

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simoncelli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 303/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 303/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 - Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma 74, piano 1

Trattasi di appartamento posto al primo piano, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, un piccolo ripostiglio e balconi a livello e cantina al piano seminterrato; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna comune la quale collega anche il piano seminterrato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma 74, 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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con scala in comune, proprietà **** Omissis **** salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Cantina	13,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	2,72 m	S1
Autorimessa	14,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,72 m	S1
Totale superficie convenzionale:				115,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,15 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1998 al 24/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 254, Sub. 12 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 31,81 Piano S1
Dal 14/12/1998 al 24/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 254, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 Superficie catastale 117 mq Rendita € 464,81 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

96	254	4		A2	6	6	e	464,81 €	S1-1	
96	254	12		C6	6	14		31,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria e rispetto a quanto autorizzato. In sostanza le piccole difformità riguardano la demolizione di un divisorio che divideva l'ingresso con il soggiorno, lo spostamento di alcune porte interne e la realizzazione di un piccolo ripostiglio al posto del retro cucina.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dall'esecutato e la propria famiglia e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.

PARTI COMUNI

Si rileva la presnza di pati comuni così come meglio identificate nelle planimetrie catastali e negli atti di compravendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono compresi gli immobili pignorati è di remota costruzione, in ottime discrete condizioni statiche e strutturali. l'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,90 mentre quella della cantina e del garage è pari a ml. 2,70 circa;Le strutture verticali sono in c.a. e solai in altero-cemento con copertura a falde. Le pareti esterne sono debitamente tinteggiate e le ringhiere dei balconi sono di tipo metallico. L'u.i. abitativa è dotata di infissi in legno con vetro singolo e tapparelle, pavimentazione in grès ceramicato, rivestimento bagno e cucina in grès porcellanato. L'impianto elettrico dotato di cavetti conduttori entro tubazioni di polivinile conforme alle normative dell'epoca; l'impianto termico a caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla predetta caldaia. Il garage al piano seminterrato non è dotato di pavimentazione e le pareti sono intonacate e tinteggiate con porta basculante metallica; anche la cantina è priva della pavimentazione e le pareti non sono nè intonacate nè tinteggiate e la porta di ingresso è di tipo metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1998 al 24/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lattanzi Lucilla	14/12/1998	2272	631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	16/12/1998	19715	12566
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 23/11/2018
Reg. gen. 22405 - Reg. part. 3456
Quota: 1/1
Importo: € 167.848,49
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 67.139,39
Rogante: Notaio Lattanzi Lucilla
Data: 14/12/1998
N° repertorio: 2273

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/12/2024
Reg. gen. 28497 - Reg. part. 20424
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune di Sassoferrato, in zona di espansione prevalentemente residenziale completamente urbanizzata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato.

L'edificio in cui sono comprese le u.i. oggetto di stima e' stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Licenza di costruzione n. 82 del 05/08/1972;

Licenza di costruzione n. 25 del 17/03/1973;

Licenza di costruzione n. 102 del 05/10/1973;

Agibilità rilasciata con prot. 3923 del 13/05/1974

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima licenza edilizia rilasciata in quanto sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato. In sostanza le piccole difformità riguardano la demolizione di un divisorio che divideva l'ingresso con il soggiorno, lo spostamento di alcune porte interne e la realizzazione di un piccolo ripostiglio al posto del retro cucina.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sussistono vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma 74, piano 1

Trattasi di appartamento posto al primo piano, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, un piccolo ripostiglio e balconi a livello e cantina al piano seminterrato; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna comune la quale collega anche il piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 254, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 96, Part. 254, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 77.150,50

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza

ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 500,00 al mq. ad un massimo di € 800,00 al mq. per immobili abitativi. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Sassoferrato, zona Periferia D1, i seguenti dati riferiti al 2° semestre 2024, destinazione residenziale, condizioni normali delle abitazioni di tipo civile: valore mercato minimo € 485,00/mq. e massimo € 720,00/mq.

Al bene oggetto di stima si ritiene giusto e congruo attribuire un valore unitario di partenza pari ad €.700,00/mq.

A seguito di quanto rilevato nei punti precedenti però, in relazione alla regolarità urbanistica, ed in funzione di quanto espresso dal Giudice delle Esecuzioni, nella quale ha disposto che "il CTU non debba provvedere all'aggiornamento catastale, limitandosi a dare atto delle difformità nella perizia e a decurtare i costi necessari alla rettifica, specificatamente quantificati, dal valore di stima", il sottoscritto, dovendo valutare le opere necessarie alla regolarizzazione delle piccole modifiche interne all'appartamento, nonché la eventuale sanatoria da presentare al Comune di Sassoferrato per tali difformità, ha quantificato detti costi in Euro 3.500 circa totali, da decurtare quindi dal valore finale complessivo. Pertanto, il nuovo valore a mq. che tiene quindi conto delle spese necessarie alla regolarizzazione ammonta ad €. 670,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale dell'immobile oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile visto il suo stato di conservazione ed il grado di finiture in esso presenti, pari ad €.670,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Viale Roma 74, piano 1	115,15 mq	670,00 €/mq	€ 77.150,50	100,00%	€ 77.150,50
				Valore di stima:	€ 77.150,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Simoncelli Mirco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Perizia epurata (Aggiornamento al 24/06/2025)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma 74, piano 1
Trattasi di appartamento posto al primo piano, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, un piccolo ripostiglio e balconi a livello e cantina al piano seminterrato; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna comune la quale collega anche il piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 254, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 96, Part. 254, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune di Sassoferrato, in zona di espansione prevalentemente residenziale completamente urbanizzata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 303/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - Viale Roma 74, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 254, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 96, Part. 254, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	115,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato dall'esecutato e la propria famiglia e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al primo piano, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, un piccolo ripostiglio e balconi a livello e cantina al piano seminterrato; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna comune la quale collega anche il piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		