

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia *Integrativa* dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maori Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. 4	4
Stima / Formazione lotti	4
Elenco allegati.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Schema riassuntivo.....	18
Formalità da cancellare	19



All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Geom. Maori Marco, con studio in Via San Vincenzo, 59 - 60013 - Corinaldo (AN), email info@studiomaori.eu, PEC marco.maori@geopec.it, Tel. 335 6279336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Nomina conferimento incarico relazione integrativa per la valutazione dei danni da infiltrazione del 29/05/2024 consegnata il 04/07/2024 e lavorazioni autorizzate dalla Giudice dell'Esecuzione in data 10/09/2024. Perizia suppletiva del 28/01/2025 autorizzata dalla Giudice dell'Esecuzione in data 08/04/2025. Lavori terminati il 23/05/2025, in comune pratiche concluse in data 26/06/2025.

PREMESSA

Il bene oggetto della perizia integrativa di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato ad Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T (Coord. Geografiche: 43,54325 N 13,39155 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ANTONIO VICO N° 1, PIANO T

Il laboratorio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi o non funzionanti. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni, coperto da coppi in tegole marsigliesi. Erano evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica e sono evidenti lesioni dovute a cedimenti fondativi.

Le infiltrazioni meteoriche riscontrate in numerosi punti della copertura, che avevano degradato anche alcuni tavelloni e travetti, sono state eliminate attraverso le opere di manutenzione ordinaria citate in premessa con guaina e pulizia che hanno riguardato anche gronde e pluviali oltre alla ripassatura del manto di copertura.

Gli infissi sono metallici con vetrate semplici e lucernari sulla copertura. Anche dai lucernai provenivano infiltrazioni di acqua meteorica.

La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato ad Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T

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 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

• **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile col prospetto principale confina con la corte comune fiancheggiante via Vico, gli altri lati lunghi confinano con locali laboratorio della stessa proprietà, in fondo con locali residenziali e un locale ufficio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	248,39 mq	271,98 mq	1	271,98 mq	5,27 m	t
Totale superficie convenzionale:				271,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1989 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 1.075,76 Piano t
Dal 22/04/2009 al 21/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 262, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 846,00 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nel 2009 Variazione per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni; nel 2010 variazione di classamento.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	262	13		D1				930,6 €	T	

Corrispondenza

catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale ad eccezione di un soppalco metallico da regolarizzare o eliminare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2. Vi è congruenza, al momento del pignoramento, fra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento. La copia della presente perizia, priva degli allegati, è stata inviata entro i termini concessi, ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore.

PATTI

Il magazzino risulta essere affittato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto della perizia dopo le lavorazioni di manutenzione ordinaria fatte è in discreto stato di conservazione sia nella facciata esterna che nelle pareti interne; le pavimentazioni restano in alcuni punti degradate. Alcune parti strutturali restano degradate dalle infiltrazioni subite ma non presentano segni di cedimento; alcune travi presentano ferri ammalorati e in altri punti si notano lesioni che indicano cedimenti strutturali fondativi. Manca l'impianto termico, sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi o non funzionanti; gli impianti elettrici sono adeguati e funzionanti. Gli infissi sono in discreto stato di conservazione. Il magazzino è servito da un locale bagno con antibagno. Le finiture sono nel complesso discrete.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso, ai muri di tamponamento rivolti ai capannoni artigianali affiancati, ai divisori del locale negozio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù a favore dell'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni profonde in cemento armato; struttura prevalentemente realizzata con travi e pilastri in C.a. e solai autoportanti con travi curve prefabbricate e tavelloni. La copertura è in tegole marsigliesi color cotto.
discrete.

Le pareti esterne sono in muratura piena con finitura intonacata e tinteggiata, anche internamente, in buone condizioni ad eccezione del fatto che in alcuni punti si riscontrano dei cedimenti strutturali fondativi.

Le pavimentazioni interne in marmettoni non sono in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in lamiera di ferro con vetro semplice, quelli interni sono relativi alle porte in legno tamburato e sono tutti in buone condizioni. Gli impianti sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico, l'esistente non funzionante, e sono realizzati a norma fuoritraccia.

Non sono presenti materiali tecnico-nocivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/05/2010
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto stipulato il 30/04/2010 registrato nell'anno 2010 serie 3 n° 3090 all'ufficio DPAN UT Ancona rinegoziato dal 01/05/2021 al 30/04/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 455,00 da aggiornare ad € 715,00.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1989 al 21/01/2024	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto ad Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00

Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto ad Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto ad Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto ad Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto ad Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687



Quota: 1/1

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

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

Oneri di cancellazione

A seguito dell'indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti oneri di cancellazione relativi all'unità oggetto della presente stima: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo: € 35,00.
Pignoramento: € 294,00.
Come desunto dalla Ispezione Ipotecaria Sintetica n° T1 324484 134747/1 del 13/09/2023 e n° T1 166318 del 16/01/2024 non esistono domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima su Via De Gasperi è fissata in 7,00 m".

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.

Il 27/10/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti al comune di Agugliano, Unione Terra dei Castelli, che il 10/01/2024 ha trasmesso copia file delle pratiche, per cui risultano:
.Licenza Edilizia prot. 111 del 13/01/1962 per Ampliamento capannone;
.Abitabilità 27/08/1965;
.Pratica Edilizia 72/7/84 prot. gen. 4542/84 del 06/12/84 per manutenzione straordinaria;
.Dia 11/03/2009 prot. 2381 del 11/03/2009 per cambio di destinazione d'uso in negozio;
.Richiesta agibilità 24/09/2009.



- 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.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di Legge. Un soppalco metallico risulta da sanare o demolire.

Non essendo presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio, lo scrivente ha provveduto all'espletamento della pratica per l'ottenimento dello stesso, come da quesito del verbale di giuramento. L'APE redatto, assieme all'attestato di deposito in Regione, viene allegato alla presente. Dal calcolo, risulta un alloggio di Classe energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica Globale 267,12 kWh/m²anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non risulta un amministratore di condominio.
Non risultano vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

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 integrazione del valore del seguente lotto:

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato ad Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T. Il negozio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage.



È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi o non funzionanti. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni coperto da coppi in tegole marsigliesi. Sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica ora riparati dopo le opere di manutenzione effettuate e lesioni dovute a cedimenti fondativi. Gli infissi sono metallici con vetrature semplici e lucernari sulla copertura. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 13, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 125.758,78. Stima in base alle caratteristiche. Il G. E. chiede di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna per la vendita nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare.

Si presenta di seguito la stima, redatta in base alle caratteristiche, dati quantitativi, ubicazione economica ed ogni altro dato sopra riportato, ed in base alle informazioni assunte sui prezzi di mercato nel comune di Agugliano secondo i più esatti ed opportuni metodi di stima, tenendo conto degli elementi di rivalutazione o svalutazione, oneri e prezzi applicabili, previa indicazione dei valori unitari.

È calcolata in prima analisi la superficie commerciale equivalente ai sensi delle vigenti norme, DPR 138/98, Sistema Italiano di Misurazione (SIM). Calcolo della superficie commerciale. La superficie commerciale degli immobili è stata determinata come segue: -Superficie vani principali e accessori diretti calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, calcolata dal disegno-rilievo eseguito;

-La superficie lorda considera muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati al 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

-Non sono computate superfici di canne fumarie esterne ed eventuali sottotetti non praticabili; Sottotetti abitabili con altezza > 1,50 m 70%; Sottotetti utilizzabili con altezza < 1,50 m 35%.

Il valore commerciale dell'immobile viene di seguito determinato sulla base di indagini ed analisi di mercato. Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante l'utilizzo dei valori di mercato della Banca dati quotazioni immobiliari OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate;
2. Mediante l'utilizzo dei canoni di locazione per capitalizzazione del reddito.

Con l'utilizzo della prima metodologia, slegata dal parere dell'esperto, è stato possibile avere un parere e un confronto sul giudizio estimativo ed avallare o meno diversi aspetti. E' scaturito che nella zona il mercato è normale e vivace, perché la zona è buona e interessante. Con l'utilizzo della seconda metodologia invece, si è collegata la consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine eseguita non solo a livello locale, ma attuata da un modello statistico nazionale frutto dell'analisi dell'Agenzia delle Entrate. Con l'utilizzo della terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla

Agenzia n° 3: €/mq 450,00 x 271,98 mq = 122.391,00
 Dalle valutazioni delle tre agenzie interpellate è stata effettuata media aritmetica, per cui il
 VALORE DI MERCATO DEL BENE 4 = € 117.858,00

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Seconda valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri disponibili suddetti, relativi al 1° semestre dell'anno 2023 accessibili tramite sito www.agenziaentrate.gov.it i cui valori sono desunti da atti di compravendita e stime interne. I valori unitari rilevati dall'OMI sono riferiti al mq di superficie utile lorda. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione Magazzino ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 225 €/mq ed un valore massimo di 380 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che i valori di mercato in €/m² per immobili con destinazione Laboratorio-opificio, ubicati in Agugliano, in zona Centrale-Capoluogo, Codice zona B1 a destinazione Residenziale, Tipologia Prevalente Abitazioni civili, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 435 €/mq ed un valore massimo di 640 €/mq in riferimento alla superficie utile lorda. In base a quanto visto in luogo, prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono. Essendo BUONO il contesto di ubicazione e la posizione commerciale, DISCRETO lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti tutti gli impianti usualmente necessari per la tipologia di immobile: idrico-sanitario, elettrico, citofonico, telefonico e trattandosi di Opificio-Magazzino di modeste dimensioni, si ritiene congruo adottare come valore di riferimento quello medio mediato fra le due categorie, con diminuzione del 2 % per tenere conto dello stato di conservazione, manutenzione e forma per cui: superficie commerciale mq 271,98 x 420,00 - 2 % = € 111.496,97
 VALORE DI MERCATO BENE 4 = € 111.496,97

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione. Terza e ultima valutazione dei beni pignorati, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili, cioè i canoni di locazione, dei beni analoghi al bene eseguito capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività, utilizzando gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dalla citata Agenzia delle Entrate, riferito alla superficie lorda dell'immobile, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica: -Magazzini in zona Residenziale massimo 1,80 €/m² x mese - valore minimo 3,40 (Negozii) €/m² x mese. Il valore Opificio non viene tenuto in conto. Stante il livello del Magazzino come descritto in precedenza; stante il grado di finitura e degli impianti oltre allo stato di conservazione e manutenzione descritti in precedenza, ritengo di poter utilizzare un valore medio. Pertanto, il valore di locazione ammonta a: (1,80+3,40) /2 = 2,60 €/mq x mese. Il valore è simile a quello calcolato dividendo l'importo mensile ricalcolato dopo l'effettuazione delle opere di manutenzione straordinaria pari ad € 715,00 / 271,98 superficie commerciale = 2,63 €/mq.

CALCOLO SUPERFICIE LORDA
 Descrizione

Piano Magazzino	Superficie Sup.	lorda mq	Coefficiente P.T.	correttivo mq	%	Sup. lorda	Equivalente mq
				271,98	x	100%	= 271,98
TOTALE	SUPERFICIE	LORDA	RAGGUAGLIATA			mq	271,98

€/mq 2,63 x 271,98 mq lordi = 715,30 €/mese, valore, come detto, vicino a quello dell'affitto in corso di aggiornamento, che è pari a 715,00 €/mese. Questo calcolo funge da verifica e si prende in considerazione il valore dell'affitto in essere che comprende anche il locale negozio a fianco, in rapporto alla rendita catastale ed alla superficie. Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:
 -Affitto annuo ricavabile dall'immobile 715,00 x 12 = € 8.580,00
 -Detrazioni per:

imposte e tasse (circa 21%) = 8.580,00 x 21% = € - 1.801,80
 manutenzione, assicurazione (circa 3%) = € 8.580,00 x 3% = € - 257,40
 quota sfitti, inesigibilità, perpetuità (circa 3%) = 8.580,00 x 3% = € - 257,40
 amministrazione (circa 4%) = € 8.580,00 x 4% = € - 343,20

Totale detrazioni	€	-	2.659,80
-rendita netta annua	8.580,00	-	2.659,80 = € 5.920,20
Valore di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%	€ 5.920,20:	3,50	x 100 = € 169.148,57
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE BENE 4			= € 169.148,57

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE BENE 4

Riepilogando i tre risultati di diversi e distinti criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori vicini tra loro, si hanno:
 -Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 117.858,00
 -Valore risultante dalla stima sintetica per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 111.496,97
 -Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione: € 169.148,57

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media delle tre valutazioni sopra espresse:
 $V_m = (117.858,00 + 111.496,97 + 169.148,57) / 3 = € 132.834,51$

Considerando che il valore di mercato sopra stimato è stato calcolato in regime di "libero mercato" e tenuto conto che invece si tratta di un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per l'immediatezza della vendita giudiziaria allo stesso viene attribuito un deprezzamento del 5%.

stima	risulta	essere:
-Valore stimato = € 132.834,51	-Deprezzamento del 5 % = € - 6.641,72	
-Oneri per regolarizzazione, cancellazione Ipoteche, al momento della vendita 294,00+35,00x4	= € - 434,00	
posto al piano	T	€ 125.758,78
Per cui:		
VALORE LOTTO 4	=	€ 125.758,78

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T	271,98 mq	462,38 €/mq	€ 125.758,78	100,00%	€ 125.758,78
				Valore di stima:	€ 125.758,78

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.

Corinaldo,

ASTE
GIUDIZIARIE®
li

02/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Maori Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Quesiti posti dal Giudice (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico e visure storiche (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetti depositati delle unità immobiliari (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie delle 6 unità (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 5 Ortofoto
- ✓ N° 6 Google maps (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 7 Foto - rilievo fotografico delle unità immobiliari (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - vax (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessioni, licenze, sanatorie (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto affitto negozio e magazzino (Aggiornamento al 26/02/2024)



- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo e graficizzazione delle 6 unità immobiliari (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stralcio Prg (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure conservatoria (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Valori Omi Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ape lotto 1 sub. 7 Abitazione (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ape lotto 2 sub. 12 Negozio (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ape lotto 4 sub. 13 Opificio (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ape lotto 5 sub. 2 Opificio (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ape lotto 6 sub. 6 Opificio (Aggiornamento al 26/02/2024)

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T. Il laboratorio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi o non funzionanti. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni, coperto da coppi in tegole marsigliesi. Erano evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica e sono evidenti lesioni dovute a cedimenti fondativi.

Le infiltrazioni meteoriche riscontrate in numerosi punti della copertura, che avevano degradato anche alcuni tavelloni e travetti, sono state eliminate attraverso le opere di manutenzione ordinaria citate in premessa con guaina e pulizia che hanno riguardato anche gronde e pluviali oltre alla ripassatura del manto di copertura.

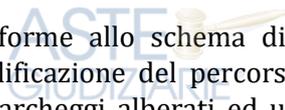
Gli infissi sono metallici con vetrate semplici e lucernari sulla copertura. Anche dai lucernai provenivano infiltrazioni di acqua meteorica.

La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico. La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 13, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del comune di Agugliano è Variante Prg 2011 e inquadra la zona in I6 secondo la scheda che si allega. "Nell'area 11 (in oggetto) non è ammesso l'intervento di RE. In caso di DR è prevista la



presentazione di un progetto preliminare conforme allo schema di indirizzo progettuale allegato. L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del percorso pedonale a margine dell'area 7 e la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati ed un marciapiede interno lungo Via De Gasperi, nel tratto antistante al capannone esistente. In questo caso la DS minima



LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - Via Antonio Vico n° 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 262, Sub. 13, Categoria D1	Superficie	271,98 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto della perizia è in discreto stato di conservazione sia nella facciata esterna che nelle pareti interne; le pavimentazioni sono in alcuni punti degradate. Alcune parti strutturali sono degradate, alcune travi presentano ferri ammalorati e in altri punti si notano lesioni che indicano cedimenti strutturali fondativi. Manca l'impianto termico, sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi o non funzionanti; gli impianti elettrici sono adeguati e funzionanti. Gli infissi sono in discreto stato di conservazione. Il magazzino è servito da un locale bagno con antibagno. Le finiture sono nel complesso discrete.		
Descrizione:	Il laboratorio-magazzino è ubicato in Agugliano in via Antonio Vico n° 1 e fa parte di una struttura in cui sono dislocati un negozio, dei laboratori artigianali, un ufficio, un'abitazione e un garage. È censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali al Fg. 16 Part. 262 Sub. 13 Cat. D/1. Vi si accede da una corte comune prospettante l'unico accesso. La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio. L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Anche gli impianti sono a norma, manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi o non funzionanti. Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati. La struttura è in C.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tiranti metallici e tavelloni coperto da coppi in tegole marsigliesi. Sono evidenti segni e lesioni dovute a cedimenti fondativi. Gli infissi sono metallici con vetrate semplici e lucernari sulla copertura. La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato. Il laboratorio-magazzino è posto in zona periferica ai margini di una strada principale di Agugliano, non lontana dal centro storico; La zona è servita da mezzi pubblici che collegano con i centri vicini, le località principali e le località turistiche. I caselli autostradali sono posti entro 10 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A AGUGLIANO (AN) - VIA ANTONIO VICO N° 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto ad Ancona il 18/06/2004
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 3115
Quota: 1/1
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Spese: € 375.000,00
Percentuale interessi: 3,893 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 11/06/2004
N° repertorio: 87832/11442
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto ad Ancona il 08/03/2007
Reg. gen. 7311 - Reg. part. 1668
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 5,811 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 100820/15176
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto ad Ancona il 19/03/2008
Reg. gen. 7363 - Reg. part. 1393
Quota: 1/1
Importo: € 263.578,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.718,85
Spese: € 87.859,42
Percentuale interessi: 5,799 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 13/03/2008
N° repertorio: 102941/16722
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto ad Ancona il 13/05/2013
Reg. gen. 8370 - Reg. part. 1288





Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.610,94
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 13/05/2013
N° repertorio: 2250

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto ad Ancona il 04/08/2023
Reg. gen. 19387 - Reg. part. 13687
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

