
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cantori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare n. 186/2024
R.G.Es.

promossa da:

omissis

contro:

omissis



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarietà.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Geom. Cantori Andrea, con studio in Via S. Gennaro n. 28 - 60027 - Osimo (AN), email, cantori.andrea1980@libero.it, PEC, andrea.cantori@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

Bene N° 1 – Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Jesi (AN) – Via Esino n. 16 e distinta al NCEU al **foglio 82 part. n. 141 sub. 4, cat. A/3, vani 9, piano T-1-2** (Coord. Geografiche: 43.514937, 13.253286);

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esame si trova in Via Esino n. 16 a Jesi (AN), strada secondaria di Via G. Marconi. L'edificio, a destinazione d'uso residenziale e di tipologia a schiera con aderenza su due lati, risulta attualmente occupato dalla sig.ra *****omissis*****

A seguito di un'accurata indagine, si ipotizza che il fabbricato sia stato realizzato agli inizi degli anni '60.

L'immobile si presenta in discrete condizioni: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno e alluminio, le persiane in legno di colore verde. La corte esclusiva, completamente pavimentata in calcestruzzo, si affaccia su Via Esino.

Il fabbricato oggetto della presente perizia si sviluppa su tre piani (terra, primo e secondo) ed è identificato catastalmente con la particella 141, subalterno 4. Esso fa parte di una schiera di edifici in aderenza.

Nella corte esclusiva è presente un accessorio adibito a ripostiglio, con un lato in aderenza al fabbricato oggetto di perizia e un altro lato confinante con una delle due proprietà adiacenti.

Il lotto è recintato sul fronte di Via Esino e dispone di ingresso autonomo tramite cancello carrabile e pedonale. Sul versante est è presente una scarpata e una passerella pedonale con cancelletto, che collega l'edificio a Via G. Marconi e alla sottostante corte esclusiva, non facilmente accessibile.

La distribuzione degli spazi interni è la seguente:

- **Piano terra** (superficie di circa 72 mq): ingresso su disimpegno, cucina-soggiorno, un locale sgombero e un ripostiglio sottoscala. Sono inoltre presenti due ripostigli esterni.
- **Piano primo** (superficie di circa 66 mq): accessibile tramite scala interna, è composto da un disimpegno, un locale sgombero, due camere da letto (di cui una con cabina armadio) e due bagni.
- **Piano secondo** (superficie di circa 68 mq): accessibile tramite una scala retrattile collocata all'interno di una botola a soffitto. È interamente destinato a soffitta, con un'altezza massima di 1,65 m e minima di 0,30 m verso Via Esino e 0,50 m verso Via G. Marconi.



Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è realizzato in muratura con struttura portante in mattoni pieni. I solai sono in legno, mentre la copertura è in coppi. Internamente, l'appartamento è tinteggiato e presenta pavimentazione in gres; è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano. Esternamente, si presenta con finitura intonacata e tinteggiata, con infissi in legno e persiane di colore verde.

L'immobile è situato in una zona pianeggiante, all'interno di un piccolo nucleo abitato nelle vicinanze del fiume Esino, a circa 1 km dall'ingresso/uscita "Jesi Centro" della SS 76, che collega al casello autostradale A14 "Ancona Nord". La zona risulta ben servita da attività commerciali, infrastrutture e servizi del comparto terziario, grazie alla vicinanza al centro storico e alla zona commerciale di Jesi, entrambi situati nel raggio di 1 km.

Per l'immobile in oggetto non è stato effettuato un accesso forzoso.

Preliminarmente, in data 6 novembre 2024, è stato effettuato un primo sopralluogo con il custode per verificare l'immobile e le modalità di accesso.

Successivamente, il sottoscritto, dopo aver eseguito i dovuti accessi presso i pubblici uffici, ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali in data **11 dicembre 2024**, fissando il sopralluogo per il **17 dicembre 2024** alle ore 10:00, in accordo con il custode avv. Anna Mercuri.

Nella data concordata sono state completate le operazioni peritali, sia interne che esterne, verificando le condizioni generali dell'immobile, degli accessori e degli impianti, come indicato nel verbale di nomina del **17 ottobre 2024**. Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della sig.ra *****omissis*****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni pignorati in un unico lotto:

Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Jesi (AN) - Via Esino n. 16 e distinta al NCEU al **foglio 82 part. n. 141 sub. 4, cat. A/3, vani 9, piano T-1-2** (Coord. Geografiche: 43.514937, 13.253286);

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 della presente esecuzione risulta intestato a:

- *****omissis***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****omissis*****

L'immobile è stato acquisito dall'attuale proprietaria mediante atto di compravendita repertorio n. 1240/870 del 20/10/2014, registrato con n. 1983 il 21/10/2014 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Ancona il 22/10/2014, ai numeri 16324 R.G. e 12019 R.P..

L'immobile, attualmente oggetto di pignoramento, è identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Jesi come segue:

- **Foglio: 82**

- Particella: 141
- Subalterno: 4
- Piano: T-1-2
- Categoria catastale: A/3
- Classe: 4
- Consistenza: 9 vani
- Rendita Catastale: € 697,22

L'unità immobiliare è composta da:

- Piano terra: disimpegno, soggiorno-cucina, un locale sgombero e un ripostiglio/sottoscala.
- Piano primo: due camere da letto, un locale sgombero e due bagni.
- Piano secondo: soffitta.

L'immobile viene posto in vendita per il 100% della piena proprietà di ***omissis***.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, identificata catastalmente al Foglio 82, Particella 141, Subalterno 4, è classificata in categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

I confini dell'immobile sono così individuati:

- Nord: altra proprietà in aderenza, identificata con la Particella 138;
- Sud: altra proprietà in aderenza, identificata con la Particella 142;
- Ovest: strada pubblica, Via Esino;
- Est: strada pubblica, Via G. Marconi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,22 mq	132,16 mq	1,00	132,16 mq	2,70-3,00 m	T-1
Soffitta	59,04 mq	68,54 mq	0,25	17,14 mq	0,30-1,65 m	2
Ripostigli esterni	4,99 mq	6,14 mq	0,25	1,54 mq	1,70-1,92 m	T
Corte esclusiva su via Esino		43,36 mq				
Corte esclusiva su via Marconi		11,45 mq				
		54,81 mq				
	di cui	25,00 mq	0,10	2,50 mq		
		29,81 mq	0,02	0,60 mq		
Totale superficie convenzionale:				153,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,94 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1987 al 18/06/2002	***omissis***	Impianto meccanografico Sezione Urbana B Fg. 7, Part. 141 sub 2 Categoria A5 Cl. 2, Consistenza 3,5 Rendita £. 224 Piano T-1-2
Dal 18/06/2002 al 20/10/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 141 sub 2 Categoria A4 Cl. 3, Consistenza 3,5 Rendita €. 139,19 Piano T-1-2
Dal 20/10/2014 al 12/09/2024	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 141, Sub. 4 Categoria A3 Cl. 4, Consistenza 9 Superficie catastale 147 mq Rendita € 697,22 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	82	141	4		A/3	4	9	147 m ²	697,22 €	T-1-2

Corrispondenza catastale

Attualmente, vi è piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali dell'edificio, sia esterne che interne, risultano buone. Esternamente, la facciata è intonacata e tinteggiata in colore chiaro, mentre all'interno l'immobile si presenta in buone condizioni. Le porte interne sono in buono stato di conservazione, mentre gli infissi esterni, intesi come finestre, si trovano in uno stato conservativo mediocre. I ripostigli esterni al piano terra presentano condizioni mediocri, con intonaco sia interno che esterno, solaio di copertura in latero-cemento e pavimentazione in cemento liscio. La soffitta, pur essendo lasciata allo stato grezzo, risulta in buone condizioni, con una struttura del solaio di copertura in legno e pavimentazione in cemento grezzo.

La corte esclusiva su via Esino, pavimentata in cemento, si presenta in buone condizioni, mentre la corte sul lato di via Marconi si trova in stato di abbandono, con presenza di erba incolta.

PARTI COMUNI

Riguardo l'immobile oggetto di perizia, non esistono parti in comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni, mentre i solai in legno risultano visibilmente ristrutturati di recente. Gli ambienti interni sono tinteggiati, mentre all'esterno le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

La copertura è a due falde, rivestita in coppi.

Gli infissi si presentano in buone condizioni: le finestre sono in legno con vetrocamera, mentre le persiane esterne sono anch'esse in legno. La copertura è costituita da un tetto in coppi.

- Impianto termico: autonomo, alimentato a metano, con caldaia avente una potenza nominale di 23,3 kW.
- Impianto elettrico: realizzato con posa sottotraccia.

All'esterno è presente una corte esclusiva completamente pavimentata in cemento. L'accesso all'immobile avviene tramite un cancello pedonale e un cancello carrabile manuale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da comunicazione dell'11 dicembre 2024, con il rilascio del certificato contestuale di residenza e stato di famiglia in data 16 dicembre 2024 da parte del Comune di Jesi, l'abitazione risulta occupata da:

- *****omissis*****, nata il *****omissis***** a *****omissis***** (RO), codice fiscale *****omissis***** (esecutata).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Reg. Gen. N°
Dal 20/10/2014 al 12/09/2024	***omissis***	***omissis***	20/10/2014	1240/870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		omissis	22/10/2014	16324 16325	12019 12020
Dal 18/06/2002 al 20/10/2014	***omissis***	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	18/06/2002	54633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		27/06/2002	13372	8289	

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI MUTUO
Iscritto a Ancona il 22/10/2014
Iscrizione n. 16327/2452
Importo: € 200.000,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: *****omissis*****
Data: 20/10/2014

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascrizione n°19429/13999 del 12/09/2024
Emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona
Repertorio n°3200 del 06/08/2024
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura attualmente risulta essere:

- € 35,00 per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria (1 cancellazione);
- € 94,00 per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteca giudiziale (1 cancellazione);
- € 500,00 per le tasse ipotecarie, calcolate nella misura dello 0,50% dell'importo iscritto;
- € 262,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare (1 cancellazione).

Totali oneri cancellazione = € 891,00

NORMATIVA URBANISTICA



La destinazione urbanistica dell'immobile sito a Jesi, in Via Esino n. 16, meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 82, Mappali 141 sub 4, ricade nelle SOTTOZONE A3 - Art. 27 delle NTA del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA del Comune di Jesi.

Art. 27 - Sottozone A3 (aggiornato in base alla Delibera di C. C. n°121 del 21/12/2016)

1 - Tutte le sottozone A3 sono zone di recupero.

2 - Dovranno essere conservati o riproposti, la continuità della cortina, il filo stradale, il tipo edilizio, la suddivisione dei lotti e dei fabbricati che costituiscono la cortina.

3 - La sottozona A3 si articola ordinariamente in:

a) edificio principale, normalmente attestato sulla viabilità pubblica;

b) corpi aggiunti secondari, normalmente posti in aderenza al retro degli edifici principali;

c) volumi accessori isolati sulla corte;

d) aree libere di pertinenza degli edifici, normalmente poste in corrispondenza dei retri degli stessi.

4 - Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con eventuale demolizione e ricostruzione) e ampliamento. Tali interventi dovranno essere redatti in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica e nel rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Gli incrementi volumetrici con aumento di SUL sono assoggettati alla preventiva verifica, riferita al singolo lotto, dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68.

5 - Prescrizioni specifiche per gli interventi previsti:

5a) - **EDIFICI PRINCIPALI:** sono ammessi anche aumenti volumetrici derivanti dalla sopraelevazione della linea di gronda, senza incremento di Superficie Utile Lorda (SUL), modifica di sagoma, incremento del numero dei piani e planimetrico. Tali incrementi volumetrici sono finalizzati all'adeguamento alle altezze minime per usi abitativi e terziari dei vari piani dell'edificio già destinati a tali usi secondo le relative prescrizioni del R.E.C.

La ristrutturazione edilizia mediante totale demolizione e ricostruzione è consentita per edifici che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In tal caso il progetto dovrà essere corredato di rilievi dell'edificio, di documentazione fotografica estesa al contesto entro il quale si colloca, oltre che di perizia tecnica ed architettonica.

E' consentito l'aumento di un piano esclusivamente in presenza di edifici ad un solo piano, previa verifica dei limiti di densità edilizia e di altezza imposti rispettivamente dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

5b) - **CORPI AGGIUNTI SECONDARI:** nel caso di recupero dei corpi aggiunti secondari, le nuove volumetrie così ottenute dovranno garantire la riconoscibilità, la corretta proporzione rispetto all'edificio principale nonché il mantenimento o la riproposizione delle articolazioni volumetriche tipiche dei prospetti posteriori, caratterizzate dalla presenza di vuoti e pieni. In particolare:

- le coperture dovranno essere preferibilmente a "spiovente unico" ed impostate ad una quota più bassa rispetto alla linea di gronda del corpo di fabbrica principale;

- le aperture finestrate dovranno essere di dimensioni contenute nel rispetto degli standard di legge. In linea generale non dovranno essere adottate soluzioni del tipo "a nastro";

-relativamente agli elementi a sbalzo sul retro, dovranno preferibilmente essere adottati solai con voltine e mensole a vista.

Gli incrementi della superficie coperta, come definita dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, sono ammessi purché di minima entità, in ogni caso contenuti entro il 20% di quella relativa all'intero edificio, soltanto per particolari necessità di adeguamento igienico-sanitario, funzionale e per il superamento delle barriere architettoniche.

5c) - VOLUMI ACCESSORI ISOLATI SULLA CORTE: i manufatti isolati sulla corte degli edifici possono essere oggetto degli interventi previsti, senza incremento di SUL e di volume. Eventuali accorpamenti fra tali manufatti potranno essere valutati caso per caso al fine di verificarne la congruità in termini di consistenza e proporzioni rispetto al contesto.

5d) - AREE LIBERE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: le parti non edificate del lotto dovranno essere sistemate in modo tale da garantire la permeabilità dei suoli o il recupero della stessa laddove compromessa, senza incremento della superficie coperta negli spazi aperti della città storica interni ai lotti di cui all'art. 28 delle NTA del PRG.

6 - Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla Azienda Sanitaria competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

La superficie utile utilizzabile, di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale, destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% di quella relativa all'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

7 - Strumenti d'intervento: intervento edilizio diretto secondo le disposizioni in materia di titoli abilitativi edilizi.

Gli interventi che introducono sostanziali modifiche ai prospetti principali e modifiche della sagoma, rilevanti da un punto di vista compositivo, sono sottoposti ad una preventiva favorevole valutazione da parte dei competenti uffici comunali;

8 - Distanze: fermo restando quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68 per le zone A, per gli ampliamenti è consentita una distanza minima dai confini e dagli edifici confinanti pari a zero, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accurate indagini, non è stato possibile reperire l'atto autorizzativo originario relativo alla costruzione dell'edificio.

Dagli accertamenti effettuati, non risultano diritti demaniali o usi civici gravanti sull'immobile. Tuttavia, si evidenzia che l'edificio è privo di attestato di agibilità.

Il sottoscritto C.T.U., come da richiesta inviata in data 20/10/2024 (prot. n. 69843) e successiva richiesta del 30/01/2025 (prot. n. 7351), ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi i precedenti titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile.

Dalla documentazione acquisita risulta quanto segue:

- 18/04/1987: il Comune di Jesi ha accolto una richiesta di mini-condono edilizio presentata dal precedente proprietario per opere abusive realizzate nel 1973, riguardanti una porzione

dell'edificio, all'epoca identificato catastalmente alla Sezione Urbana B, Foglio 7, Particella 141, Subalterno 2.

- 28/09/1993: il Comune di Jesi ha rilasciato un'autorizzazione per la tinteggiatura delle pareti esterne a favore del precedente proprietario.
- 09/06/2014: è stato rilasciato un permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite nel 1965, riguardanti una porzione dell'edificio, allora identificato catastalmente al Foglio 82, Particella 142, Subalterno 1.

Ad oggi, lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto allo stato autorizzato. Come confermato dal colloquio intercorso con il tecnico dell'Ufficio SUEP del Comune di Jesi, tali difformità possono essere regolarizzate mediante l'applicazione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa 2024), convertito in Legge 105/2024.

L'incidenza dei costi per la regolarizzazione dovrà essere considerata in via puramente indicativa ai fini del calcolo del valore finale dell'immobile. Il tecnico comunale ha infatti precisato che solo al momento della presentazione dell'istanza sarà possibile determinare con esattezza l'ammontare della sanzione e dei costi amministrativi.

Per la redazione della sanatoria edilizia, le spese tecniche possono considerarsi in € 5.000,00 escluso cassa geometri al 5% e iva al 22% per un totale di € 1.155,00, mentre gli oneri comunali dovuti per la regolarizzazione dello stato dei luoghi si possono stimare in € 5.000,00, per un totale complessivo di € 11.155,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il giorno del sopralluogo, su richiesta del sottoscritto C.T.U., è stato fornito il libretto della caldaia.

In data 07 gennaio 2025, è stato depositato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) presso la Regione Marche con codice identificativo: 20250107-042021-49411. L'immobile è stato classificato in classe energetica G, con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 203,05 kWh/m² anno.

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, facilità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, finiture e livello di comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e, infine, situazione del mercato immobiliare con riferimento alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente all'analisi della documentazione ufficiale e a un'attenta ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore dell'immobile, hanno concorso alla stima del più probabile valore di compravendita, espresso sia come valore unitario per metro quadro sia come valore complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Abitazione di tipo a schiera in aderenza su due lati. L'immobile oggetto della presente valutazione è un'abitazione a schiera in aderenza su due lati, situata nel comune di Jesi (AN) in Via Esino n. 16, lungo una strada secondaria rispetto a Via Marconi. L'edificio, destinato a uso residenziale, risulta attualmente occupato dalla sig.ra ***omissis*** ed è stato realizzato nel 1967. Si presenta in buone condizioni generali, con parti esterne intonacate e tinteggiate, oscuranti costituiti da persiane in legno, infissi esterni in legno e una corte esclusiva completamente pavimentata in cemento.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e soffitta al secondo piano. Il piano terra è composto da un ingresso su disimpegno, un locale cucina-soggiorno, un locale sgombero e un ripostiglio sottoscala, oltre a due ripostigli esterni per una superficie complessiva di circa 72 mq. Dal piano terra si accede, tramite una scala interna, al primo piano, che comprende un disimpegno, un locale sgombero, due camere da letto, di cui una con cabina armadio, e due bagni, sviluppandosi su una superficie di circa 66 mq. Tramite una scala retrattile si accede al piano secondo, interamente destinato a soffitta, con un'altezza massima di 1,65 m, minima di 0,30 m verso Via Esino e 0,50 m verso Via G. Marconi, per una superficie complessiva di circa 68 mq.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un ingresso autonomo con cancello carrabile e pedonale. Il lotto è recintato su Via Esino, mentre sul versante est è presente una scarpata e una passerella pedonale con cancelletto che collega l'edificio a Via G. Marconi. La collocazione risulta favorevole, trovandosi in una zona pianeggiante all'interno di un piccolo nucleo abitato, nelle vicinanze del fiume Esino, e a circa un chilometro dall'ingresso e uscita "Jesi Centro" della SS 76, che consente il collegamento con il casello autostradale A14 "Ancona Nord". La zona è ben servita da attività commerciali, infrastrutture e servizi del comparto terziario, trovandosi a breve distanza sia dalla zona commerciale che dal centro del comune di Jesi.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è stato realizzato in muratura con struttura verticale portante in mattoni pieni, solai in legno e copertura a due falde rivestita in coppi. L'appartamento, internamente tinteggiato, presenta una pavimentazione in gres ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano. Esternamente si presenta con finitura intonacata e tinteggiata, con infissi in legno e persiane di colore verde. L'unità immobiliare è identificata catastalmente al Catasto Fabbricati con Foglio 82, Particella 141, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 4.

Considerati lo stato di manutenzione e conservazione, l'adeguatezza tecnologica, il livello del piano, la luminosità, l'affaccio, il grado di finitura e l'ubicazione rispetto alla viabilità urbana ed extraurbana, si ritiene di poter formulare la seguente stima.

Il sottoscritto CTU ha adottato due metodi di valutazione:

1. Metodo del valore di mercato

- Analisi delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e delle quotazioni immobiliari aggiornate al primo semestre 2024.
- Rilevamento delle quotazioni medie per la zona OMI di riferimento.

2. Metodo di capitalizzazione

- Analisi del valore dell'immobile sulla base della redditività locativa.
- Ricerca di canoni di locazione per immobili simili attraverso contatti con agenzie immobiliari e analisi delle offerte di mercato.

A) Metodo del Valore di Mercato

Dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio per il comune di Jesi, zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI (Codice zona R1, Microzona 0):

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Min. (€/m ²)	Valore Max. (€/m ²)
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALE	495,00 €/m ²	690,00 €/m ²

Considerando lo stato dell'immobile, si assume un valore medio di 592,50 €/m².

Valore di Mercato stimato:

$$VA = 592,50 \text{ €/m}^2 \times 153,94 \text{ m}^2 = \text{€ } 91.209,45$$

B) METODO DI CAPITALIZZAZIONE

Determinazione del valore dell'immobile in base al reddito locativo stimato:

- Canone di locazione stimato: tra €/m² 1,60 e €/m² 2,30.
- Considerando lo stato dell'immobile, si assume una media di €/m² 1,95.

Calcolo del canone mensile (Cm):

$$Cm = \text{€/m}^2 1,95 \times 153,94 \text{ m}^2 = \text{€ } 300,18$$

Calcolo del canone annuo lordo (Ca):

$$Ca = \text{€ } 300,18 \times 12 = \text{€ } 3.602,16$$

Applicando la formula $V = R/r$ (dove V è il valore di mercato, R il reddito netto e r il tasso di capitalizzazione 3,5%), si ottiene:

- Spese di gestione (35% del reddito lordo): € 1.260,76
- Reddito netto annuo: € 3.602,16 - € 1.260,76 = € 2.341,40
- Valore di mercato stimato con metodo di capitalizzazione:

$$VB = \text{€ } 2.341,40 / 0,035 = \text{€ } 66.897,14$$

Il valore finale è stato determinato facendo la media tra il valore di mercato e il valore di capitalizzazione:

$$V = (VA + VB) / 2 = (\text{€}91.209,45 + \text{€} 66.897,14) / 2 = \text{€} 79.053,30$$

Valore unitario per metro quadro:

$$V \text{ €/m}^2 = \text{€} 79.053,30 / 153,94 \text{ m}^2 = \text{€} 513,53/\text{m}^2$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via Esino n. 16, piano T-1-2	153,94 mq	513,53 €/mq	€ 79.053,30	100,00%	€ 79.053,30
				Valore di stima:	€ 79.053,30

Valore finale di stima: € 79.053,30

Costo per regolarizzare lo stato dei luoghi: € -11.155,00

Valore Stimato: € 67.893,30 (sessantasettemilaottocentonovantatre/30)

Arrotondato: € 67.900,00 (sessantasettemilanovecento/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.

Osimo, li 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cantori Andrea

