

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barucca Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2024 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	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli ed oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

In data 02/04/2025, il sottoscritto Ing. Barucca Giacomo, con studio in Via Podesti, 117 - 60019 - Senigallia (AN), email gcmb@hotmail.it, PEC giacomo.barucca@ingpec.eu, Tel. 071 63575, Fax 071 63575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, nominava consulente tecnico per la valutazione dell'immobile il sottoscritto Dott. Ing. Giacomo Barucca, con studio in Senigallia, via Podesti 117, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A 2988. Con pec del 02/04/2025 il Tribunale revoca la nomina del C.T.U. Ing. **** Omissis **** e comunica al sottoscritto la nomina come CTU con quesito di stima, fissando l'udienza al 14/05/2025.

Il giorno 10 aprile 2025 il sottoscritto consegnava tramite pec il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 comma 1, c.p.c. e prestava il giuramento di rito.

Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale di Ancona, il sottoscritto, previa comunicazione scritta a mezzo pec o raccomandata alle parti, ha iniziato le operazioni peritali in data 10 giugno 2025 con un sopralluogo all'immobile oggetto di stima durante il quale si è proceduto alla visione dei luoghi con produzione di documentazione fotografica (All. 6) e ad effettuare un rilievo planimetrico dell'immobile. Sono stati raccolti i dati necessari per la descrizione e valutazione del bene immobile, sulla scorta degli elaborati agli atti.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Roberto (AN) - via Garibaldi 9

DESCRIZIONE

La valutazione richiesta si riferisce a un appartamento costituito da 2 u. i. catastali, al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra, in Comune di Monte Roberto, Via Garibaldi, 9 con ingresso a piano terra e scala di accesso al piano primo. In particolare, il sub. 8 è costituito da un unico locale con accesso dal sub. 10.

CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA

Generalità

Trattasi di lotto unico composto di più beni.

I beni, oggetto della presente stima, occupano una porzione di un edificio residenziale su due piani fuori terra più sottotetto; più precisamente trattasi di:

-un'unica unità immobiliare al piano primo e sottotetto destinata ad abitazione, con ingresso al piano terra.

Descrizione della zona (All. 2).

L'edificio è situato in via Giuseppe Garibaldi, località Pianello Vallesina nel Comune di Monte Roberto, in zona prevalentemente residenziale, periferica rispetto al centro storico di Monte Roberto dal quale dista circa 4 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Montecarotto-Castellbellino), si trova a circa 3,6 km, l'uscita Cupramontana-Monte Roberto della SS76 è situata a circa 1 km e il centro di Moie dista circa 7,9 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali, vi è la presenza di una zona industriale/artigianale nei pressi dell'uscita della SS76. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a tre o quattro piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di area esterna, nelle vicinanze vi è la presenza di due giardini pubblici, uno attrezzato con giochi per bambini e l'altro con porte per

il gioco del calcio; sempre a poca distanza, da via Giuseppe Garibaldi proseguendo verso Ovest si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole (materna, primaria e secondaria di primo grado ed istituto Agrario) chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Pianello Vallesina, oltre a campo sportivo, palestra, e negozi di generi alimentari.

La via Giuseppe Garibaldi è a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo e nel tratto corrispondente all'abitato è dotata di marciapiedi su entrambi i lati,

L'edificio, posizionato ad un'estremità del centro abitato, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato sui lati corti e sul retro da corte privata. È fronteggiato da un bar/tabaccheria, il lotto alle spalle confina con campo agricolo. le aree non costruite sono destinate, rispettivamente, a zona agricola E1 (i terreni alle spalle del fabbricato) ed E (terreno poco più a lato del lotto, sempre alle spalle di questo) e F3 (zona per attrezzature ed impianti di interesse generale-impianti sportivi, servizi ricreativi, verde urbano), l'area non costruita oltre la strada, verso Monte Roberto.

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** - Appartamento ubicato a Monte Roberto (AN) - via Garibaldi 9

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Le unità immobiliari occupano la porzione verso Est del piano primo e secondo dell'edificio e sono libere a Nord, Nord-Est e Sud-Est. Entrambe le unità immobiliari hanno accesso da ingresso e scala comune e l'unità immobiliare al piano primo (sub. 8) confina con l'appartamento della stessa proprietà (sub. 10) a Nord e con la scala comune a Nord-Ovest; l'unità immobiliare (sub. 10) confina ad Ovest con appartamento di proprietà del signor **** Omissis **** (sub. 9), salvo altri.

L'ingresso al piano terra è in comune anche con l'appartamento di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (sub. 11).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,50 mq	98,70 mq	1	98,70 mq	0,00 m	
Soffitta	45,70 mq	52,70 mq	0,20	10,54 mq	0,00 m	
Soffitta	11,80 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				113,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano le consistenze del bene così come rilevato con il sopralluogo del 10 giugno 2025:
unità immobiliare sub. 8

- superficie lorda circa mq 26,20;
- superficie netta circa mq 22,10;
- altezza circa m 3,37;

appartamento sub.10

- superficie lorda appartamento circa mq 72,50;
- superficie netta appartamento circa mq 61,40;
- superficie lorda soffitta h < 1,50circa mq 52,70;
- superficie netta soffitta h < 1,50circa mq 45,70;
- superficie lorda soffitta h > 1,50circa mq 13,00;
- superficie netta soffitta h > 1,50circa mq 11,80;

superficie totale lorda appartamento (esclusa soffitta)circa mq 98,70;

superficie totale netta appartamento (esclusa soffitta)circa mq 83,50;

N.B. La scala da piano terra a piano primo è considerata nella superficie del sub. 8.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 105, Sub. 8 Categoria A4
Dal 30/09/1989 al 08/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 105, Sub. 8 Categoria A4
Dal 08/02/2000 al 31/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 105, Sub. 8 Categoria A4
Dal 31/03/2000 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 105, Sub. 8 Categoria A4
Dal 05/07/2006 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 105, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 242,73 Piano T-1-2
Dal 02/08/2006 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 105, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 20 mq Rendita € 51,90 Piano T-1
Dal 02/08/2006 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 105, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 242,73 Piano T-1-2

L'appartamento è costituito da 2 unità immobiliari con 2 subalterni.

L'unità immobiliare è distinta ed individuato al Catasto fabbricati del Comune di Monte Roberto:

- foglio 1; particella n. 105; sub. 10; p. T-1-2; categoria A/3; classe 2; consistenza 5 vani; superficie catastale 85 mq; rendita euro 242,73;
- foglio 1; particella n. 105; sub. 8; piano T-1; categoria A/4; classe 2; consistenza 1,5 vani; superficie catastale 20 mq.; rendita euro 51,90.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	105	10		A3	2	5 vani	85 mq	242,73 €	T-1-2	
	1	105	8		A4	2	1,5 vani	20 mq	51,9 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confronto tra planimetria catastale e stato attuale

La planimetria catastale è del 05/07/2006; in particolare dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento del 05/07/2006, successiva alla D.I.A. n. 1999 del 24/09/2002 prot. n. 4409 e lo stato rilevato si evidenziano lievi differenze dimensionali della camera 1 e della camera 2 e la chiusura della finestra lato Nord nella camera 1. Le altezze dei locali per quanto riguarda la camera 1, il soggiorno e la cucina sono da rilievo leggermente inferiori rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale, mentre per quanto riguarda la camera 2, questa ha altezza di 3,36 m contro i 3,15 m indicati. Non è indicata l'altezza del disimpegno a piano primo. La scala tra piano terra e primo termina in corrispondenza della porta scorrevole, mentre nel catastale è rappresentata con un piccolo pianerottolo. Non è rappresentato l'ingombro del controtelaio della porta scorrevole all'interno della camera 2 e la proiezione dell'abbaino in copertura, già presente nella documentazione fotografica del condono.

Occorrerà riaccatastare i beni con la fusione dei 2 subalterni (sub. 8, sub. 10) dato che il sub. 8 è costituito da un locale che non ha accesso autonomo dall'esterno. Quindi sarà necessario sopprimere sia il sub. 8 che il sub. 10 e ricostituire un'unica unità immobiliare con la planimetria aggiornata anche per quanto riguarda le lievi differenze riscontrate in fase di sopralluogo.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

PATTI

Non vi sono particolari condizioni e modi d'uso da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'appartamento non si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con infiltrazioni visibili nel controsoffitto della camera 2 e nella parete lato Ovest, macchie di umidità anche nel

bagno e finiture da risanare. Si ipotizza la necessità del risanamento della copertura e verifiche anche del sottotetto. Non si esclude la mancanza di solaio al di sopra della camera 2. Non è stata comunque indagata la struttura dell'immobile. (All. 6).

Il custode del bene è già intervenuto per derattizzare l'appartamento (le esche erano ancora presenti durante il sopralluogo del 10 giugno 2025) ed aveva fatto mettere in sicurezza le persiane pericolanti.

PARTI COMUNI

L'ingresso al piano terra è in comune con l'appartamento sub. 11. La struttura, la copertura e le facciate sono in comune con le altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione dell'uso dell'uso dell'ingresso in comune con il sub. 11.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte di un fabbricato, costruito in due momenti differenti: la porzione verso Est (che ospita i beni oggetto di stima) è antecedentemente al 1942, mentre quella verso Ovest è stato realizzato successivamente, con solai di piano in latero-cemento. La parte verso Ovest è dotata di balcone con soletta in cemento armato e parapetto in ferro; la copertura è a due falde e per la porzione in oggetto è ha solaio in legno e manto in laterizi, pareti in laterizio intonacate internamente. La finitura esterna è con rivestimento in mattoncini "a vista" per la facciata lato strada e lo zoccolo dei due lati corti, le restanti porzioni sono intonacate e tinteggiate. La facciata presenta modanature su architravi di porte e finestre.

La copertura, sulla scala del fabbricato Ovest, ha un abbaino.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra più un sottotetto, è di pianta rettangolare con il lato lungo disposto parallelamente alla strada. Sul retro sono presenti due volumi che escono dalla sagoma principale che ospitano due bagni ed un ripostiglio. Sono presenti anche volumi più bassi sul cortile sul retro.

L'edificio ha tre ingressi, uno sul prospetto lato strada che permette l'accesso alle unità immobiliari sub. 8-10 (oggetto di stima) e sub. 11 (non oggetto di stima), tale ingresso è posizionato direttamente sul marciapiede e sopraelevato rispetto a questo da due gradini. Il secondo è sul lato corto "Ovest" e consente l'accesso all'unità immobiliare sub. 9 (non oggetto di stima) e si accede ad esso da area esterna di proprietà. Il terzo, è sul lato corto "Est" e consente l'accesso al giardino della proprietà sub. 11 (non oggetto di stima). I due ingressi sui lati corti sono coperti da pensiline.

Lato strada, a fianco dell'edificio da entrambi i lati, sono presenti due cancelli carrabili che permettono l'accesso ad altrettante aree esterne di proprietà. Il marciapiede pubblico antistante l'edificio è pavimentato con autobloccanti in cemento di diverse dimensioni.

L'edificio internamente è suddiviso da un muro di spina in due parti, originario della prima costruzione dell'edificio, una che ospita il sub. 9 posta verso Ovest e l'altra i sub 8-10-11 (porzione oggetto di stima per i sub. 8-10) posta verso Est, mentre esternamente questa suddivisione è riscontrabile solo in una diversa colorazione delle modanature delle finestre e del cornicione e dei mattoncini faccia a vista.

L'area esterna sul lato Est dell'edificio è in parte pavimentata in cemento ed in parte è lasciata a verde ed è separata dalla proprietà limitrofa da recinzione metallica su muretto in c.a., mentre sul retro è presente una siepe a delimitare il confine.

L'appartamento occupa la porzione Est del piano primo e soffitta dell'edificio con affaccio dei locali a Nord (soggiorno), Est (camere da letto), Sud (cucina-pranzo e camera da letto).

Si accede all'appartamento oggetto di stima da ingresso in comune all'unità immobiliare al piano terra (sub. 11) e scala.

Sulla facciata alla sinistra rispetto al portone di ingresso si trovano la cassetta della posta ed il contatore dell'ENEL dell'appartamento oggetto di stima; sulla destra si trovano quelli dell'unità immobiliare al piano terra.

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti di forma regolare o rettangolare, di cui si riportano gli indici metrici principali, tra cui le superfici calpestabili:

piano terra

-ingresso/scala = mq 5,00 circa

piano primo

-soggiorno, h=3,38 m = mq 17,30 circa

-cucina-pranzo, h=3,36 m = mq 17,50 circa

-bagno, h= 2,80 m = mq 4,30 circa

-disimpegno, h=2,21 (controsoffitto) = mq 5,10 circa

-camera 1, h=3,11 m = mq 17,10 circa

-camera 2, h=3,37 m (controsoffitto) = mq 17,10 circa

soffitta

-locale 1 hmin=0,12 m, hmax=1,67 m = mq 39,60 circa

-ripostiglio hmedia=1,91 m = mq 7,40 circa

-locale 2 hmin=0,35 m, hmax=1,90 m = mq 22,30 circa

Le altezze della soffitta e del locale bagno al piano primo sono dedotte dalla planimetria catastale e dal condono edilizio. In corrispondenza dell'abbaino soprastante il ballatoio della scala, l'altezza è di circa 3,26 m.

Lo schema distributivo è semplice: dall'ingresso comune, si accede frontalmente alla scala che collega il piano terra con il primo; sulla destra si ha la porta di ingresso all'appartamento di altra proprietà (sub. 9) e sulla sinistra una nicchia dovuta alla chiusura di una porta. In cima alla scala si ha frontalmente l'ingresso all'unità immobiliare (sub. 8-10) con porta scorrevole che si apre su di un disimpegno di forma rettangolare che si estende per tutta la profondità dell'edificio, dotato di finestra. I locali sono distribuiti in maniera pressoché speculare rispetto alla scala ed al disimpegno che si trovano in posizione centrale con due locali sulla sinistra e due sulla destra, tutti di forma pressoché quadrata. Sulla destra si accede ad una camera denominata "camera 1", con affaccio lato Est. Sulla sinistra del disimpegno di ingresso, si accede al soggiorno, di forma pressoché quadrata, dotato di finestra che affaccia sul retro dell'edificio (lato Nord) dal quale si accede al bagno, posizionato nel lato Nord della stanza anch'esso dotato di finestra che è costituito da un volume realizzato in un momento successivo rispetto alla costruzione dell'intero edificio (presenta manto di copertura in eternit, da rimuovere e sostituire) e nella parete verso Sud si ha l'accesso alla cucina-pranzo, con affaccio sulla strada. Da questa, con un'apertura che permette l'accesso al pianerottolo della scala che collega il piano primo con la soffitta, anch'esso finestrato, si accede ad una camera con affaccio lato strada. In questa camera denominata "camera 2" sulla parete di fondo è presente un dente di dim. 54 x 10 cm per l'alloggiamento della porta scorrevole dell'ingresso e sulla parete lato Ovest è presente a pavimento una piccola sporgenza dovuta al passaggio della canna fumaria del camino al piano terra. Da quest'ultimo disimpegno, con una rampa di scale si accede alla soffitta. Dal pianerottolo di sbarco sulla sinistra si accede, attraverso un'apertura ad un 1 m da terra raggiungibile con una scaletta in legno removibile, ad un locale rettangolare che occupa tutta la porzione dell'edificio a sinistra della scala, sul fronte si accede ad un disimpegno dotato di finestra che distribuisce sulla destra ad un altro locale sempre di forma pressoché quadrata al quale si accede da un'apertura di larghezza 100 cm ed altezza 95 cm, posizionata ad 85 cm da terra raggiungibile con una scaletta in legno removibile; tale apertura è chiusa con una tenda in tessuto. Sopra il pianerottolo è presente un abbaino con altezza al colmo di 3,25 m circa ed alla base di 2,60 m circa. La porzione di soffitta al di sopra del locale sub. 8 non ha ingresso e non è dato sapersi se sia calpestabile.

Finiture interne:

Per quanto concerne le finiture interne, si rileva che esse sono datate, in materiale di qualità standard, in discreto stato di conservazione e manutenzione generale. In particolare, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti dell'ingresso al piano terra, della scala di collegamento fra piano terra e primo, del disimpegno dell'ingresso al piano primo e del disimpegno tra cucina e camera 2 sono in grès di colore chiaro con finitura liscia posate normali con fuga di dimensioni 32 x 32 cm; il pavimento di cucina-pranzo è delle stessa tipologia posato a correre con fuga; i pavimenti del soggiorno e del disimpegno tra cucina e camera 2 sono in grès di colore chiaro con finitura ruvida disposte a 45° rispetto a quelle dell'ingresso con fuga di dimensioni 32 x 32 cm; il pavimento della camera 1 è in grès di colore chiaro con finitura ruvida, posato normale con fuga di dimensioni 36 x 36 cm; il pavimento della camera 2 è in piastrelle di ceramica di colore marrone posate normali senza fuga di dimensioni 20 x 20 cm a formare un disegno geometrico regolare;; la scala che collega piano primo e soffitta ha i gradini realizzati in mattoni in laterizio lasciati grezzi per la pedata e intonacati e tinteggiati di colore bianco per l'alzata; le alzate sono da 32 cm tranne la prima che è da 50 cm e la seconda che è di 49 cm; i pavimenti della soffitta sono con finitura in cemento grezzo.

La scala comune ai sub. 8-10-11, ha pedate, alzate e battiscopa in piastrelle in grès di colore bianco dim. 28x25 cm, così come l'ingresso, disposte normali con lato parallelo e pareti tinteggiate di colore bianco;

- i battiscopa sono in grès di colore chiaro della stessa tipologia dei pavimenti di altezza 9 cm (in cucina sono di color beige) e nella camera 2 sono in legno di colore scuro, tranne che per la parete lato strada che sono in marmo;

- la cucina sulla parete tra i pensili ha rivestimento di altezza 60 cm circa (in corrispondenza della cappa, di 80 cm) in finto granito di colore griglio, così come il piano di lavoro della cucina; a fianco della finestra il rivestimento arriva fino a terra;

- bagno

- il pavimento è in piastrelle in grès di colore chiaro con finitura ruvida di dimensioni 31 x 31 cm posate normali con fuga;

- il rivestimento è in piastrelle di ceramica di dimensioni 36x24 cm di colore chiaro finto marmo con posa normale e fughe con toro superiore, di altezza di circa 1,95 m;

- è dotato dei seguenti sanitari in vitreuschina: lavabo a colonna con sottostante mobile, vaso, bidet, doccia con box in plexiglass satinato;

- le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con apertura ad anta a battente; quella del bagno ha la porzione centrale del pannello vetrato e quella di accesso all'appartamento al piano primo è scorrevole. Le dimensioni non sono standard:

- ingresso appartamento piano primo altezza 2,00 m e 80 cm di larghezza;

- soggiorno altezza 1,82 m e 73 cm di larghezza;

- camera 1 altezza 1,95 m e 80 cm di larghezza;

- camera 2 altezza 2,00 m e 80 cm di larghezza;

- bagno altezza 1,96 m e 72 cm di larghezza;

- disimpegno scala piano primo/soffitta da cucina altezza 1,90 m e 67 cm di larghezza.

La porta che collega la cucina al soggiorno è a soffietto in pvc di colore bianco di altezza 2,00 m e larghezza 85 cm. La scala di accesso alla soffitta è chiusa da due sportelli in legno verniciati di colore bianco e la porta di accesso al locale della soffitta a sinistra della scala è in legno colore chiaro ad un'anta a battente di 70 cm ed altezza 95 cm con partenza ad 1 m da terra; la porta della soffitta di fronta alla scala è in legno tamburato di colore bianco con apertura ad anta a battente con pannello vetrato di altezza 1,78 m e larghezza 64 cm.

Il portone di ingresso è in legno a due ante con sopraluce in vetro. All'esterno è verniciato di color giallo ocra, mentre all'interno di colore bianco;

- l'infisso della finestra della cucina è in legno a due ante, apertura a battente, con vetrocamera, dim. 95 x 162 cm. Chiusura esterna con persiane in alluminio di colore verde;

- l'infisso della finestra del disimpegno della scala che porta alla soffitta è in alluminio a due ante, con vetrocamera, dim. 96 x 160 cm, dotato di zanzariera. Chiusura esterna con persiane in legno di colore verde;

- l'infisso della finestra della camera 2 lato strada è in legno a due ante, apertura a battente, con vetro semplice, dim. 96 x 160 cm è dotato di zanzariera. Chiusura esterna con persiane in alluminio di colore verde;

-l'infisso della finestra della camera 2 lato Ovest è in legno a due ante, apertura a battente, con vetrocamera, dim. 96 x 160 cm è dotato di zanzariera. Chiusura esterna con persiane in legno di colore verde;

-l'infisso della finestra della camera 1 è in alluminio a due ante, con vetro vetrocamera, dim. 96 x 160 cm, dotato di zanzariera. Chiusura esterna con persiane in alluminio di colore verde;

-l'infisso della finestra del disimpegno all'ingresso al piano primo è in alluminio a due ante, con vetrocamera, dim. 90 x 100 cm, dotato di zanzariera. Chiusura esterna con persiana attualmente rimossa;

-l'infisso della finestra del soggiorno è in legno a due ante, con vetrocamera dim. 96 x 160 cm, chiusura esterna con persiane in legno di colore verde attualmente rimosse;

-la finestra del bagno è in legno ad un'anta, con vetro semplice, dim. 60 x 160 cm (da sanatoria). Chiusura esterna con persiane in legno di colore verde attualmente rimosse;

-il portone di ingresso è in legno a due ante con sopraluce in vetro;

-le soglie delle finestre sono in pietra di spessore 2 cm;

-la ferramenta di porte e finestre è di tipo standard, in ottone o materiale con finitura dorata;

-le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco, le pareti del locale della soffitta lato Est sono tinteggiati di colore rosso mattone, mentre quelle del locale lato Ovest sono bianche;

-lo spessore delle pareti esterne è di circa 30 cm;

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifone, con caldaia, del tipo murale posta in cucina, alimentata a metano. Gli elementi radianti sono di tipo standard in ghisa verniciati di colore bianco, posti su parete al di sotto delle finestre. In bagno è presente un termoarredo. Non è presente radiatore nella zona di ingresso al piano terra. La soffitta non è riscaldata.

L'impianto elettrico è in parte di tipo sotto traccia a cavi sfilabili ed in parte esterno con canaline in PVC con interruttori, prese e placche di tipo standard in plastica bianche. Il quadro elettrico è posizionato nella parete della scala da piano terra a piano primo.

In cucina è presente attacco acqua e scarico per lavatrice.

Non è stato possibile verificare se gli impianti, elettrico e di riscaldamento, sono funzionanti in quanto le utenze gas, energia elettrica ed acqua non sono attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente i beni oggetto di stima risultano liberi. Non si è avuto contatto con i proprietari, che risultano residenti all'estero ma non risulta ad oggi abbiano ritirato le raccomandate di inizio operazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Maria Luisa	15/05/1997	44002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio del Territorio	19/05/1997	7742	5367

		di Ancona			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bortoluzzi Vittorio	02/08/2006	174166	12341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	04/08/2006	20916	12342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2006 al 31/03/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Maria Luisa	31/03/2000	50242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del territorio di Ancona	06/04/2000	6673	4382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sulla base della lettura dei documenti in atti (Certificato notarile del Notaio Niccolò Tiecco datato 13/11/2024) risulta quanto segue:

sub. 8

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquisiscono la quota dell'intero del bene oggetto di stima in piena proprietà in separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno, dai Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita in data 02 agosto 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Bortoluzzi Vittorio numero di repertorio 174166/16083, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 04 agosto 2006 ai nn. 20916/12342. Tale immobile era pervenuto ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per la piena proprietà in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno, dalla Sig.ra **** Omissis **** con atto di compravendita in data 31 marzo 2000, n. 50242 di repertorio Notaio De Angelis Maria Luisa, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 06 aprile 2000 ai nn. 6673/4382.

sub. 10

I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquisiscono la quota dell'intero del bene oggetto di stima in piena proprietà in separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno, dai Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione legale per la quota rispettivamente di 4/18 e 14/18, con atto di compravendita in data 02 agosto 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Bortoluzzi Vittorio numero di repertorio 174166/16083, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 04 agosto 2006 ai nn. 20915/12341. Tale immobile era pervenuto ai Signori **** Omissis **** per la quota di 4/18 del diritto di proprietà e **** Omissis **** per la quota di 14/18 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, dai signori **** Omissis **** per la quota di 2/9 del diritto di proprietà e **** Omissis **** per la quota di 2/9 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, con atto di compravendita in data 15 maggio 1997, n. 44002 di repertorio Notaio De Angelis Maria Luisa, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 19 maggio 1997 ai nn. 7742/5367.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 04/08/2006

Reg. gen. 20917 - Reg. part. 5090

Importo: € 201.562,50

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.375,00

Rogante: Notaio Bortoluzzi Vittorio

Data: 02/06/2006

N° repertorio: 174168

N° raccolta: 16084

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Bortoluzzi Vittorio il 02 agosto 2006, rep. 174168/16084 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 04 agosto 2006 ai nn. 20917/5090, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede in Milano, per la complessiva somma di Euro 201.562,50 (capitale di Euro 134.375,00);

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 14/01/2016

Reg. gen. 421 - Reg. part. 304

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale Civile di Ancona in data 08 ottobre 2015, rep. n. 5014/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14 gennaio

2016 ai nn. 421/304, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede a Torino.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 12/11/2024

Reg. gen. 24309 - Reg. part. 17345

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 28 ottobre 2024, rep. n. 3443, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 12 novembre 2024 ai nn. 24309/17345, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede a Conegliano (TV)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

Sulla base della lettura dei documenti in atti è stato fatto un elenco delle ipoteche ed altri diritti come di seguito indicato:

- 1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Bortoluzzi Vittorio il 02 agosto 2006, rep. 174168/16084 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 04 agosto 2006 ai nn. 20917/5090, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede in Milano, per la complessiva somma di Euro 201.562,50 (capitale di Euro 134.375,00);
- 2) pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 28 ottobre 2024, rep. n. 3443, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 12 novembre 2024 ai nn. 24309/17345, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede a Conegliano (TV);
- 3) pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale Civile di Ancona in data 08 ottobre 2015, rep. n. 5014/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14 gennaio 2016 ai nn. 421/304, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede a Torino.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nella zona B3 Zona Di Completamento Prevalentemente Residenziale Aree Non Sature (art. 13/3) del P.R.G. del Comune di Monte Roberto.

Piano di Classificazione Acustica classe III.

(All. 4)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

ELENCO TITOLI ABILITATIVI ED ATTI (All. 5)

Con accesso agli atti (prot. n. 560/2025 del 22/01/2025, prot. n. 3671/2025 del 28/04/2025) evaso dall'Ufficio

Tecnico del Comune di Monte Roberto in data 21/05/2025 si sono ottenute le seguenti pratiche edilizie, riguardanti i beni oggetto di stima:

-Condono Edilizio n. 16 del 01/03/1995, prot. n. 787 "Concessione in sanatoria ai sensi della L. 724 del 23/12/1994 e s.m.i. Costruzione di due locali destinati a bagno e un locale destinato a rispostiglio";

-D.I.A. n. 1999 del 24/09/2002 prot. n. 4409 per interventi di cui all'art. 26 legge 47/85 "opere interne ad abitazione" su progetto redatto dal Geom. Gianluca Tisè.

Tra la documentazione presente in Comune non è reperibile l'agibilità.

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.

Confronto tra planimetria di progetto concessionato e stato attuale

A livello urbanistico, si prendono in considerazione le planimetrie dell'appartamento autorizzate con Condono Edilizio n. 16 del 01/03/1995 per quanto riguarda il piano secondo (soffitta) e l'ingresso al piano terra (in quanto sono rappresentati soltanto in questa pratica) e per il piano primo la planimetria rappresentata nella D.I.A. n. 1999 del 24/09/2002 prot. n. 4409 che ha ad oggetto le sole opere interne realizzate al piano primo. Le planimetrie del condono, essendo oggetto di esso due locali destinati a bagno (uno al piano terra ed uno al piano primo) e un locale destinato a rispostiglio sul retro dell'intero edificio (il ripostiglio riguarda il sub. 9) non riportano quote e dimensioni dei locali, delle porte e finestre, tranne quelle relative ai nuovi volumi (per l'oggetto di stima, il bagno del sub. 10). Manca la rappresentazione del sub. 8 (locale al piano primo) e del locale della soffitta sopra di esso. Le pareti sono comunque indicate continue, senza un'accesso a tale zona di soffitta. Anche i prospetti non sono rappresentati interamente.

Nella planimetria della D.I.A. per opere interne è invece rappresentato solo il piano primo, con la sola indicazione delle altezze interne, tranne quella del bagno e del ripostiglio; non sono riportate quote e dimensioni dei locali, delle porte e finestre.

L'ingresso al piano terra (da condono) e la scala tra piano terra e primo (della D.I.A.) corrispondono allo stato realizzato tranne per la presenza nei disegni dell'apertura alla sinistra del disimpegno di ingresso (piano terra). Per quanto riguarda il piano primo si evidenziano le stesse differenze riscontrate tra stato rilevato e planimetrie catastali.

Per quanto riguarda la soffitta, questa non è stata oggetto di un rilievo interno alle stanze, dato lo stato dei luoghi, limitandosi il sottoscritto all'accesso al solo disimpegno, ma si può comunque riscontrare una certa corrispondenza con il condono, tranne che per la mancanza di rappresentazione della proiezione dell'abbaino. Non si hanno sezioni e prospetti della parte con abbaino, visibile comunque nella documentazione fotografica. Per quanto riguarda le altezze interne queste sono solo parzialmente desumibili dalle sezioni, ma non si sono potute riscontrare sul posto.

Per quanto riguarda la dimensione della camera 2, quella rilevata è di circa 17,10 mq mentre quella misurata in pianta è di circa 17,20 mq.

Per quanto riguarda la dimensione della camera 1, quella rilevata è di circa 17,00 mq con una superficie finestrata di 1,44 mq mentre quella misurata in pianta è di circa 17,60 mq con una superficie finestrata di 2,88 mq. La superficie finestrata è quindi inferiore a quella richiesta per soddisfare il rapporto illuminante per la rispondenza ai requisiti igienico sanitari (1/8 della superficie del locale, come stabilito dal Decreto del 5 luglio 1975). Risulta infatti la presenza di una sola finestra invece delle due rappresentate nella D.I.A..

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda la conformità urbanistica è necessario, per le lievi differenze dimensionali sia in pianta che in altezza riscontrate su tutto il piano primo e in particolare per la camera 1 e camera 2, considerare le

tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis lettera d) «5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati», mentre andrà riaperta la finestra della camera 1 (chiusa successivamente alla DIA e alla rappresentazione catastale del 2006, senza pratica edilizia), per consentire il soddisfacimento del rapporto illuminante per la rispondenza ai requisiti igienico sanitari. Trattandosi di un ripristino dello stato concesso, tale opera si può eseguire senza titolo abilitativo ma effettuando una comunicazione tramite pec al Comune di Monte Roberto (da valutarsi con l'Ufficio Tecnico), con soddisfacimento della normativa di sicurezza e risparmio energetico.

Inoltre, si considerano le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, per gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere: abbaino in copertura (perché non c'è proiezione nella pianta del piano sottotetto), rappresentazione scala (per la differenza della lunghezza della rampa), altezza camera 2 (si ipotizza errore materiale di trascrizione del valore dell'altezza netta in pianta).

Presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per l'unità immobiliare, previo ottenimento della conformità degli impianti.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente priva di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Il sottoscritto non ha potuto provvedere a far redigere per la vendita il necessario Attestato in quanto ad oggi risulta che le utenze gas, energia elettrica ed acqua non sono attive e con ricerca documentale effettuata in sito, non è stato reperito il libretto di impianto della caldaia e gli attestati di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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** - Appartamento ubicato a Monte Roberto (AN) - via Garibaldi 9

La valutazione richiesta si riferisce a un appartamento costituito da 2 u. i. catastali, al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra, in Comune di Monte Roberto, Via Garibaldi, 9 con ingresso a piano terra e scala di accesso al piano primo. In particolare, il sub. 8 è costituito da un unico locale con accesso dal sub. 10.

Generalità

Trattasi di lotto unico composto di più beni. I beni, oggetto della presente stima, occupano una porzione di un edificio residenziale su due piani fuori terra più sottotetto; più precisamente trattasi di: -un'unica unità immobiliare al piano primo e sottotetto destinata ad abitazione, con ingresso al piano terra. Descrizione della zona (All. 2). L'edificio è situato in via Giuseppe Garibaldi, località Pianello Vallesina nel Comune di Monte Roberto, in zona prevalentemente residenziale, periferica rispetto al centro storico di Monte Roberto dal quale dista circa 4 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Montecarotto-Castellbellino), si trova a circa 3,6 km, l'uscita Cupramontana-Monte Roberto della SS76 è situata a circa 1 km e il centro di Moie dista circa 7,9 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali, vi è la presenza di una zona industriale/artigianale nei pressi dell'uscita della SS76. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a tre o quattro piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di area esterna, nelle vicinanze vi è la presenza di due giardini pubblici, uno attrezzato con giochi per bambini e l'altro con porte per il gioco del calcio; sempre a poca distanza, da via Giuseppe Garibaldi proseguendo verso Ovest si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole (materna, primaria e secondaria di primo grado ed istituto Agrario) chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Pianello Vallesina, oltre a campo sportivo, palestra, e negozi di generi alimentari. La via Giuseppe Garibaldi è a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo e nel tratto corrispondente all'abitato è dotata di marciapiedi su entrambi i lati. L'edificio, posizionato ad un'estremità del centro abitato, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato sui lati corti e sul retro da corte privata. È fronteggiato da un bar/tabaccheria, il lotto alle spalle confina con campo agricolo. Le aree non costruite sono destinate, rispettivamente, a zona agricola E1 (i terreni alle spalle del fabbricato) ed E (terreno poco più a lato del lotto, sempre alle spalle di questo) e F3 (zona per attrezzature ed impianti di interesse generale-impianti sportivi, servizi ricreativi, verde urbano), l'area non costruita oltre la strada, verso Monte Roberto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 105, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 105, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 62.227,00

STIMA DEI BENI IN OGGETTO

Considerazioni preliminari

La vendita di un appartamento seppur in un contesto di un piccolo edificio plurifamiliare, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare in contrazione, presenta certamente qualche difficoltà. Tale contrazione è dovuta alla situazione di crisi del mercato immobiliare perdurante da molti anni, a cui si è aggiunta la pandemia, nonostante una ripresa delle compravendite nel 2021 e 2022, questa si è poi arrestata. Ora, nonostante i bonus edilizi ormai in scadenza, le difficoltà permangono sia per le problematiche del settore edile, sia per la situazione internazionale. In particolare si riscontrano difficoltà per i prezzi elevati delle imprese e dei materiali. Si registra una graduale diminuzione dei tassi dei mutui ipotecari, con difficoltà però di accesso al credito dovuto alla precarietà delle occupazioni. Ad oggi, con i bonus edilizi in dirittura di arrivo, la vendita di un immobile è più difficoltosa, mentre immobili già ristrutturati con il 110% non andrebbero facilmente sul mercato per l'imposta del 26% sulla plusvalenza della vendita. Per il Comune di Monte Roberto, dalla rilevazione OMI, si nota un

leggero decremento dei valori unitari dal 1° semestre del 2017 con un ulteriore decremento nel 2° semestre del 2017 ed un ulteriore leggero decremento nel 1° semestre del 2019 per la tipologia di abitazioni di tipo economico, con una leggera ripresa a partire dal 1° semestre del 2022. Si ha un ulteriore decremento nel 2° semestre del 2023 con un ritorno alle quotazioni del 2019, sintomo di una sofferenza del mercato.

La posizione interna di Monte Roberto, non è paragonabile alle opportunità che offre la zona costiera e può essere un elemento negativo bilanciato però da una spesa al mq inferiore.

Le compravendite nella zona negli ultimi anni sono state in numero esiguo ed il trend nella Provincia di Ancona è verso l'acquisto di edifici di fine anni '90 - inizio 2000, per la possibilità di effettuare pochi lavori sull'immobile prima di abitarlo. Infatti i costi di ristrutturazione e la diminuzione delle percentuali di detrazione dei bonus fiscali, disincentiva grandi opere di manutenzione.

La posizione dell'immobile comunque, in zona ben servita, prossima al centro di Monte Roberto, ai servizi principali e ad attività commerciali, e il contesto di piccolo edificio vicino alla campagna, possono rendere interessante l'acquisto dell'appartamento.

Le dimensioni medie dell'appartamento favoriscono magari l'acquisto di una prima casa da parte di giovani coppie.

Il bene però per quanto visibile dai sopralluoghi, necessita di opere di rinnovamento per quanto riguarda gli impianti ed opere di manutenzione alle finiture ed alle murature/solai per via dell'umidità e delle infiltrazioni, oltre all'eliminazione dell'eternit presente.

L'età dell'immobile può rendere meno appetibile l'acquisto.

Il metodo con cui viene effettuata la stima è quello del confronto, che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare in zona.

Stima

Per ottenere i valori di stima si è eseguita una ricerca di mercato confrontando i valori ottenuti con quelli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare per le residenze.

Sulla base della ricerca di mercato effettuata su siti internet del settore, si può riferire che non si hanno offerte di vendita di unità immobiliari simili nella zona, ma si può solamente prendere un campione di 2 unità immobiliari di circa la stessa metratura, di cui una ristrutturata e l'altra di recente realizzazione. Il valore di mercato di tali immobili si attesta sui 1.000,00 €/mq per unità immobiliari, valore già depurato dal sottoscritto di un coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari pari al 15%. Da tale valore può essere decurtato un ulteriore 10% per la condizione di ottimo o buono ed omogeneizzarlo a quella del bene oggetto di stima. Si ha così un valore di 900,00 €/mq.

Nella sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate, si registra ad agosto 2024 (ultimo dato disponibile) una compravendita in zona, con valore unitario di circa 890,00 €, per un appartamento di 76,00 mq con garage (si tratta di unità immobiliare con classificazione catastale A/2).

I valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre dell'anno 2024 (All. 7), per il Comune di Monte Roberto - Fascia Suburbana/Pianello Vallesina - per la tipologia di tipo economico, stato di conservazione normale oscilla tra 520,00 e 760,00 euro al mq. di superficie lorda di appartamento (valore medio 640,00 €).

I valori riportati dal Borsino Immobiliare per il Comune di Monte Roberto per la zona in cui si trovano i beni oggetto di stima, per la tipologia di abitazione in stabili di qualità nella media di zona oscillano tra 638,00 euro e 876,00 euro a metro quadrato di superficie lorda (valore medio 772,00 euro).

Il valore unitario desunto della ricerca di mercato è superiore a quello della fascia alta della forchetta del valore OMI per tipologia di tipo economico (ma in linea con il valore massimo per la tipologia della abitazioni civili - stato di conservazione normale e del Borsino Immobiliare. In normali condizioni, il bene regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, verrebbe dal sottoscritto stimato in euro 550,00 al metro quadrato.

Vista la necessità di rimozione della copertura in eternit del bagno, il ripristino dello stato concessionato con la riapertura della finestra nella camera 1, il successivo riaccatastamento ed agibilità, il valore di stima sarà decurtato delle spese stimate da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare.

I beni in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, vengono stimati con valori unitari assunti nella parte bassa della forchetta indicata nel 2° semestre dell'anno 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per abitazioni civili e precisamente:

- appartamento mq. 98,70 x 550,00 = € 54.285,00
 - soffitta h < 1,50 m mq. 52,70 x 550,00 x 0,20 = € 5.797,00
 - soffitta h > 1,50 m mq. 13,00 x 550,00 x 0,30 = € 2.145,00
- TOTALE = € 62.227,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sia stimabile in euro 62.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Roberto (AN) - via Garibaldi 9	113,14 mq	550,00 €/mq	€ 62.227,00	100,00%	€ 62.227,00
				Valore di stima:	€ 62.227,00

Valore di stima: € 62.227,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11150,00	€
Altro	77,00	€

Valore finale di stima: € 51.000,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sia stimabile in euro 62.200,00. A tale importo vanno sottratti:

- spese tecniche per comunicazione del ripristino delle condizioni autorizzate e Direzione Lavori 640,00 €
- lavori per demolizione porzione di parete per apertura finestra, nuovo infisso e ripristino dei luoghi 2.440,00 €
- eventuali opere impiantistiche (da valutarsi in sede di rilascio della dichiarazione di conformità) 740,00 €
- conformità impianti elettrico ed idro-termo-sanitario 740,00 €
- smaltimento eternit copertura bagno compresi oneri presentazione piano di lavoro ASUR, analisi su campione e comunicazione generica tramite pec al Comune di Monte Roberto) 1.200,00 €

- sostituzione manto di copertura bagno	2.100,00 €
- spese tecniche per redazione di pratica CILA al Comune di Monte Roberto per sostituzione manto di copertura bagno, relazione ex Legge 10, Direzione Lavori e Sicurezza sul Cantiere	2.300,00 €
- diritti di segreteria per C.I.L.A. Comune di monte Roberto	50,00 €
- spese tecniche per redazione n. 1 accatastamento con fusione subalterni	380,00 €
- diritti di presentazione per n. 1 accatastamento	70,00 €
- spese tecniche per redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità	440,00 €
- diritti di segreteria del Comune di Monte Roberto per S.C.A.	50,00 €

TOTALE (I.V.A. inclusa) 11.150,00 €

L'importo, al netto delle spese, è pari ad euro 51.050,00 arrotondato ad euro 51.000,00.

CONCLUSIONE

Il valore di mercato delle unità immobiliari ubicate in Comune di Monte Roberto, Via Garibaldi, 9, censite al Catasto Fabbricati al foglio 1, mapp. 105 sub 8-10, valutate con i criteri sopra indicati, viene nel settembre 2025, stimato in euro 51.000,00 (cinquantunomila/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.

Senigallia, li 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barucca Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_1_Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Google maps - All_2_Inquadramento
- ✓ N° 3 Foto - All_3_Caratteristiche edificio
- ✓ N° 4 Altri allegati - All_4_Normativa urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - All_5_Titoli abilitativi
- ✓ N° 6 Foto - All_6_Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - All_7_OMI
- ✓ N° 8 Altri allegati - All_8_avvisi inizio operazioni peritali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Roberto (AN) - via Garibaldi 9

La valutazione richiesta si riferisce a un appartamento costituito da 2 u. i. catastali, al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra, in Comune di Monte Roberto, Via Garibaldi, 9 con ingresso a piano terra e scala di accesso al piano primo. In particolare, il sub. 8 è costituito da un unico locale con accesso dal sub. 10. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA Generalità Trattasi di lotto unico composto di più beni. I beni, oggetto della presente stima, occupano una porzione di un edificio residenziale su due piani fuori terra più sottotetto; più precisamente trattasi di:

-un'unica unità immobiliare al piano primo e sottotetto destinata ad abitazione, con ingresso al piano terra.

Descrizione della zona (All. 2).

L'edificio è situato in via Giuseppe Garibaldi, località Pianello Vallesina nel Comune di Monte Roberto, in zona prevalentemente residenziale, periferica rispetto al centro storico di Monte Roberto dal quale dista circa 4 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Montecarotto-Castellbellino), si trova a circa 3,6 km, l'uscita Cupramontana-Monte Roberto della SS76 è situata a circa 1 km e il centro di Moie dista circa 7,9 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali, vi è la presenza di una zona industriale/artigianale nei pressi dell'uscita della SS76. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a tre o quattro piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di area esterna, nelle vicinanze vi è la presenza di due giardini pubblici, uno attrezzato con giochi per bambini e l'altro con porte per il gioco del calcio; sempre a poca distanza, da via Giuseppe Garibaldi proseguendo verso Ovest si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole (materna, primaria e secondaria di primo grado ed istituto Agrario) chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Pianello Vallesina, oltre a campo sportivo, palestra, e negozi di generi alimentari. La via Giuseppe Garibaldi è a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo e nel tratto corrispondente all'abitato è dotata di marciapiedi su entrambi i lati, L'edificio, posizionato ad un'estremità del centro abitato, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato sui lati corti e sul retro da corte privata. È fronteggiato da un bar/tabaccheria, il lotto alle spalle confina con campo agricolo. le aree non costruite sono destinate, rispettivamente, a zona agricola E1 (i terreni alle spalle del fabbricato) ed E (terreno poco più a lato del lotto, sempre alle spalle di questo) e F3 (zona per attrezzature ed impianti di interesse generale-impianti sportivi, servizi ricreativi, verde urbano), l'area non costruita oltre la strada, verso Monte Roberto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 105, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 105, Sub. 8, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella zona B3 Zona Di Completamento Prevalentemente Residenziale Aree Non Sature (art. 13/3) del P.R.G. del Comune di Monte Roberto. Piano di Classificazione Acustica classe III. (All. 4)

Prezzo base d'asta: € 51.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Roberto (AN) - via Garibaldi 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 105, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 105, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	113,14 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'appartamento non si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con infiltrazioni visibili nel controsoffitto della camera 2 e nella parete lato Ovest, macchie di umidità anche nel bagno e finiture da risanare. Si ipotizza la necessità del risanamento della copertura e verifiche anche del sottotetto. Non si esclude la mancanza di solaio al di sopra della camera 2. Non è stata comunque indagata la struttura dell'immobile. (All. 6). Il custode del bene è già intervenuto per derattizzare l'appartamento (le esche erano ancora presenti durante il sopralluogo del 10 giugno 2025) ed aveva fatto mettere in sicurezza le persiane pericolanti.		
Descrizione:	La valutazione richiesta si riferisce a un appartamento costituito da 2 u. i. catastali, al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra, in Comune di Monte Roberto, Via Garibaldi, 9 con ingresso a piano terra e scala di accesso al piano primo. In particolare, il sub. 8 è costituito da un unico locale con accesso dal sub. 10. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA Generalità Trattasi di lotto unico composto di più beni. I beni, oggetto della presente stima, occupano una porzione di un edificio residenziale su due piani fuori terra più sottotetto; più precisamente trattasi di: -un'unica unità immobiliare al piano primo e sottotetto destinata ad abitazione, con ingresso al piano terra. Descrizione della zona (All. 2). L'edificio è situato in via Giuseppe Garibaldi, località Pianello Vallesina nel Comune di Monte Roberto, in zona prevalentemente residenziale, periferica rispetto al centro storico di Monte Roberto dal quale dista circa 4 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Montecarotto-Castellbellino), si trova a circa 3,6 km, l'uscita Cupramontana-Monte Roberto della SS76 è situata a circa 1 km e il centro di Moie dista circa 7,9 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali, vi è la presenza di una zona industriale/artigianale nei pressi dell'uscita della SS76. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a tre o quattro piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di area esterna, nelle vicinanze vi è la presenza di due giardini pubblici, uno attrezzato con giochi per bambini e l'altro con porte per il gioco del calcio; sempre a poca distanza, da via Giuseppe Garibaldi proseguendo verso Ovest si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole (materna, primaria e secondaria di primo grado ed istituto Agrario) chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Pianello Vallesina, oltre a campo sportivo, palestra, e negozi di generi alimentari. La via Giuseppe Garibaldi è a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo e nel tratto corrispondente all'abitato è dotata di marciapiedi su entrambi i lati. L'edificio, posizionato ad un'estremità del centro abitato, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato sui lati corti e sul retro da corte privata. È fronteggiato da un bar/tabaccheria, il lotto alle spalle confina con campo agricolo. le aree non costruite sono destinate, rispettivamente, a zona agricola E1 (i terreni alle spalle del fabbricato) ed E (terreno poco più a lato del lotto, sempre alle spalle di questo) e F3 (zona per attrezzature ed impianti di interesse generale-impianti sportivi, servizi ricreativi, verde urbano), l'area non costruita oltre la strada, verso Monte Roberto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 04/08/2006

Reg. gen. 20917 - Reg. part. 5090

Importo: € 201.562,50

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.375,00

Rogante: Notaio Bortoluzzi Vittorio

Data: 02/06/2006

N° repertorio: 174168

N° raccolta: 16084

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Bortoluzzi Vittorio il 02 agosto 2006, rep. 174168/16084 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 04 agosto 2006 ai nn. 20917/5090, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede in Milano, per la complessiva somma di Euro 201.562,50 (capitale di Euro 134.375,00);

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 14/01/2016

Reg. gen. 421 - Reg. part. 304

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dal Tribunale Civile di Ancona in data 08 ottobre 2015, rep. n. 5014/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14 gennaio 2016 ai nn. 421/304, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede a Torino.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 12/11/2024

Reg. gen. 24309 - Reg. part. 17345

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 28 ottobre 2024, rep. n. 3443, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 12 novembre 2024 ai nn. 24309/17345, contro i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis **** con sede a Conegliano (TV)