

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vinzio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 12/11/2024, il sottoscritto Geom. Vinzio Gianluca, con studio in Via Chiaravallese, 25 - 60027 - Osimo (AN), email geometravinzio@gmail.com, PEC gianluca.vinzio@geopec.it, Tel. +393426965576, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 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 Jesi (AN) - via Roma n. 23, piano 2-3 (Coord. Geografiche: Latitudine 43.51654 - Longitudine 13.23485)

## DESCRIZIONE



L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via Roma in zona semicentrale.

L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che sia articola lungo la via con una serie di edifici posti in aderenza tra di loro . L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via si sviluppa per tre piani fuori terra e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo .

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/12/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Gioacchini Chiara in qualità di Custode Giudiziario dell'Immobile

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 giorno in cui è stato effettuato l'accesso forzoso si è proceduto ad effettuare anche il sopralluogo dell'immobile alla presenza del Custode Giudiziario.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Roma n. 23, piano 2-3



## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento ad uso civile abitazione oggetto di esecuzione confina con:

NORD

- Proprietà Silicati-Capomagi;

OVEST

- vano scale, parti e spazi comuni;

- corte esclusiva sub 7

EST

- via Roma,

SUD

- proprietà società l'Olivo srl

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	78,70 mq	1,00	78,70 mq	2,20 m	2
Soffitta	58,56 mq	77,22 mq	0,20	15,44 mq	1,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2002 al 05/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 18, Sub. 9 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 141,77 Piano 2-3
Dal 05/04/2005 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 18, Sub. 9 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 141,77 Piano 2-3
Dal 06/11/2006 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 18, Sub. 10 (ex 9) Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 209,17 Piano 2-3

Si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione attualmente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 66 particella 18 sub. 10, risultava in precedenza censito con il sub. 9 per errata assegnazione del subalterno, poi rettificato nel sub. 10 con la voltura catastale del 22/11/2010 (Pratica n. AN0233285 in atti dal 22/11/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.16116.1/2010)

Il sub. 9 è tuttora in essere quale "bene comune non censibile" a tutti i subalterni

Per una cronistoria catastale più dettagliata si rimanda alla consultazione della visura storica allegata .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	18	10		A3	1	4,5 vani	76 mq	209,17 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

## PATTI

---

----

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento oggetto di esecuzione risulta altamente deteriorato e in completo abbandono.

Il soffitto presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua in diversi punti, riconducibili a problematiche del tetto. L'impianto elettrico non è conforme alle normative vigenti, rendendo necessaria una revisione completa. Non è stato possibile accertare il funzionamento della caldaia, tuttavia si segnala che la canna fumaria non rispetta gli standard di sicurezza. Le finestre e le persiane richiedono un intervento di manutenzione approfondito; alcune finestre presentano vetri rotti, così come le porte interne. Le pareti necessitano di un'adeguata tinteggiatura.

La soffitta non è stata ispezionata poiché la scala di accesso interna all'appartamento non garantiva adeguati livelli di sicurezza.

Per quanto riguarda le condizioni manutentive generali dell'edificio, queste risultano altrettanto insoddisfacenti. Nella facciata su via Roma si osservano lesioni, mentre nella facciata laterale si evidenziano distacchi di intonaco e altri fenomeni fessurativi. Il manto di copertura richiede interventi di manutenzione, inclusi i canali di gronda e i discendenti, poiché le infiltrazioni precedentemente menzionate si estendono fino al primo piano. La muratura dell'androne comune di ingresso è interessata da significativi fenomeni di umidità da risalita capillare.

Infine, si segnala che, alla data del sopralluogo, le condizioni igieniche dell'appartamento erano estremamente precarie.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni a tutti i subalterni, identificate nell'elaborato planimetrico con il subalterno 9, sono costituite dall'androne di ingresso, dal vano scala e dal piccolo balconcino che si affaccia sulla corte interna esclusiva del sub 8.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione delle formalità segnalate nel paragrafo apposito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è situata lungo via Roma, in una zona semicentrale. La costruzione risale probabilmente ai primi del secolo scorso e, a seguito del sopralluogo, si è potuto dedurre che

è realizzata in muratura portante, con solai interpiano e di copertura in legno.

L'edificio presenta una pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea", caratterizzato da una schiera di piccoli edifici posti in aderenza tra loro. L'immobile, accessibile dalla pubblica via, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è dotato di una piccolissima corte interna, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare sita al piano primo. Non sono disponibili posti auto esterni ad uso esclusivo.

Dalla pubblica via, si accede al fabbricato tramite un portoncino condominiale. Superato il portoncino e dopo un breve androne condominiale, ci si trova immediatamente di fronte alla scala condominiale che conduce all'appartamento oggetto di esecuzione.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è la seguente: ingresso/disimpegno, cucina, bagno e antibagno, due camere da letto e una terza camera destinata a ripostiglio. L'appartamento è collegato, tramite una scala interna, alla soffitta, sebbene quest'ultima risulti difficilmente utilizzabile a causa delle modeste altezze.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono di varie tipologie (ceramica, graniglia, grès), mentre i rivestimenti, ove presenti (bagno e angolo cottura), sono in ceramica e di bassa qualità. Gli infissi interni sono in parte in alluminio e in parte in legno, privi di vetro camera, mentre gli oscuramenti sono costituiti da persiane in legno. Le porte interne sono in laminato di bassa qualità e versano in pessime condizioni manutentive. Le pareti e i soffitti necessitano di essere tinteggiati e presentano seri problemi di infiltrazione provenienti dalla copertura, con formazione di muffa e condensa.

L'impianto elettrico è del tipo "sottotraccia", ma è sprovvisto di dichiarazione di conformità e necessita di un urgente adeguamento alle normative vigenti. L'impianto termico è autonomo, composto da termosifoni e caldaia. La caldaia è posizionata nel locale "antibagno", ma non è stata rintracciata l'ultima manutenzione né il libretto di impianto. Anche questo impianto è sprovvisto di dichiarazione di conformità e richiede un adeguamento alle normative vigenti.

Si segnala che la copertura del locale "antibagno" è costituita da una lastra ondulata traslucida, appoggiata su una struttura lignea modestamente dimensionata, che non fornisce alcuna garanzia di tenuta all'acqua in caso di pioggia e potrebbe cedere anche in caso di nevicate di modesta entità.

Infine, si evidenzia che, poiché non è stato rintracciato alcun titolo urbanistico presso il Comune, non è stato possibile verificare se l'immobile presenti delle difformità. Sebbene la planimetria catastale, risalente al 2010, corrisponda allo stato dei luoghi, lo scrivente nutre seri dubbi sulla legittimità della realizzazione del bagno e dell'antibagno, che sembrerebbe essere stato realizzato chiudendo quello che era un balconcino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1967 al 05/04/2005	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio PICCHIETTI Gino	27/12/1967	40327	6981
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ancona	13/01/1968	440	591
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 05/04/2005 al 06/11/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/04/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Jesi (AN)	16/02/2006	2479	4003
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/11/2006 al 07/04/2025	**** Omissis ****	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio MONTALI Roberto	06/11/2006	100050/14622	8340
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	14/11/2006	29406	17197
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/02/2011  
Reg. gen. 1752 - Reg. part. 357  
Quota: 1/1  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Corinaldesi Emanuela  
Data: 27/01/2011  
N° repertorio: 40559  
N° raccolta: 5307

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 08/10/2024  
Reg. gen. 21475 - Reg. part. 15336  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

L'ipoteca volontaria iscritta il 15 novembre 2006 ai numeri 6991/29407 è stata cancellata con comunicazione n. 532 del 16 febbraio 2011.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione insiste in un area inserita dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. nella zona identificata come TE 1.3=A3 (Art. 26 borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche). Tuttavia gli interventi, che si possono effettuare sono regolamentati dall'Art. 27 del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica. Si rimanda alla lettura degli allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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 non risulta agibile.

In seguito alle ricerche effettuate in Comune, non è stato rintracciato alcun titolo urbanistico. Poichè non è stato rintracciato alcun titolo urbanistico si è confrontato l'attuale stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale agli atti che risale all'anno 2010. Da tale confronto non sono emerse difformità .

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta costituito il 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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Roma n. 23, piano 2-3

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via Roma in zona semicentrale. L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che sia articola lungo la via con una serie di edifici posti in aderenza tra di loro. L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via si sviluppa per tre piani fuori terra e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 18, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.484,00

Al fine di determinare il valore di libero mercato del cespite elencato, si è proceduto, per l'immobile pignorato ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La stima "A VALORE VENALE" o stima classica dell'unità immobiliare in oggetto si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati, con caratteristiche simili, dedotti dal sito dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., o da altre banche dati del settore; corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati sulla base di esperienze o mediante confronti con edifici dalle medesime caratteristiche, posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile, della tipologia in esame, deve essere arrotondata al mq, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, etc.) ["stima degli immobili: metodologia e pratica - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010"].

Il calcolo della superficie lorda dell'unità immobiliare avviene tramite la maggiorazione della superficie netta dell'immobile (ricavata da misurazione in loco) di una percentuale pari al 10% della superficie netta comprendente i muri di tomagno e i tramezzi come previsto dalla norma UNI EN 15733:2011.

Oppure, in alternativa, con misurazione diretta sul posto.

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella del/delle unità immobiliare/i, si adotta, ove è possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998.

A) Si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 30% fino a 25 mq totali; al 10% per la quota eccedente i 25 mq; B) si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 15% fino a 25 mq totali; al 5% per la quota eccedente i 25 mq; C) si considera la superficie delle pertinenze accessorie (tettoie, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove non costituente unità immobiliari autonome, al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al 25% qualora non comunicanti.

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate.

In particolare stante, la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di coefficiente di età, qualità e stato.

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi

comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La stima per " CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI" assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire.

Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "---" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato Ca): "---" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse  $r = 1\%$  e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \times [n + ((n+1):2) \times r]$$

in cui:

r: saggio di interesse

n: numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

Ca: Canone annuo anticipato

Cp: Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente formula e dalla definizione di Ca data sopra si ottiene:

$$C_p = "---" \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,01]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfiti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo

$$\text{Netto: Reddito Annuo Netto } R_n = C_p \times 0,75$$

Fissato un saggio di capitalizzazione "i" desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di valutazione sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

STIMA A VOLORE VENALE di immobili in condizioni di perfetta regolarità urbanistica e di piena proprietà e/o quota di proprietà. Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Jesi, (Zona semicentrale/Zona consolidata Sud-Est) le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate

a "abitazioni di tipo economico", per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al secondo semestre 2024) le seguenti:

**ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (in condizione normali)**  
Min. 740,00 €/mq (sup. lorda) Max. 1.000,00 €/mq (sup. lorda)

Pertanto considerando che l'appetibilità del cespite considerato, per tipologia, dimensioni, panoramicità e posizionamento, risulta estremamente bassa, come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni ed effettuata anche tramite la consultazione di comparabili forniti dalle agenzie immobiliari si ritiene opportuno considerare valida una valutazione di €/mq 650,00

Nel caso di specie trattandosi, come da descrizione, di un immobile in stato conservativo scadente che necessita di interventi di manutenzione, in generale si inserirà nel calcolo della superficie omogeneizzata un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0,70, che tenga conto della coincidenza tra la condizione media manutentiva di tale cespite rispetto a quella di riferimento assunta dalle banche dati e che si basa sull'assunto di immobili in stato conservativo "normale".

Il valore venale complessivo della unità immobiliare che scaturisce da tale stima è pertanto:  
(94,14 mq x 0,70 coefficiente di omogeneizzazione e di età x 650,00 €/mq) = € 42.833,70

#### STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si è valutato congruo applicare per l'unità immobiliare oggetto di stima, un canone locativo mensile di € 300,00/mese.

Tale valore è stato calcolato incrociando i valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio - OMI per la zona in oggetto. Successivamente è stato adeguato a quanto desunto dalle informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:

€ 300,00 x 12 mesi = € 3.600,00

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a:

€ 3.600,00 € x 1,01 = € 3.636,00 €

ed un relativo REDDITO NETTO pari a € 3.636,00 x 0,75 = € 2.727,00

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a  $i = 3,80\%$  quindi, il valore dell'unità immobiliare calcolato per capitalizzazione dei redditi, nell'ipotesi di completa regolarità urbanistica, è:

$V_r = R_n / i = € 2.727,00 / 0,038 = € 71.763,16$

#### Conclusioni

Il valore più probabile di libero commercio della piena proprietà dell'immobile pignorato, è quindi dato dalla media tra i valori sopra ottenuti con i due metodi:

Nel dettaglio:

€ ((42.833,70+71.763,16):2) = € 57.298,43

Valore dell'appartamento ad uso civile abitazione per mq di superficie lorda (o commerciale):

€ (57.298,43 : 94,14 mq) = €/mq 608,65

Si arrotonda per difetto ad €/mq 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	94,14 mq	600,00 €/mq	€ 56.484,00	100,00%	€ 56.484,00

Jesi (AN) - via Roma n. 23, piano 2-3				
				Valore di stima: € 56.484,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Osimo, li 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vinzio Gianluca

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Google maps - Allegato 01 - inquadramento da mappa satellitare (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - sovrapposizione mappa catastale - mappa satellitare (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - ricerca titoli urbanistici Comune di Jesi (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - elaborato planimetrico e elenco subalterni (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 05 - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 06 - visura catastale per soggetto (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 07 - visura catastale storica (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 08 - planimetria catastale dell'u.i. oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - estratto quotazioni immobiliari O.M.I.
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Ispezione Conservatoria RR.II. (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - estratto P.R.G. e delle N.T.A. del Comune di Jesi (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - copia atto di acquisto u.i. oggetto di esecuzione
- ✓ Foto - Allegato 14 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/04/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Roma n. 23, piano 2-3

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via Roma in zona semicentrale. L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che sia articola lungo la via con una serie di edifici posti in aderenza tra di loro. L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via si sviluppa per tre piani fuori terra e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 18, Sub. 10, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione insiste in un area inserita dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. nella zona identificata come TE 1.3=A3 (Art. 26 borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche). Tuttavia gli interventi, che si possono effettuare sono regolamentati dall'Art. 27 del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica. Si rimanda alla lettura degli allegati.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - via Roma n. 23, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 18, Sub. 10, Categoria A3	<b>Superficie</b>	94,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo dell'appartamento oggetto di esecuzione risulta altamente deteriorato e in completo abbandono. Il soffitto presenta evidenti segni di infiltrazioni d'acqua in diversi punti, riconducibili a problematiche del tetto. L'impianto elettrico non è conforme alle normative vigenti, rendendo necessaria una revisione completa. Non è stato possibile accertare il funzionamento della caldaia, tuttavia si segnala che la canna fumaria non rispetta gli standard di sicurezza. Le finestre e le persiane richiedono un intervento di manutenzione approfondito; alcune finestre presentano vetri rotti, così come le porte interne. Le pareti necessitano di un'adeguata tinteggiatura. La soffitta non è stata ispezionata poiché la scala di accesso interna all'appartamento non garantisce adeguati livelli di sicurezza. Per quanto riguarda le condizioni manutentive generali dell'edificio, queste risultano altrettanto insoddisfacenti. Nella facciata su via Roma si osservano lesioni, mentre nella facciata laterale si evidenziano distacchi di intonaco e altri fenomeni fessurativi. Il manto di copertura richiede interventi di manutenzione, inclusi i canali di gronda e i discendenti, poiché le infiltrazioni precedentemente menzionate si estendono fino al primo piano. La muratura dell'androne comune di ingresso è interessata da significativi fenomeni di umidità da risalita capillare. Infine, si segnala che, alla data del sopralluogo, le condizioni igieniche dell'appartamento erano estremamente precarie.</p>		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo via Roma in zona semicentrale. L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" che sia articola lungo la via con una serie di edifici posti in aderenza tra di loro. L'immobile il cui accesso avviene dalla pubblica via si sviluppa per tre piani fuori terra e non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/02/2011  
Reg. gen. 1752 - Reg. part. 357  
Quota: 1/1  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Corinaldesi Emanuela  
Data: 27/01/2011  
N° repertorio: 40559  
N° raccolta: 5307

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 08/10/2024  
Reg. gen. 21475 - Reg. part. 15336  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura