

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vecchietti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2017 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16

Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2017 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 199.622,25	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.266,00	23



All'udienza del 27/11/2024, il sottoscritto Ing. Vecchietti Andrea, con studio in Via Sparapani, 48 - 60100 - Ancona (AN), email vecchiettiandrea1@gmail.com, PEC andrea.vecchietti@ingpec.eu, Tel. 0712 864 619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® **PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.13, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.15, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.13, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento sito al primo piano del condominio di via Ugo La Malfa n.13 di Castelfidardo, in zona semicentrale di lottizzazione degli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. L'immobile sorge su tre piani fuori terra adibiti a residenze, oltre ad un piano seminterrato occupato da autorimesse e cantine. La struttura è in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, tetto a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne in laterizio intonacato. L'appartamento è costituito da zona giorno con ingresso, cucina abitabile e vasto locale destinato a soggiorno-pranzo; la zona notte è formata da un corridoio che conduce a quattro camere e 2 bagni. Completano l'abitazione un vasto terrazzo accessibile dalla cucina e soggiorno-pranzo in parte chiuso da una veranda vetrata con ampio panorama sulla vallata e 2 balconi a servizio di 2 delle 4 camere con vista lato strada.

Nella zona non sussistono problemi di parcheggio.

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

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 **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina sul lato a nord-ovest con il vano scala condominiale e con l'appartamento contiguo, mentre sugli altri tre lati è libero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,90 mq	168,60 mq	1	168,60 mq	2,89 m	1
Veranda	13,70 mq	13,70 mq	0,95	13,01 mq	0,00 m	1
Terrazza parzialmente coperta	36,60 mq	36,60 mq	0,30	10,98 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	12,30 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto lato strada	9,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				198,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	402	15		A2	5	8,5 vani	178 mq	526,79 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato attuale si rilevano le seguenti difformità:

- nella cucina sono state realizzate delle porzioni di pareti divisorie, così da creare un ripostiglio e un vano cucinino;
- tra ingresso e soggiorno è stata demolita la parete divisoria e allungata una piccola parte del muro divisorio tra cucina e ingresso;
- nell'ultima camera di destra in fondo al corridoio della zona notte, è stata chiusa la porta tra corridoio e camera e aperta una porta tra camera e vano antibagno;

- una parte del terrazzo prospiciente il soggiorno e la cucina è stata trasformata in veranda, tamponando le pareti con superfici vetrate apribili e coprendo lo spazio con un pannello sandwich isolato. Occorre quindi adeguare la planimetria catastale.

PATTI

Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge o domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'abitazione si trova in buono stato di conservazione. Presenta un livello di finiture superiore alla media, pavimenti in legno per tutta la superficie interna, ad eccezione dei bagni e della cucina ove sono in ceramica; la pavimentazione delle superficie esterne in gres ceramico. La veranda ha tamponatura in vetrate apribili e copertura con pannello sandwich coibentato. Intonaci interni lisci bianchi, mentre all'esterno l'intonaco colorato chiaro è appena stato rifatto. Gli impianti elettrico, idrosanitario e termico sono in buono stato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas a condensazione posta nella cucina acquistata nel 2017.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni ad eccezione del vano scala e relativi pianerottoli di disimpegno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto del pignoramento, è stato costruito negli anni 1980-1982 con struttura portante a telaio di travi e pilastri in calcestruzzo armato, fondazioni su plinti, solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate in latero cemento e copertura in tegole in laterizio. Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato, mentre le pareti perimetrali esterne sono in laterizio intonacato di colore salmone chiaro. Gli infissi sono in legno con serrande avvolgibili in plastica, le porte in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto termico è costituito da caldaia murale a gas con termosifoni in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari, tra cui il genitore usufruttuario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Grassi di Loreto	07/04/1986	32758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del Registri Immobiliari di Ancona	24/04/1986	6730	4403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

In data 04/08/2017 il Notaio Eliodoro Giordano ha redatto il certificato notarile al quale si rimanda per l'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui i beni sono stati oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in zona di espansione lottizzata convenzionata su superficie di circa mq. 1530 su area distinta al Catasto Terreni Sez. B foglio 1 part. 402-398-399, su progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Castelfidardo e successivamente dal presidente della Giunta della Regione Marche con

decreto n. 1082 di protocollo in data 16/2/1976. Per l'attuazione di tale piano di lottizzazione è stata stipulata con il Comune di Castelfidardo una convenzione mediante atto del Notaio Giuseppe Salvatore di Castelfidardo in data 8/1/1977 n. 25268 del Repertorio registrato ad Ancona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta edificato in forza della Licenza edilizia n. 112/79 del 12/9/1979 rilasciata a **** Omissis ****, variante alla licenza Edilizia n. 112/79 del 12/12/1980 rilasciata a **** Omissis ****.

Certificato di abitabilità rilasciata il 18/11/1982 alla **** Omissis ****.

Autorizzazione n. 146/83 del 9/12/1983 per la modifica del tetto di copertura richiesta dalla **** Omissis ****.

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.

Tra il progetto regolarmente approvato presso il Comune di Castelfidardo e lo stato attuale si rilevano le seguenti difformità:

- nella cucina sono state realizzate delle porzioni di pareti divisorie, così da creare un ripostiglio e un vano cucinino;
- tra ingresso e soggiorno è stata demolita la parete divisoria e allungata una piccola parte del muro divisorio tra cucina e ingresso;
- nell'ultima camera di destra in fondo al corridoio della zona notte, è stata chiusa la porta tra corridoio e camera e aperta una porta tra camera e vano antibagno;
- una parte del terrazzo prospiciente il soggiorno e la cucina è stata trasformata in veranda, tamponando le pareti con superfici vetrate apribili e coprendo il vano con pannello sandwich isolato.

Le difformità interne sono condonabili attraverso la procedura del condono in sanatoria, previo pagamento di apposita oblazione e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

La creazione della veranda comporta un aumento di volumetria non condonabile, quindi le pareti e la copertura devono essere demolite e si può realizzare solo una veranda con pareti trasparenti a telai rimovibili e copertura a teli mobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'immobile ha 182,4 millesimi di spese generali sulla proprietà, 201,26 millesimi di spese di manutenzione e servizi scale.

L'esercizio ordinario 2024/2025 presenta a carico del presente immobile 561,42 € di spese generali e 90,58 € di spese scale.

I pagamenti delle spese condominiali risultano pagate fino alla data odierna.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.15, piano S1

DESCRIZIONE



Il bene oggetto di stima è un garage posto al piano seminterrato del condominio di via Ugo La Malfa n.13, in zona semicentrale abbastanza recente, lottizzata negli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. Da via Ugo La Malfa, alla destra del condominio si scende lungo una strada asfaltata che costeggia l'edificio e poi gira a sinistra per accedere attraverso una saracinesca in ferro posta sulla parete retrostante il condominio, all'atrio comune di disimpegno di 14 locali tra autorimesse e cantine.

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

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 **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'autorimessa essendo seminterrata confina a nord con il terreno, a est con altra autorimessa e con l'atrio comune, a sud con altra autorimessa e a ovest con terreno e strada/corte comune del condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,20 mq	42,30 mq	1	42,30 mq	2,43 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				42,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	402	2		C6	5	40	43 mq	76,44 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è rilevata una piccola apertura sulla parete esterna che serve per dare ricambio d'aria all'autorimessa, non segnalata nella planimetria catastale.

Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa ha pavimenti in bicottura a pasta rossa in normale stato di conservazione, pareti interne su tramezzature in laterizio intonacato tinte di bianco, pareti perimetrali su muro esterno in calcestruzzo grezzo tinte di bianco, soffitto grezzo tinte di bianco, il tutto in normale stato di conservazione.

L'ingresso avviene tramite una saracinesca di ingresso in lamiera in buono stato con apertura motorizzata basculante. Altezza interna di ml. 2,43.

E' dotata di allaccio all'impianto elettrico con luci e prese funzionanti. E' dotata di allaccio alla rete idrica con rubinetto e scarico a terra. Si rileva una piccola apertura rettangolare in alto sulla parete esterna per il ricambio

PARTI COMUNI

Un grosso atrio in comune per l'accesso alle varie autorimesse e cantine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto del pignoramento, è stato costruito negli anni 1980-1982 con struttura portante a telaio di travi e pilastri in calcestruzzo armato, fondazioni su plinti, solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate in latero cemento e copertura in tegole in laterizio. Le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato, mentre le pareti perimetrali esterne sono in calcestruzzo al grezzo tinteggiato di bianco. la serranda di ingresso è in lamiera, basculante con comando motorizzato. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico serve un rubinetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore e dall'usufruttuario

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO GRASSI di LORETO	07/04/1986	32758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	24/04/1986	6730	4403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

In data 04/08/2017 il Notaio Eliodoro Giordano ha redatto il certificato notarile al quale si rimanda per l'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui i beni sono stati oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in zona di espansione lottizzata convenzionata su superficie di circa mq. 1530 su area distinta al Catasto Terreni Sez. B foglio 1 part. 402-398-399, su progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Castelfidardo e successivamente dal presidente della Giunta della Regione Marche con decreto n. 1082 di protocollo in data 16/2/1976. Per l'attuazione di tale piano di lottizzazione è stata stipulata con il Comune di Castelfidardo una convenzione mediante atto del Notaio Giuseppe Salvatore di Castelfidardo in data 8/1/1977 n. 25268 del Repertorio registrato ad Ancona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato costruito in forza della Licenza edilizia n. 112/79 del 12/9/1979 rilasciata a **** Omissis ****, variante alla licenza Edilizia n. 112/79 del 12/12/1980 rilasciata a **** Omissis ****.

Certificato di abitabilità rilasciata il 18/11/1982 alla **** Omissis ****.

Autorizzazione n. 146/83 del 9/12/1983 per la modifica del tetto di copertura richiesta dalla **** Omissis ****.

Nella parete esterna è stata rilevata una piccola apertura per favorire il ricambio d'aria, di cui non c'è traccia nella planimetria catastale. Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile ha 334,380 millesimi di spese di manutenzione androne garages.

L'esercizio ordinario 2024/2025 presenta a carico del presente immobile 26,75 euro di spese di manutenzione androne garages.

I pagamenti delle spese condominiali risultano pagate sino alla data odierna.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.13, piano 1

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento sito al primo piano del condominio di via Ugo La Malfa n.13 di Castelfidardo, in zona semicentrale di lottizzazione degli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. L'immobile sorge su tre piani fuori terra adibiti a residenze, oltre ad un piano seminterrato occupato da autorimesse e cantine. La struttura è in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, tetto a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne in laterizio intonacato. L'appartamento è costituito da zona giorno con ingresso, cucina abitabile e vasto locale destinato a soggiorno-pranzo; la zona notte è formata da un corridoio che conduce a quattro camere e 2 bagni. Completano l'abitazione un vasto terrazzo accessibile dalla cucina e soggiorno-pranzo in parte chiuso da una veranda vetrata con ampio panorama sulla vallata e 2 balconi a servizio di 2 delle 4 camere con vista lato strada. Nella zona non sussistono problemi di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 402, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 201.122,25

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 insieme all'esame della documentazione ufficiale e ad 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.

Per la valutazione del bene si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo periodo reperibile, cioè secondo semestre dell'anno 2024.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per il secondo semestre dell'anno 2024 per abitazioni civili in stato conservativo ottimo situati nella zona semicentrale/adiacenze centro storico/prima periferia/Cerretano Ovest: valore di mercato (min - max): 1200 €/mq - 1600 €/mq.

Vista la normale commerciabilità della zona, le caratteristiche e la conformazione dell'edificio superiori

alla media, si ritiene congruo assumere un valore unitario di riferimento leggermente superiore alla media, pari a 1450 €/mq.

La superficie ragguagliata degli appartamenti e del garage con le relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di manutenzione.

Poiche' il bene è gravato dalla servitu' di usufrutto a favore del sig. **** Omissis **** di età 77 anni, viene calcolato (ai sensi del D.M.27/12/2024, indicante i coefficienti da utilizzare per i diritti di usufrutto per l'anno 2025) un valore della nuda proprietà pari al 70% del totale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.13, piano 1	198,15 mq	1.450,00 €/mq	€ 287.317,50	70,00%	€ 201.122,25
				Valore di stima:	€ 201.122,25

Valore di stima: € 201.122,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	1500,00	€

Valore finale di stima: € 199.622,25

Si stima un costo di € 1.500,00 per la pratica di condono in sanatoria per regolarizzare le variazioni interne e per l'aggiornamento della planimetria catastale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.15, piano S1

Il bene oggetto di stima è un garage posto al piano seminterrato del condominio di via Ugo La Malfa n.13, in zona semicentrale abbastanza recente, lottizzata negli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. Da via Ugo La Malfa, alla destra del condominio si scende lungo una strada asfaltata che costeggia l'edificio e poi gira a sinistra per accedere attraverso una saracinesca in ferro posta sulla parete retrostante il condominio, all'atrio comune di disimpegno di 14 locali tra autorimesse e cantine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 402, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.766,00

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 insieme all'esame della documentazione ufficiale e ad 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.

Per la valutazione del bene si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo periodo reperibile, cioè secondo semestre dell'anno 2024.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per il secondo semestre dell'anno 2024 per autorimesse in stato conservativo normale situati nella zona semicentrale/adiacenze centro storico/prima periferia/Cerretano Ovest: valore di mercato (min - max): 450 €/mq - 650 €/mq.

Vista la normale commerciabilità della zona, le caratteristiche e la conformazione dell'edificio superiori alla media, si ritiene congruo assumere un valore unitario di riferimento leggermente superiore alla media, pari a 600 €/mq.

La superficie ragguagliata degli appartamenti e del garage con le relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di manutenzione.

Poiché il bene è gravato dalla servitù di usufrutto a favore del sig. **** Omissis **** di età 77 anni, viene calcolato (ai sensi del D.M.27/12/2024, indicante i coefficienti da utilizzare per i diritti di usufrutto per l'anno 2025) un valore della nuda proprietà pari al 70% del totale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.15, piano S1	42,30 mq	600,00 €/mq	€ 25.380,00	70,00%	€ 17.766,00
				Valore di stima:	€ 17.766,00

Valore di stima: € 17.766,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	500,00	€

Valore finale di stima: € 17.266,00

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.

Ancona, li 30/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vecchietti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 1 ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 2 PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 3 PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4 VISURA CATASTALE ABITAZIONE (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5 VISURA CATASTALE AUTORIMESSA (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 7 FOTO ABITAZIONE (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 8 FOTO AUTORIMESSA (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 9 LICENZA EDILIZIA (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 10 CERTIFICATO DI ABITABILITA (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 29/04/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.13, piano 1
Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento sito al primo piano del condominio di via Ugo La Malfa n.13 di Castelfidardo, in zona semicentrale di lottizzazione degli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. L'immobile sorge su tre piani fuori terra adibiti a residenze, oltre ad un piano seminterrato occupato da autorimesse e cantine. La struttura è in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, tetto a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne in laterizio intonacato. L'appartamento è costituito da zona giorno con ingresso, cucina abitabile e vasto locale destinato a soggiorno-pranzo; la zona notte è formata da un corridoio che conduce a quattro camere e 2 bagni. Completano l'abitazione un vasto terrazzo accessibile dalla cucina e soggiorno-pranzo in parte chiuso da una veranda vetrata con ampio panorama sulla vallata e 2 balconi a servizio di 2 delle 4 camere con vista lato strada. Nella zona non sussistono problemi di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 402, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è stato costruito in zona di espansione lottizzata convenzionata su superficie di circa mq. 1530 su area distinta al Catasto Terreni Sez. B foglio 1 part. 402-398-399, su progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Castelfidardo e successivamente dal presidente della Giunta della Regione Marche con decreto n. 1082 di protocollo in data 16/2/1976. Per l'attuazione di tale piano di lottizzazione è stata stipulata con il Comune di Castelfidardo una convenzione mediante atto del Notaio Giuseppe Salvatore di Castelfidardo in data 8/1/1977 n. 25268 del Repertorio registrato ad Ancona.

Prezzo base d'asta: € 199.622,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.15, piano S1
Il bene oggetto di stima è un garage posto al piano seminterrato del condominio di via Ugo La Malfa n.13, in zona semicentrale abbastanza recente, lottizzata negli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. Da via Ugo La Malfa, alla destra del condominio si scende lungo una strada asfaltata che costeggia l'edificio e poi gira a sinistra per accedere attraverso una saracinesca in ferro posta sulla parete retrostante il condominio, all'atrio comune di disimpegno di 14 locali tra autorimesse e cantine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 402, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è stato costruito in zona di espansione lottizzata convenzionata su superficie di circa mq. 1530 su area distinta al Catasto Terreni Sez. B foglio 1 part. 402-398-399, su progetto di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di Castelfidardo e successivamente dal presidente della Giunta della Regione Marche con decreto n. 1082 di protocollo in data 16/2/1976. Per l'attuazione di tale piano di lottizzazione è stata stipulata con il Comune di Castelfidardo una convenzione mediante atto del Notaio Giuseppe Salvatore di Castelfidardo in data 8/1/1977 n. 25268 del Repertorio registrato ad Ancona.

Prezzo base d'asta: € 17.266,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.622,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.13, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 402, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	198,15 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'abitazione si trova in buono stato di conservazione. Presenta un livello di finiture superiore alla media, pavimenti in legno per tutta la superficie interna, ad eccezione dei bagni e della cucina ove sono in ceramica; la pavimentazione delle superfici esterne in gres ceramico. La veranda ha tamponatura in vetrate apribili e copertura con pannello sandwich coibentato. Intonaci interni lisci bianchi, mentre all'esterno l'intonaco colorato chiaro è appena stato rifatto. Gli impianti elettrico, idrosanitario e termico sono in buono stato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas a condensazione posta nella cucina acquistata nel 2017.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento sito al primo piano del condominio di via Ugo La Malfa n.13 di Castelfidardo, in zona semicentrale di lottizzazione degli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. L'immobile sorge su tre piani fuori terra adibiti a residenze, oltre ad un piano seminterrato occupato da autorimesse e cantine. La struttura è in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, tetto a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio, pareti interne ed esterne in laterizio intonacato. L'appartamento è costituito da zona giorno con ingresso, cucina abitabile e vasto locale destinato a soggiorno-pranzo; la zona notte è formata da un corridoio che conduce a quattro camere e 2 bagni. Completano l'abitazione un vasto terrazzo accessibile dalla cucina e soggiorno-pranzo in parte chiuso da una veranda vetrata con ampio panorama sulla vallata e 2 balconi a servizio di 2 delle 4 camere con vista lato strada. Nella zona non sussistono problemi di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari, tra cui il genitore usufruttuario.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.266,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - via Ugo La Malfa n.15, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 402, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	42,30 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa ha pavimenti in bicottura a pasta rossa in normale stato di conservazione, pareti interne su tramezzature in laterizio intonacato tinte di bianco, pareti perimetrali su muro esterno in calcestruzzo grezzo tinte di bianco, soffitto grezzo tinte di bianco, il tutto in normale stato di conservazione. L'ingresso avviene tramite una saracinesca di ingresso in lamiera in buono stato con		

	apertura motorizzata basculante. Altezza interna di ml. 2,43. E' dotata di allaccio all'impianto elettrico con luci e prese funzionanti. E' dotata di allaccio alla rete idrica con rubinetto e scarico a terra. Si rileva una piccola apertura rettangolare in alto sulla parete esterna per il ricambio d'aria, priva di infisso, con sola rete antintrusione di animali.
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un garage posto al piano seminterrato del condominio di via Ugo La Malfa n.13, in zona semicentrale abbastanza recente, lottizzata negli anni '80, costituita da condomini di 3-4 piani, nei pressi della strada che dal centro storico conduce a Osimo. Da via Ugo La Malfa, alla destra del condominio si scende lungo una strada asfaltata che costeggia l'edificio e poi gira a sinistra per accedere attraverso una saracinesca in ferro posta sulla parete retrostante il condominio, all'atrio comune di disimpegno di 14 locali tra autorimesse e cantine.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore e dall'usufruttuario

