

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



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



All'udienza del 09/10/2023, il sottoscritto Arch. Marini Luisa, con studio in Via Isonzo, 138 - 60124 - Ancona (AN), email luisa@studiobrunettifilipponi.it, PEC luisa.marini@archiworldpec.it, Tel. 071 206 503, Fax 071 201 179, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Trieste 33 bis, piano 1 (Coord. Geografiche: 43°36'51.8"N 13°31'42.0"E)

Trattasi di appartamento posto al primo piano di un immobile a destinazione residenziale situato tra Via Tommasi e Via Trieste. Il fabbricato è posto in posizione centrale, nel quartiere Adriatico a ca. 500 mt dal Monumento ai Caduti (Piazza IV Novembre) ed a circa 800 mt da Piazza Cavour. L'area è a vocazione prevalentemente residenziale con presenze di attività commerciali ai piano terra. La zona completamente saturata è ben servita: sono presenti a breve distanza negozi di prima necessità, bar, ristoranti, fermate dei mezzi pubblici (autobus) etc.. Discreta la dotazione di parcheggi: presenti lungo Via Trieste e lungo Via Tommasi parcheggi a raso con strisce blu e pass a tariffa agevolata per residenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Alberto Alessandrini

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Trieste 33 bis, piano 1

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 1/1)

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta con:

- Atto di compravendita del 05/11/2004 Rep. 1084, Racc. 772 a rogito del Notaio Alberto Clavarino, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona in data 08/11/2004 al n. 15406 di formalità.

## CONFINI

Da nord a sud in senso orario:

Cortile Comune; scala condominiale Via Trieste 33 bis - scala condominiale via Tommasi 19; altra u.i.u. su due lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La rilevazione della consistenza metrica dell'immobile è stata eseguita a campione sulla planimetria catastale; le misurazioni in loco sono state effettuate con strumento laser Tuf HD100. La superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda).

Vista la consistenza, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'appartamento, non sono consigliabili frazionamenti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	70	14	2	A2	4	6 vani	117 mq	619,75 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale Prot. n.1009 del 28/03/1980 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- difformità distributive;
- errata rappresentazione della finestratura lato nordovest che risulta traslata;
- l'altezza dei locali indicata 3,00 ml è in realtà 2,70 per la realizzazione di una controsoffittatura.

Riguardo alla regolarizzazione catastale si rimanda a quanto specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia".

## PRECISAZIONI

In data 12/02/2024 è stata inviata una richiesta di rinvio del deposito della perizia al fine di consentire un supplemento di ricerca della documentazione edilizia che l'Ufficio preposto del Comune di Ancona non era riuscito a recuperare in base ai dati di ricerca disponibili.

In data 15/02/2024 il GE ha concesso la proroga di 45 giorni.

Per completare la ricerca si è provveduto a :

- Presentare richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Sisma della Provincia di Ancona. L'accesso atti avvenuto in data 27/02/2024 non ha consentito di raccogliere documentazione e/o informazioni utili al reperimento di ulteriori titoli edilizi;
- Prendere visione alla Conservatoria dei registri Immobiliari degli atti di compravendita pregressi, per verificare se fossero citate pratiche edilizie utili al completamento dell'analisi; è stato visionato il decreto di trasferimento Rep. 457 del 23/03/1999, da cui è emerso che lo stesso immobile è stato trasferito a seguito della sentenza dichiarativa di fallimento n. 13/95 del 17/02/1995;
- Prendere visione presso l'Ufficio Fallimenti del Tribunale di Ancona della Perizia redatta dall'Ing. Alberto Menghini in relazione al fallimento n.13/95 da cui è stato individuato una richiesta di condono ancora non perfezionato;
- Verificare presso il Comune di Ancona lo stato della pratica con il responsabile dell'Ufficio Condono e recuperare la relativa documentazione.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato conservativo mediocre.

Evidenza di infiltrazioni nella parete perimetrale nord probabilmente derivanti dal soprastante terrazzo. Presente un'insellatura del cartongesso con lesione trasversale nel vano principale d'ingresso (presumibilmente derivante da errori nella posa in opera).

Per quanto verificabile in sede di sopralluogo non si evidenziano problematiche strutturali.

Le finiture piuttosto modeste risentono di una pluriennale assenza di manutenzione.

Presenti impianti idrico ed elettrico che seppur obsoleti sembrano funzionanti. Si precisa tuttavia che in assenza di utenze non è stato possibile effettuare verifiche a riguardo.

Impianto termico con radiatori in ghisa. All'interno dei locali non è presente la caldaia che in base alle informazioni assunte da amministratore e condomini era di tipo autonomo.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è una porzione di fabbricato pluriplano posto tra Via Tommasi e un'ampia corte condominiale con accesso da via Trieste.

L'immobile è composto da un avancorpo su due piani con copertura a terrazza praticabile, su cui si sviluppa un'ulteriore porzione di fabbricato a pianta rettangolare su quattro piani fuori terra e con accesso da Via Tommasi. La u.i.u. si trova sull'avancorpo e si sviluppa a piano primo con accesso dal corpo scala condominiale. Considerando i differenti livelli di quota tra Via Tommasi e la corte comune nonostante l'unità immobiliare sia indicata come piano primo è di fatto parzialmente interrata rispetto a Via Tommasi.

L'immobile è composto da due vani principali cucinino non finestrato, ripostiglio e due bagni.

Sono presenti finestrate solo lato nord, con affaccio sulla corte comune.

La struttura portante è in CA, i solai di piano e di copertura sono in laterocemento con controsoffittatura in cartongesso, il tetto è piano a terrazza praticabile; i pavimenti interni sono in moquette (vani principali) in ceramica/gres (bagni e cucina), rivestimenti in ceramica (bagni e cucina). Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento con scuretti interni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo eseguito in data 04/12/2023, alla presenza del custode Avv. Alberto Alessandrini è stato eseguito accesso forzoso e cambio della serratura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1999 al 29/06/2000	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice delegato	23/03/1999	457	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona	14/04/1999	6793	4150
Dal 29/06/2000 al 05/07/2001	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bortoluzzi Vittorio	29/06/2000	114033	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona	30/06/2000	12409	8146
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 05/07/2001 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Clavarino Emanuele		59847	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	02/08/2001	9787	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di compravendita</b>			
Dal 05/11/2004	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Clavarino Alberto			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	08/11/2004	15406	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 05/03/2020  
Reg. gen. 14475 - Reg. part. 2021  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 26/07/2023  
Reg. gen. 20058 - Reg. part. 14158  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto insiste in Zona Omogenea B, ZT7b "Moderna con impianto urbanistico regolare - Via Rodi" normato all'art 45 delle NTA.

L'immobile è classificato come "Edificato esistente"; categorie Principali d'intervento previste dalle NTA :

- CPI 8 "ristrutturazione edilizia senza vincoli";
- CPI9 "demolizione e nuova costruzione".

La destinazione d'uso attuale "residenziale" è compatibile con previsioni di zona.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla base dell'accesso atti effettuato in data 24/01/2024 e in data 14/03/2024, l'immobile è stato edificato con il seguente titolo edilizio:

-Licenza Edilizia n.13/V del 02/08/1956 prot. n. 2371, rilasciata a Ing. Beer per conto dell'Impresa Vecchietti Augusto e figli, per la costruzione di nuovi magazzini al di sotto della Via Tommasi.

E' inoltre presente il seguente certificato di agibilità:

-Agibilità n.635 del 22/11/1956.

Sono inoltre presenti agli atti le seguenti richieste di condono edilizio ai sensi della legge 47/85:

- Richiesta prot. 14371, modello 47/85 B del 24/02/1987, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d'uso;
- Richiesta prot. 14372, modello 47/85 C, del 24/02/1987, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della L.47/85.

Nel corso dell'accesso atti è stata recuperata la comunicazione di cambio d'uso senza opere da residenziale a laboratorio artigianale prot. n. 37692 del 20/06/1987. Si precisa tuttavia che trattasi di mera comunicazione cui non ha avuto seguito alcun rilascio. Nella comunicazione si fa cenno alla successiva variazione catastale che non è stata più realizzata. Tutto sopra considerato si ritiene che tale nota non sia da ritenersi rilevante ai fini della legittimità edilizia.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il condono richiesto in data 24/02/1987 non è stato rilasciato.

In data 02/02/1998, in data 29/02/2000 sono state inviate ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in qualità di curatore fallimentare) richieste di integrazione documentale per la conclusione dell'istruttoria ed il rilascio del titolo edilizio. Nello specifico è stato richiesto:

- Pianta quotata opere abusive, complete di calcolo analitico delle superfici e volumi;
- Descrizione delle opere abusive;
- Documentazione fotografica con l'esclusione dell'uso di polaroid;
- Certificato di idoneità statica redatto ai sensi del DM.15/05/1985 e ss.mm.ii.;
- Stralcio di rilievo aereofotogrammetrico con individuazione dell'area;
- Atto notorio in cui si dichiara la data dell'abuso;
- Ricevuta dell'avvenuto accatastamento;
- Planimetria catastale;
- Dati comproprietari.

Tale documentazione richiesta non è stata mai depositata.

Si specifica invece che in data 30/06/1986 è stato effettuato il pagamento dell'oblazione.

La planimetria allegata alla pratica di condono è la planimetria catastale in atti. Da un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la suddetta planimetria emergono le seguenti difformità:

- difformità distributive;
- l'altezza dei locali indicata 3,00 ml è in realtà 2,70 per la realizzazione di una controsoffittatura.

Per la legittimità edilizia sarà necessario provvedere ad opere di ripristino per una totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata alla richiesta di condono. A seguito di ripristino si potrà procedere con il perfezionamento del condono ed ottenere il rilascio del titolo in sanatoria che costituirà lo stato legittimato dell'immobile.

Si precisa che da un colloquio con il responsabile dell'Ufficio Condono Geom. Elisa Romagnoli è emerso che il rilascio del titolo deve essere valutato in fase d'istruttoria sulla base dell'analisi della documentazione prodotta a completamento della pratica.

Tuttavia essendo stata pagata l'oblazione e sulla base delle integrazioni richieste si assume la possibilità di

poter ottenere il rilascio del titolo richiesto.

Le opere di ripristino dovranno prevedere:

- demolizione di tramezzature in foglio
- ricostruzione di tramezzature in cartongesso
- rimozione del controsoffitto
- opere di finitura (tinteggiature, riprese di pavimenti, battiscopa ed adeguamenti impiantistici)

Per un importo a corpo pari a 10.000,00 €.

Per le spese tecniche (edilizie e catastali) volte al completamento dell'istruttoria del condono, inclusi diritti di segreteria e bolli si ipotizza un importo pari a 4.000,00 €.

Totale opere di ripristino e regolarizzazione 14.000,00 €

Si allega alla presente APE redatto in data 15/03/2024 prot. 0311569 (vd. allegato n.14).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 784,97

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile in oggetto è inserito nel "Condominio Via Tommasi n.19 - Via trieste n. 33/bis".

I millesimi della porzione in oggetto sono 35,96/1000.

L'amministratore di condominio riferisce che non vi sono delibere per lavori straordinari, ma è presente una diatriba con un confinante relativamente ad una infiltrazione che pur essendo stata oggetto di Accertamento Tecnico Preventivo (ATP) ancora non ha trovato una soluzione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Trieste 33 bis, piano 1  
Trattasi di appartamento posto al primo piano di un immobile a destinazione residenziale situato tra



Via Tommasi e Via Trieste. Il fabbricato è posto in posizione centrale, nel quartiere Adriatico a ca. 500 mt dal Monumento ai Caduti (Piazza IV Novembre) ed a circa 800 mt da Piazza Cavour. L'area è a vocazione prevalentemente residenziale con presenze di attività commerciali ai piano terra. La zona completamente satura è ben servita: sono presenti a breve distanza negozi di prima necessità, bar, ristoranti, fermate dei mezzi pubblici (autobus) etc.. Discreta la dotazione di parcheggi: presenti lungo Via Trieste e lungo Via Tommasi parcheggi a raso con strisce blu e pass a tariffa agevolata per residenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 70, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2/Valore di stima del bene: € 93.900,00

Premesso che:

- L'unità immobiliare in oggetto presenta finestre soltanto lato nord in quanto ai lati sud, est ed ovest è in aderenza ai corpi scala condominiali e ad altre u.i.u.;
- La normativa vigente riguardo all'areazione/illuminazione dei locali prevede per i vani principali una superficie areoilluminante di 1/8 rispetto alla superficie calpestabile dei locali stessi;
- La superficie finestrata della u.i.u. sviluppa circa 5,5 mq, pertanto su una superficie complessiva netta di 98 mq, circa la metà dei locali risultano abitabili, il restante 50% può avere soltanto destinazione accessoria (servizi, cantina, ripostiglio etc..).

Tutto sopra considerato nella stima dell'immobile (vd. allegato 15) e nel calcolo della SCR (Superficie Commerciale Ragguagliata), valutata a SEL (superficie esterna lorda), si è ritenuto opportuno valutare il 50% della consistenza come superficie principale e il restante 50% come superficie accessoria adottando per quest'ultima un indice mercantile pari al 70%. La SEL pari a 109 mq è stata pertanto così suddivisa: 55 mq Superficie Principale (SUP), 54 mq Superficie Accessoria (SUPA).

La stima è stata svolta con metodo comparativo.

Il principio estimativo applicato è quello del metodo di confronto di mercato che prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza dell'ammontare delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo; gli immobili con gli stessi ammontare di caratteristiche hanno prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con ammontare di caratteristiche diverse hanno prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze dell'ammontare delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Con il metodo di confronto di mercato si è pervenuti al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (comparabili A, B, C vd. allegato n. 15).

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile in esame (Subject) e degli immobili di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

I comparabili sono stati individuati attraverso indagini condotte su siti internet di annunci commerciali immobiliari su immobili simili; l'offerta di vendita è stata decurtata di un importo pari al 12% per la trattativa commerciale.

La sottoscritta non ha visionato personalmente gli immobili, ma ha dedotto le loro caratteristiche quantitative e qualitative tramite la descrizione e le foto allegate alle offerte di vendita.

Sono stati individuati immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il segmento di mercato è definito dai seguenti parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione.

La valutazione è stata ottenuta, tenendo conto delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile (fungibilità, stato di conservazione, vetustà, impianti tecnologici, finiture interne ed esterne etc..).

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- gli immobili vengono valutati liberi ed immediatamente disponibili, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;

- l'incarico prevede una pura attività di appraising e non counseling, il valore di mercato dei beni è individuato nella data della valutazione e retrospettiva;
- l'incarico è di best practice con le metodologie estimative più appropriate in ragione della tipologia del bene da valutare; • è stato determinato il Valore di Mercato delle proprietà nel presupposto del loro massimo e miglior utilizzo, considerando cioè tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente sostenibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore;
- è stata indicata espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e la conclusione del valore l'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento;
- tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà sono fornite al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva verifica da parte di un notaio, legale o tecnico;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti o dal valutatore (salvo diversamente specificato);
- né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Trieste 33 bis, piano 1	109,00 mq	861,47 €/mq	€ 93.900,00	100,00%	€ 93.900,00
Valore di stima:					€ 93.900,00

Valore di stima: € 93.900,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di ripristino	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 79.900,00**

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 26/03/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marini Luisa

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - VISURA SUB 14
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA ENTE URBANO
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELENCO IMMOBILI
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA SUB14
- ✓ N° 7 Altri allegati - STRALCIO PEG E NTA
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - LICENZA EDILIZIA N.13/V DEL 02.08.1956
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA' N.653 DEL 29.11.2023
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta di condono L.47/85 Prot.14371-14373
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione di cambio d'uso Prot. 37692
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visura Ipocatastale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di prestazione Energetica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comparabili e Stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
13 di 13

