo articolo.

Si segnala che in uno dei locali sella soffitta-sottotetto è stato realizzato un servizio igienico, non autorizzabile in quanto lo spazio non è dotato delle altezze interne minime necessarie, mentre al piano terra un altro servizio igienico è stato realizzato nel locale lavanderia e non è autorizzabile in quanto privo del disimpegno; inoltre al piano seminterrato, nel locale cantina è presente un attacco gas per cucina, che dovrebbe essere chiuso.

Ai fini della presente, per tenere conto di tali questioni, vengono considerati i seguenti costi forfettari:

- € 500,00 per l'asseverazione a firma di tecnico abilitato delle tolleranze esecutive di cui all'Art. 34-bis, comma 1, del DPR 380/2001, redatta ai sensi del comma 3 del medesimo articolo;
 - € 250,00 per lo montaggio dei sanitari del bagno al piano secondo e del bagno al piano terra e chiusura del gas per cucina al piano seminterrato,
- per un totale di € 750,00 da sottrarsi al valore del bene.

STATO CONSERVATIVO

Il bene nel complesso si trova in normali condizioni di manutenzione, data la tipologia. Le finiture sono quelle originali della costruzione, metà anni Novanta, di buona qualità. Sono presenti delle minime tracce di umidità o piccole infiltrazioni nel sottotetto, di minimo impatto.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni:

- Il vialetto di ingresso pedonale di cui al Sub. 18 P. 1174.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: est-ovest.

Altezza interna utile: 2,75 m per l'appartamento, 2,30 m media per la soffitta (massima 3,00), 2,60 circa per cantina e garage.

Strutture verticali: telaio in c.a.

Solai: in laterocemento.

Copertura: la copertura dell'edificio è a falda inclinata, in laterocemento con manto in coppi.

Manto di copertura: laterizio.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono probabilmente composte da cortina in mattoni facciavitsa esterna ed in forati interna, con intercapedine d'aria, rifinite ad intonaco all'interno; le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. In alcuni ambienti è presente carta da parati.

Pavimentazione interna: parte in cotto e parte in parquet.

Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno, ad eccezione di quelle al piano terra lato ovest sostituite con persiane in alluminio.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: scala interna in c.a. rivestita in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico è sottotraccia;
 - l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è costituito da due generatori del tipo caldaia murale a gas metano (1996) poste entrambe in box esterno e distribuzione a radiatori (ghisa). Sono presenti due split solo freddo in soffitta, ma non funzionanti.
- non sono state recuperate le relative conformità.

Terreno esclusivo: corte al piano terra in gran parte pavimentata. Corte al piano seminterrato in parte occupata dalla rampa carrabile in cemento, in parte pavimentata e per il resto a verde.

Posto auto: garage privato.

Soffitta, cantina o simili: soffitta e cantina collegate internamente, riscaldate e con medesime finiture dell'appartamento.

Dotazioni condominiali: vialetto pedonale di accesso.

Altro: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1994 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	29/08/1994	224747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	07/09/1994	13582	9259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Ancona	15/09/1994	3006	

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 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 05/02/2014
Reg. gen. 1368 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: Notaio Cesare Pierdominici di Camerino
Data: 30/01/2014
N° repertorio: 33193/13179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Ancona il 10/02/2025
Reg. gen. 2434 - Reg. part. 1609
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Sono presenti due CONVENZIONI URBANISTICHE:

- Trascrizione n. 7479 R.G./5290 R.P. del 05/05/1992, atto del notaio Bellaspiga del 10/04/1992 Rep.80593/9032; CONVENZIONE per l'attuazione di un progetto di lottizzazione interessante la zona C/2; non ci sono vincoli alla vendita o ipotecabilità;
- Trascrizione n. 11752 R.G./8214 R.P. del 05/08/1993, atto del notaio Bellaspiga del 18/06/1993 Rep.90327/9666; RETTIFICA DI CONVENZIONE.

Si precisa che le suindicate convenzioni urbanistiche sono di semplice lottizzazione e pertanto ormai superate. Tali non rappresentano un vincolo per alcuno.

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 9).

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU foglio 8 mappale 1174 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nella zona:

- IB1A, Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente residenziali, interessati prevalentemente dalla presenza di aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (zona omogenea B), di cui agli Artt. 54.2, 54.2A, 23 (Zone archeologiche).

Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia N. 81/93 del 21/09/1993 Prot. n. 5398;
- Concessione Edilizia I Variante N. 111/94 del 20/12/1994 Prot. n. 8637;
- Concessione Edilizia Variante Finale N. 134/95 del 06/12/1995 Prot. n. 9892.

È presente:

- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità Prot. n. 5398 del 12/09/1996.

È presente inoltre:

- Concessione per l'apertura di passo carrabile N. 626/08 del 04/11/2008 Prot. n. 7476.

Per la parte strutturale è stato inoltre prodotto:

- Collaudo Statico del 27/06/1995 Prot. n. 2019/93/95/95, Progetto n. 2019/93.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

BENE 1

Dal sopralluogo effettuato il giorno 27/03/2025 risulta che il bene è sostanzialmente conforme sia rispetto alle planimetrie catastali depositate sia rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico con la C.E. n. 81/93 del

21/09/1993 e successive varianti, a meno di minime differenze (in particolare nelle altezze interne) tutte contenute nelle tolleranze del 2% di cui all'Art. 34-bis, comma 1, del DPR 380/2001 e che pertanto non costituiscono violazione. Le tolleranze sono certificabili in sede di compravendita da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 3 del medesimo articolo.

Si segnala che in uno dei locali sella soffitta-sottotetto è stato realizzato un servizio igienico, non autorizzabile in quanto lo spazio non è dotato delle altezze interne minime necessarie, mentre al piano terra un altro servizio igienico è stato realizzato nel locale lavanderia e non è autorizzabile in quanto privo del disimpegno; inoltre al piano seminterrato, nel locale cantina è presente un attacco gas per cucina, che dovrebbe essere chiuso. Ai fini della presente, per tenere conto di tali questioni, vengono considerati i seguenti costi forfettari:

-€ 500,00 per l'asseverazione a firma di tecnico abilitato delle tolleranze esecutive di cui all'Art. 34-bis, comma 1, del DPR 380/2001, redatta ai sensi del comma 3 del medesimo articolo;

-€ 250,00 per lo montaggio dei sanitari del bagno al piano secondo e del bagno al piano terra e chiusura del gas per cucina al piano seminterrato,

per un totale di € 750,00 da sottrarsi al valore del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Villetta ubicata a Santa Maria Nuova (AN) - Via Aldo Moro n. 38c, piano S1-T-1-2

Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in una villetta a schiera sita in via Aldo Moro n. 38c del comune di Santa Maria Nuova (AN). Il bene si sviluppa dal piano seminterrato al piano secondo-sottotetto (cielo-terra) ed occupa una posizione centrale del complesso a schiera. È composto da appartamento al piano terra e primo, con soffitta attrezzata al piano secondo e corte esclusiva al piano terra, oltre a garage con cantina attrezzata e altra corte esclusiva al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da scale interne alla proprietà. Il bene è dotato di due accessi pedonali ed uno carrabile, tutti indipendenti. Gli accessi pedonali da cancelli su corte esclusiva affacciano su un vialetto comune

con le altre unità, mentre l'accesso carrabile attraverso rampa affaccia direttamente su strada pubblica. Esso confina a nord e a sud con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato ovest affaccia, attraverso corte esclusiva, sul vialetto pedonale di ingresso ed a est su via Aldo Moro. L'immobile si trova nella periferia del comune di Santa Maria Nuova in direzione Jesi e SS76, a circa 17 km dal casello autostradale A14 di Ancona Nord. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva distribuita su due piani di circa 236 mq. Al piano terra è posta la zona giorno, con accesso sul lato ovest attraverso la corte esclusiva. L'ingresso attraverso un disimpegno conduce al grande salone, con scala centrale a vista che collega tutti i piani; esso è collegato alla zona cucina-pranzo ed a un bagno-lavanderia. Quattro porte finestre permettono l'uscita al balcone sul lato est. Al piano primo si trova la zona notte composta da tre camere, di cui due matrimoniali e con terrazza, uno studio e due bagni, di cui uno con balcone, tutti distribuiti attorno alla scala centrale. Al secondo piano-sottotetto si trova una soffitta di circa 85 mq. con finiture simili al resto dell'appartamento e dotata di riscaldamento. Al piano seminterrato si trovano una cantina attrezzata e riscaldata ed un bagno, per la superficie complessiva di circa 56 mq. ed un garage contiguo agli ambienti di circa 43 mq. La cantina affaccia su una ulteriore corte esclusiva ed il garage ha accesso dalla via pubblica attraverso una rampa esclusiva. L'altezza interna è di 2,75 m per tutto l'appartamento (piani terra e primo). La soffitta presente un'altezza massima di 3,00 m che digrada fino a 0,85 m. il seminterrato ha un'altezza di circa 2,60 m. Le finiture sono quelle originali della costruzione, metà anni Novanta, di buona qualità, alcune di pregio, ed in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti delle minime tracce di umidità o piccole infiltrazioni nel sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 3 - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 20, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 386.750,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili”.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima migliore è la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 750,00 per il BENE N. 1 (Lotto unico).

Il valore complessivo del BENE N. 1 DEL LOTTO UNICO risulta quindi di € 386.000,00 (€trecentoottantaseimila,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Santa Maria Nuova (AN) - Via Aldo Moro n. 38c, piano S1-T-1-2	345,95 mq	0,00 €/mq	€ 386.750,00	100,00%	€ 386.750,00
				Valore di stima:	€ 386.750,00

Valore di stima: € 386.750,00

Valore finale di stima: € 386.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il “valore di stima” non è, come avviene per il “prezzo” un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico

allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima migliore è la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale $< 5\%$ (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 750,00 per il BENE N. 1 (Lotto unico).

Il valore complessivo del BENE N. 1 DEL LOTTO UNICO risulta quindi di € 386.000,00 (€trecentoottantaseimila,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.

Jesi, li 15/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di provenienza dei beni (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegne (Aggiornamento al 15/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Santa Maria Nuova (AN) - Via Aldo Moro n. 38c, piano S1-T-1-2
Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in una villetta a schiera sita in via Aldo Moro n. 38c del comune di Santa Maria Nuova (AN). Il bene si sviluppa dal piano seminterrato al piano secondo-sottotetto (cielo-terra) ed occupa una posizione centrale del complesso a schiera. È composto da appartamento al piano terra e primo, con soffitta attrezzata al piano secondo e corte esclusiva al piano terra, oltre a garage con cantina attrezzata e altra corte esclusiva al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da scale interne alla proprietà. Il bene è dotato di due accessi pedonali ed uno carrabile, tutti indipendenti. Gli accessi pedonali da cancelli su corte esclusiva affacciano su un vialetto comune con le altre unità, mentre l'accesso carrabile attraverso rampa affaccia direttamente su strada pubblica. Esso confina a nord e a sud con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato ovest affaccia, attraverso corte esclusiva, sul vialetto pedonale di ingresso ed a est su via Aldo Moro. L'immobile si trova nella periferia del comune di Santa Maria Nuova in direzione Jesi e SS76, a circa 17 km dal casello autostradale A14 di Ancona Nord. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva distribuita su due piani di circa 236 mq. Al piano terra è posta la zona giorno, con accesso sul lato ovest attraverso la corte esclusiva. L'ingresso attraverso un disimpegno conduce al grande salone, con scala centrale a vista che collega tutti i piani; esso è collegato alla zona cucina-pranzo ed a un bagno-lavanderia. Quattro porte finestre permettono l'uscita al balcone sul lato est. Al piano primo si trova la zona notte composta da tre camere, di cui due matrimoniali e con terrazza, uno studio e due bagni, di cui uno con balcone, tutti distribuiti attorno alla scala centrale. Al secondo piano-sottotetto si trova una soffitta di circa 85 mq. con finiture simili al resto dell'appartamento e dotata di riscaldamento. Al piano seminterrato si trovano una cantina attrezzata e riscaldata ed un bagno, per la superficie complessiva di circa 56 mq. ed un garage contiguo agli ambienti di circa 43 mq. La cantina affaccia su una ulteriore corte esclusiva ed il garage ha accesso dalla via pubblica attraverso una rampa esclusiva. L'altezza interna è di 2,75 m per tutto l'appartamento (piani terra e primo). La soffitta presente un'altezza massima di 3,00 m che digrada fino a 0,85 m. il seminterrato ha un'altezza di circa 2,60 m. Le finiture sono quelle originali della costruzione, metà anni Novanta, di buona qualità, alcune di pregio, ed in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti delle minime tracce di umidità o piccole infiltrazioni nel sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 3 - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 20, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: La particella NCEU foglio 8 mappale 1174 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nella zona: - IB1A, Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente residenziali, interessati prevalentemente dalla presenza di aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (zona omogenea B), di cui agli Artt. 54.2, 54.2A, 23 (Zone archeologiche). Le principali prescrizioni sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

Prezzo base d'asta: € 386.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 386.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Santa Maria Nuova (AN) - Via Aldo Moro n. 38c, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 3 - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1174, Sub. 20, Categoria E	Superficie	345,95 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in normali condizioni di manutenzione, data la tipologia. Le finiture sono quelle originali della costruzione, metà anni Novanta, di buona qualità. Sono presenti delle minime tracce di umidità o piccole infiltrazioni nel sottotetto, di minimo impatto.		
Descrizione:	<p>Il bene n. 1 del Lotto unico oggetto della stima consiste in una villetta a schiera sita in via Aldo Moro n. 38c del comune di Santa Maria Nuova (AN). Il bene si sviluppa dal piano seminterrato al piano secondo-sottotetto (cielo-terra) ed occupa una posizione centrale del complesso a schiera. È composto da appartamento al piano terra e primo, con soffitta attrezzata al piano secondo e corte esclusiva al piano terra, oltre a garage con cantina attrezzata e altra corte esclusiva al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da scale interne alla proprietà. Il bene è dotato di due accessi pedonali ed uno carrabile, tutti indipendenti. Gli accessi pedonali da cancelli su corte esclusiva affacciano su un vialetto comune con le altre unità, mentre l'accesso carrabile attraverso rampa affaccia direttamente su strada pubblica. Esso confina a nord e a sud con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato ovest affaccia, attraverso corte esclusiva, sul vialetto pedonale di ingresso ed a est su via Aldo Moro. L'immobile si trova nella periferia del comune di Santa Maria Nuova in direzione Jesi e SS76, a circa 17 km dal casello autostradale A14 di Ancona Nord. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva distribuita su due piani di circa 236 mq. Al piano terra è posta la zona giorno, con accesso sul lato ovest attraverso la corte esclusiva. L'ingresso attraverso un disimpegno conduce al grande salone, con scala centrale a vista che collega tutti i piani; esso è collegato alla zona cucina-pranzo ed a un bagno-lavanderia. Quattro porte finestre permettono l'uscita al balcone sul lato est. Al piano primo si trova la zona notte composta da tre camere, di cui due matrimoniali e con terrazza, uno studio e due bagni, di cui uno con balcone, tutti distribuiti attorno alla scala centrale. Al secondo piano-sottotetto si trova una soffitta di circa 85 mq. con finiture simili al resto dell'appartamento e dotata di riscaldamento. Al piano seminterrato si trovano una cantina attrezzata e riscaldata ed un bagno, per la superficie complessiva di circa 56 mq. ed un garage contiguo agli ambienti di circa 43 mq. La cantina affaccia su una ulteriore corte esclusiva ed il garage ha accesso dalla via pubblica attraverso una rampa esclusiva. L'altezza interna è di 2,75 m per tutto l'appartamento (piani terra e primo). La soffitta presente un'altezza massima di 3,00 m che digrada fino a 0,85 m. il seminterrato ha un'altezza di circa 2,60 m. Le finiture sono quelle originali della costruzione, metà anni Novanta, di buona qualità, alcune di pregio, ed in normali condizioni di manutenzione. Sono presenti delle minime tracce di umidità o piccole infiltrazioni nel sottotetto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ancona il 05/02/2014

Reg. gen. 1368 - Reg. part. 190

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: Notaio Cesare Pierdominici di Camerino

Data: 30/01/2014

N° repertorio: 33193/13179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Ancona il 10/02/2025

Reg. gen. 2434 - Reg. part. 1609

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura