

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 194/2024 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giuliana Filippello.

Relazione Tecnica.

Il sottoscritto Dott. Ing. Amedeo Boria è stato nominato come esperto nella procedura esecutiva n° 194/2024 dal Giudice Dott. ssa Giuliana Filippello il 09/10/2024, con l'incarico di redigere la seguente relazione tecnica sui beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio immobiliare, costituiti da un magazzino con corte esclusiva sito nel Comune di Filottrano (Ancona) in via Sant'Uberto s.n.c. e precisamente costituito da un fabbricato adibito a magazzino posto al piano terzo, il tutto distinto ed individuato al NCEU di Filottrano al foglio 53, particella 295, , categoria C/2, consistenza 325 mq, rendita euro 436,41 e corte esclusiva di superficie di 1165 mq. La proprietà risulta essere per 1/1 del Sig. ----
----- nato a Filottrano (AN) il --/--/----, residente in -----
---- (Ancona), via -----, CF: -----.

Accettato il nuovo incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha acquisito i quesiti che di seguito vengono illustrati.

1. E' stato eseguito un sopralluogo il 28/11/2024, previa comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata R.R. al

proprietario.

Durante il sopralluogo era presente il custode Avv. Marzia Morsucci; si è proceduto all'esatta individuazione del bene in oggetto.

2. La seguente relazione di stima si riferisce a porzione di fabbricato urbano nel Comune di Filottrano (Ancona) in via Sant'Uberto s.n.c. e precisamente costituito da un fabbricato adibito a magazzino posto al piano terra, il tutto distinto ed individuato al NCEU di Filottrano al foglio 53, particella 295, , categoria C/2, consistenza 325 mq, rendita euro 436,41 e corte di superficie di circa 1165 mq.

La particella 295 di proprietà del Sig. ----- confina con la particella 58 di proprietà del Sig. ----- nato a Filottrano il - /-/- e con la particella 92 di proprietà del Sig. ----- nato a Jesi il - /-/-.

Il fabbricato si presenta fatiscente e in fase di crollo, senza impianti e parecchi infissi, come mostrato nelle foto del 2024.

2a. Di seguito si riporta una descrizione analitica dei locali.

Il magazzino ha la seguente superficie. $12,15 \times 28,35 = 344,45$ mq;
corte esclusiva di superficie di circa 1165 mq.

2b. Le strutture risultano fatiscenti con solai di copertura



parzialmente crollati e quella parte non crollata in stato di notevole degrado strutturale con espulsione dei copriferri e ossidazione delle armature; le pareti perimetrali risultano in parte crollate, come mostrato nelle foto allegate.

L'impianto elettrico è assente come qualsiasi altro impianto.

2c. L'immobile è costituito da un magazzino e da corte esclusiva in zona agricola; lo stabile si mostra in condizioni fatiscenti e in stato di abbandono senza alcuna manutenzione.

2d. Il magazzino è conforme alla rappresentazione catastale e alla pratica edilizia presentata in Comune, allegata alla seguente perizia.

Non risultano difformità urbanistico edilizie; dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Filottrano, si è trovata solamente una pratica, il Permesso a Costruire n. 308/2008 del 04/11/2008, secondo la quale si sarebbe effettuata una ristrutturazione per la realizzazione di una carrozzeria.

Si allega la pratica edilizia, le foto al momento della presentazione della pratica e le foto attuali.

Analizzando la tipologia costruttiva, l'edificio sembra essere realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e pertanto per il Comune di Filottrano risulta agibile.

La zona dove si trova ha destinazione urbanistica D1, come da mappa del PRG allegata.



La zona D1 prevede gli insediamenti produttivi esistenti dove è consentita la sola destinazione d'uso di artigianato.

2e. Il proprietario dell'immobile risulta essere il Sig. -----
per 1/1.

Il fabbricato al momento non è occupato.

2g. Di seguito si riportano i vincoli gravanti sul bene;
non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;
non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di
cubature; non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di
assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati
al momento della vendita:

tuttora vi è un'ipoteca volontaria iscritta in data 29/06/2007 al n.
17934 del registro generale e n. 9934 del registro particolare, a
favore della "Banca Toscana S.P.A.", a carico del Sig. -----
, CF: -----, nato a ----- (AN) il --/--/----, in forza
di contratto di mutuo di € 90.000,00 più interessi e spese a rogito
Notaio Ciarletta Pietro del 04/12/2001, repertorio n. 10817/4659 del
26/06/2007;

vi è un'ipoteca legale iscritta in data 17/03/2009 al n. 5698 del
registro generale e n. 1222 del registro particolare, a favore di
"Equitalia Marche S.P.A.", a carico del Sig. -----, CF: -----



-----, nato a ----- (AN) il --/--/----, in forza di contratto di mutuo di € 36.178,65 più interessi e spese, repertorio n. 41109 del 16/03/2009;

vi è un'ipoteca legale iscritta in data 15/10/2013 al n. 16183 del registro generale e n. 2664 del registro particolare, a favore di "Equitalia Centro S.P.A.", a carico del Sig. -----, CF: -----

-----, nato a ----- (AN) il --/--/----, in forza di contratto di mutuo di € 86.658,08 più interessi e spese, repertorio n. 251/313 del 08/10/2013;

vi è un decreto ingiuntivo iscritta in data 24/03/2015 al n. 3968 del registro generale e n. 666 del registro particolare, a favore di "Ecofon Conero S.P.A.", a carico del Sig. -----, CF: -----

-----, nato a ----- (AN) il --/--/----, in forza di contratto di mutuo di € 968,10 più interessi e spese, repertorio n. 182/2008 del 01/07/2008;

vi è un atto esecutivo di pignoramento iscritta in data 16/09/2024 al n. 19686 del registro generale e n. 14143 del registro particolare, repertorio n. 3638 del 28/08/2024, notificato dall'Ufficiale Corte di Appello di Ancona il 28/08/2024, a favore di "Amco-Management S.P.A." a carico del Sig. -----, CF: -----, nato a ----- (AN) il --/--/----.

Intestatari oltre il ventennio dell'immobile in oggetto sono;
dal 06/02/2007 al 26/06/2007, per costituzione del 06/02/2007



pratica n. AN0022869 in atti dal 06/02/2007, costituzione n. 368.1/2007, l'immobile passò a -----, CF: -----, nato a ----- (AN) il --/--/-- per 1000/1000;

dal 26/06/2007 alla data attuale, in forza dell'atto a rogito del Notaio Ciarletta Pietro in data 26/06/2007, rep. n. 10817, l'immobile passò a Sig. -----, CF: -----, nato a ----- (AN) il --/--/---- per 1000/1000.

2m. Il magazzino ha la seguente superficie. $12,15 \times 28,35 = 344,45$ mq; corte esclusiva di superficie di circa 1165 mq.

Per poter redigere una valutazione complessiva ed attendibile dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ho cercato di acquisire informazioni riguardo al mercato immobiliare della zona di Filottrano e per fare ciò ho preso contatti con diverse figure operanti nel settore (agenzie immobiliari, liberi professionisti e tecnici comunali). Si è fatta pure una stima considerando il magazzino in ottime condizioni e detraendo il costo di ristrutturazione. Da quanto emerso ho potuto concludere che il valore di mercato attuale per un immobile situato nella zona in questione, con lo stato manutentivo paragonabile a quello in oggetto è pari a € 50,00/mq , e quindi si può stimare un valore dell'immobile pari a € **17.222,50** mentre quello della corte è pari a 23.000 €/ha per un valore di € **2.679,50**, per un totale pari a € **19.902,50** di cui tolto il 15% del valore per l'assenza





della garanzia dai vizi, si ha il valore finale di € 16.916,70.

I costi per una eventuale ristrutturazione possono essere stimati in:

$344,45 \times 280,00 = € 96.446,00.$



Jesi, 02/07/2025

Il Tecnico

Dott. Ing. Amedeo Boria

