

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vinzio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 03/04/2025, 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 08/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Clementina Borgo Loreto n. 74, piano S1 (Coord. Geografiche: Latitudine 43,49232 - Longitudine 13,09862)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Castelplanio (AN), in via Clementina Borgo Loreto n. 74, in zona urbanisticamente classificabile come residenziale mista, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi plurifamiliari alternati ad attività commerciali e artigianali di piccola scala, con disponibilità di servizi di prossimità.

L'area risulta ben collegata alla viabilità principale:

nelle immediate vicinanze transita la Strada Statale 76 "della Val d'Esino", arteria di collegamento tra Jesi, Ancona e Fabriano;

la via Clementina costituisce direttrice di fondovalle che attraversa la frazione Borgo Loreto, servita da esercizi commerciali di base (supermercati, bar, farmacie) e da strutture scolastiche e religiose;

a breve distanza è situata la stazione ferroviaria di Castelplanio-Cupramontana, lungo la linea Orte-Falconara, che assicura collegamenti verso il capoluogo e l'entroterra.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare si inserisce in un contesto residenziale di recente sviluppo, dotato delle infrastrutture ordinarie (rete viaria comunale, pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria, distribuzione gas metano, raccolta rifiuti).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano seminterrato (S1), con ingresso indipendente ad uso esclusivo. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 8 maggio 2025, alla presenza del custode giudiziario **** Omissis ****. In tale occasione non è stato possibile accedere all'immobile, poiché all'interno non era presente alcuno. Dalle informazioni assunte sul posto è emerso che l'appartamento risulterebbe abbandonato da diversi anni.

Le operazioni sono proseguite in data 29 maggio 2025, sempre alla presenza del custode giudiziario **** Omissis ****. In tale circostanza è stato possibile accedere all'unità immobiliare ed effettuare un primo rilievo

grazie alle chiavi messe a disposizione da un vicino di casa, a cui i proprietari ne avevano lasciata copia.

Si allegano copie dei verbali redatti dal custode giudiziario.

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'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con:

subalterno 45 : bene comune non censibile (corte comune ai sub. 28-51-30-31-32-34-35-36-37-38-39-40-53);

subalterno 23 : bene comune non censibile ((passaggio ai sub 25 e 27) ;

subalterno 32 : unità immobiliare ad uso civile abitazione;

subalterno 42 : corte esclusiva del sub. 32;

sub 25: unità immobiliare ad uso civile abitazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,62 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	0,00 m	S1
Cortile	21,60 mq	21,60 mq	0,05	1,08 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	66,08 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	66,08 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze dell'unità immobiliare sono come di seguito indicato:

- ingresso : h= m 2,40;
- cucina-soggiorno: h= m 2,80;
- bagno: h = m 2,40;
- camera: h 2,90;
- ripostiglio : h 2,90

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/2005 al 09/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 393, Sub. 33-43 Categoria F3
Dal 09/05/2008 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 393, Sub. 53-54 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 189,80 Piano S1 Graffato si

Precisazioni catastali

Gli attuali dati catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in corso di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione per fusione n. 8425 del 19/03/2008 dalla soppressione del Foglio 17 p.lle 393 sub 24 33 e 43.

A loro volta le originarie particelle 393 sub 24 33 43 derivano, in seguito a variazione di unità afferenti edificate su area urbana n. 11602 del 10/09/2007, dalla soppressione del Foglio 17 particella 393 sub 9 e 10.

A loro volta infine le originarie particelle 393 sub 9 e 10 derivano, in seguito a denuncia di variazione per ristrutturazione n.13948 del 06/10/2005 dalla soppressione del Foglio 17 particella 393 sub 1 2 3 4 5 e 6.

Si rimanda alla lettura delle visure storiche allegate alla presente.

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	393	53-54		A2	2	3,5 vani	77 mq	189,8 €	S1	si

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare presenta un livello di manutenzione esterna mediocre, con facciate intonacate che mostrano diffuse tracce di degrado e rappezzi, oltre a pavimentazioni esterne e cortile in condizioni di usura.

Gli infissi esterni (persiane in legno) si trovano in pessimo stato di conservazione, con necessità di sostituzione o interventi radicali di ripristino.

Gli ambienti interni dell'appartamento evidenziano finiture datate e segni di usura generalizzata; il bagno si presenta in stato pessimo, con rivestimenti e intonaci ammalorati, presenza di umidità e impianti sanitari obsoleti, per i quali si rende necessario un intervento di rifacimento completo.

L'unità immobiliare risulta costruita nel 2008 e non può quindi considerarsi "vetusta"; lo stato di degrado attuale appare riconducibile piuttosto ad una mancata manutenzione e ad un prolungato periodo di inutilizzo, che hanno determinato un progressivo decadimento delle condizioni abitative.

Gli impianti tecnologici risultano presenti ma datati: il quadro elettrico è di tipo tradizionale con protezioni magnetotermiche e differenziali, ma la conformità alla normativa vigente non è documentata. Non sono presenti generatori di calore: dalle informazioni reperite sul posto è emerso che l'unità veniva riscaldata mediante condizionatore autonomo a pompa di calore, mentre la produzione di acqua calda avveniva tramite boiler elettrico; entrambi i dispositivi risultano attualmente asportati.

Valutazione complessiva: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può essere classificato come scadente, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia sulle parti interne (in particolare sul bagno e sugli infissi) sia sulle finiture esterne, oltre che di ripristino delle dotazioni impiantistiche essenziali.

Corte comune ai sub. 28-51-30-31-32-34-35-36-37-38-39-40-53.

Vedi Elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente una servitù di passaggio, pedonale e carraio trascritta :

- in data 29 Ottobre 2005 al n. 14853 di repertorio;
- in data 17 Dicembre 2005 al n. 17490 di repertorio;
- in data 23 Dicembre 2005 al n. 17899 di repertorio;
- in data 15 Settembre 2006 al n. 13911 di repertorio;

a carico dell'area urbana già distinta al catasto fabbricati al Fg. 17 mappale 393 sub 9 (che ha originato poi il mappale 393 sub 43 , a sua volta originante il mappale 393 sub 54)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Inquadramento edilizio e titoli abilitativi:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sito in Castelplanio, via Clementina Borgo Loreto n. 74 (Fg. 17, part. 393, sub. 53), risulta censito al Catasto Fabbricati come abitazione di tipo civile .

L'edificio sembrerebbe essere stato realizzato nel corso della prima metà del secolo scorso, con caratteristiche tipiche delle costruzioni residenziali plurifamiliari dell'epoca presumibilmente in muratura portante con solai in latero cemento. La copertura è a falde.

Dall'accesso agli atti non si sono reperiti i titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione originaria; risultano tuttavia presenti numerosi provvedimenti abilitativi successivi, riferiti a interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento, che hanno progressivamente modificato la consistenza dell'immobile.

In particolare:

- con DIA n. 1293 del 2005 venivano autorizzati lavori di manutenzione straordinaria sull'edificio in muratura, comprendenti tinteggiatura delle facciate, sostituzione di canali di gronda e ripristino degli infissi;
- con Variante n. 1304/2005 si autorizzavano opere interne (ripristino intonacature e pavimenti), modifiche alle buclature e demolizione di piccolo accessorio al piano terra;
- con DIA n. 4741/2005 e successiva Variante n. 5298/2005 venivano autorizzati ulteriori lavori di manutenzione straordinaria e un parziale cambio di destinazione d'uso di locali al piano seminterrato, trasformati in unità abitativa;
- con Permesso di Costruire n. 24/2006 si autorizzava la costruzione di un nuovo fabbricato in cemento armato in aderenza al corpo di fabbrica in muratura;
- con Variante al P.d.C. e DIA n. 1309/2007 venivano disposte modifiche planivolumetriche e un cambio di destinazione d'uso da garage ad civile abitazione, con fusione di una porzione del nuovo fabbricato (per l'esattezza un garage) con l'unità preesistente in muratura, dando origine all'attuale configurazione dell'appartamento oggetto di stima.

Ne consegue che l'unità immobiliare attuale è il risultato di un processo edilizio e amministrativo che ha integrato parti dell'edificio originario in muratura con porzioni del nuovo fabbricato in cemento armato, determinando un organismo edilizio composito, oggi unificato sotto un'unica destinazione residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1987 al 15/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Angelis Maria Luisa Notaio in Jesi	17/07/1987	14518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	04/08/1987	8451	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2005 al 09/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Baldassarri Massimo Notaio in Maiolati Spontini	15/06/2005	13634	3191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	17/06/2005	8475	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2008 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

02/09/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Montali Roberto Notaio in Chiaravalle	09/05/2008	103195	16905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	14/05/2008	12086	7451
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 14/05/2008
Reg. gen. 12087 - Reg. part. 2546
Quota: 100%
Importo: € 171.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 85.900,00
N° repertorio: 103196
N° raccolta: 16906
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessionea garanzia di mutuo fondiario .

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 28/05/2015

Reg. gen. 8124 - Reg. part. 5840

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Corte di Appello di Ancona, atto esecutivo o cautelare - Repertorio 2340 del 14/05/2015 .

Verbale di pignoramento degli immobili .

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 13/03/2025

Reg. gen. 5114 - Reg. part. 3527

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Corte di Appello di Ancona, atto esecutivo o cautelare - Repertorio 502 del 11/02/2025 . Verbale di pignoramento degli immobili .

Oneri di cancellazione

Sull'immobile pignorato gravano trascrizioni e iscrizioni ipotecarie che, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., saranno cancellate a cura della procedura in sede di decreto di trasferimento.

I relativi costi di cancellazione restano a carico dell'aggiudicatario e consistono, in via ordinaria, nel pagamento delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, delle tasse ipotecarie e dei tributi catastali, per un importo complessivo di circa € 500,00 per ciascuna formalità da estinguere.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul trasferimento (con eventuale applicazione delle agevolazioni di legge, es. "prima casa") nonché le spese condominiali arretrate, qualora esistenti, relative all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica è quella definita dall'art. 33 del vigente PRG : Zona di completamento e ristrutturazione B1.

Si rimanda alla visione delle NTA allegate alla presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Castelplanio non sono emersi i titoli autorizzativi originari relativi alla costruzione del fabbricato in muratura portante, risalente verosimilmente alla prima metà del secolo scorso. Sono stati tuttavia rintracciati numerosi provvedimenti successivi:

- 1) DIA n. 1293/2005: lavori di manutenzione straordinaria sull'edificio in muratura;
- 2) Variante n. 1304/2005: opere interne e modifiche alle bucature;
- 3) DIA n. 4741/2005 e Variante n. 5298/2005: ulteriori lavori di manutenzione straordinaria e parziale cambio di destinazione d'uso di locali al piano seminterrato;
- 4) Permesso di Costruire n. 24/2006: autorizzazione alla costruzione di un nuovo fabbricato in cemento armato in aderenza;
- 5) Variante al PdC e DIA n. 1309/2007: fusione di parte del nuovo fabbricato con l'unità in muratura e contestuale cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione civile, dando origine all'attuale configurazione dell'appartamento oggetto di stima.

Con successivo provvedimento è stato rilasciato dal Comune di Castelplanio il certificato di agibilità prot. n. 1309 del 18/12/2008, relativo all'unità immobiliare oggetto di stima. Tale titolo attesta la conformità dell'edificio alle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene e risparmio energetico, e costituisce presupposto di regolare commerciabilità dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 Castelplanio (AN) - Clementina Borgo Loreto n. 74, piano S1
L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Castelplanio (AN), in via Clementina Borgo Loreto n. 74, in zona urbanisticamente classificabile come residenziale mista, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi plurifamiliari alternati ad attività commerciali e artigianali di piccola scala, con disponibilità di servizi di prossimità. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale: nelle immediate vicinanze transita la Strada Statale 76 "della Val d'Esino", arteria di collegamento tra Jesi, Ancona e Fabriano; la via Clementina costituisce direttrice di fondovalle che attraversa la frazione Borgo Loreto, servita da esercizi commerciali di base (supermercati, bar, farmacie) e da strutture scolastiche e religiose; a breve distanza è situata la stazione ferroviaria di Castelplanio-Cupramontana, lungo la linea Orte-Falconara, che assicura collegamenti verso il capoluogo e l'entroterra. Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare si inserisce in un contesto residenziale di recente sviluppo, dotato delle infrastrutture ordinarie (rete viaria comunale, pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria, distribuzione gas metano, raccolta rifiuti). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano seminterrato (S1), con ingresso indipendente ad uso esclusivo. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 393, Sub. 53-54, Categoria A2, Graffato sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.000,00
Criteri estimativi adottati

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, il sottoscritto CTU ha fatto riferimento ai principi e alle metodologie consolidate nella prassi estimativa, richiamati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dalle normative tecniche di settore (UNI EN 15733:2011).

Il criterio comparativo è stato applicato utilizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e i valori rilevati dal mercato locale per immobili simili per tipologia, superficie e ubicazione, con l'applicazione di coefficienti correttivi in relazione a caratteristiche costruttive, stato manutentivo e dotazioni accessorie, secondo quanto previsto anche dal D.P.R. 138/1998 in materia di determinazione delle superfici. A supporto di tali dati, sono state condotte ricerche di mercato volte ad individuare comparabili recenti nella zona, i cui valori si sono confermati sostanzialmente in linea con le quotazioni OMI di riferimento, rafforzando l'attendibilità del parametro adottato.

Parallelamente è stato applicato il criterio reddituale, stimando il canone locativo potenziale desumibile da fonti ufficiali e dal mercato delle locazioni della zona, e capitalizzandolo con un saggio congruo per immobili residenziali analoghi, al netto delle spese ordinarie di gestione e manutenzione.

Il valore finale di stima è stato determinato mediante la mediazione dei risultati ottenuti con i due criteri sopra indicati, così da tenere conto sia della prospettiva del mercato compravendite sia della capacità reddituale del bene, fornendo una valutazione equilibrata e coerente con le condizioni del contesto locale. Si segnala, altresì, che l'unità immobiliare presenta differenti quote interne i dislivelli tra le varie stanze sono collegate da gradini. Tali elementi, pur non incidendo sullo stato conservativo, riducono la fruibilità complessiva degli ambienti e possono avere effetti negativi sulla commerciabilità del bene.

L'unità immobiliare dispone, inoltre di una corte esclusiva di pertinenza, asfaltata e non recintata, con accesso diretto dall'appartamento.

Calcoli di stima

Superficie commerciale = 66,08 mq

Valore di stima iniziale = 780 €/mq

Correttivi applicati: -8% (piano S1), -7% (stato manutentivo), -3% (salti di quota) = riduzione complessiva = 18%

Prezzo corretto = $780,00 \times (1 - 0,18) = 639,60 \text{ €/mq}$

Valore venale = $639,60 \times 66,08 = \text{€ } 42.265$

Canone prudentiale = $2,60 \text{ €/mq/mese}$

Canone annuo = $2,60 \times 66,08 \times 12 = \text{€ } 2.061,70$

Saggio di capitalizzazione = $3,84\% = 0,0384$

Valore a reddito = $2.061,70 / 0,0384 = \text{€ } 53.690$

Sintesi: Valore medio = $(42.265 + 53.690) / 2 = \text{€ } 47.977,50 \sim \text{€ } 48.000$

Conclusione

Pertanto, il valore di stima dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene determinato in € 48.000,00 (quarantottomila/00), da assumere quale base per la successiva procedura esecutiva. La valutazione a mq è di € 726,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelplanio (AN) - Clementina Borgo Loreto n. 74, piano S1	66,08 mq	726,39 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
				Valore di stima:	€ 48.000,00

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 08/09/2025

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

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di accesso all'immobile (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - planimetria appartamento (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetria catastale (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura catastale (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura catastale storica (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - sovrapposizione mappa catastale con mappa satellitare (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 9 Google maps - estratto di mapap satellitare (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto piano regolatore e Norme Tecniche di Attuazione (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Titoli urbanistici e agibilità (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di compravendita (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - estratto valori OMI (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 08/09/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - allegato fotografico (Aggiornamento al 08/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelplanio (AN) - Clementina Borgo Loreto n. 74, piano S1
L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Castelplanio (AN), in via Clementina Borgo Loreto n. 74, in zona urbanisticamente classificabile come residenziale mista, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi plurifamiliari alternati ad attività commerciali e artigianali di piccola scala, con disponibilità di servizi di prossimità. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale: nelle immediate vicinanze transita la Strada Statale 76 "della Val d'Esino", arteria di collegamento tra Jesi, Ancona e Fabriano; la via Clementina costituisce direttrice di fondovalle che attraversa la frazione Borgo Loreto, servita da esercizi commerciali di base (supermercati, bar, farmacie) e da strutture scolastiche e religiose; a breve distanza è situata la stazione ferroviaria di Castelplanio-Cupramontana, lungo la linea Orte-Falconara, che assicura collegamenti verso il capoluogo e l'entroterra. Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare si inserisce in un contesto residenziale di recente sviluppo, dotato delle infrastrutture ordinarie (rete viaria comunale, pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria, distribuzione gas metano, raccolta rifiuti). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano seminterrato (S1), con ingresso indipendente ad uso esclusivo. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 393, Sub. 53-54, Categoria A2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica è quella definita dall'art. 33 del vigente PRG : Zona di completamento e ristrutturazione B1. Si rimanda alla visione delle NTA allegate alla presente

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelplanio (AN) - Clementina Borgo Loreto n. 74, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 393, Sub. 53-54, Categoria A2, Graffato si	Superficie	66,08 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare presenta un livello di manutenzione esterna mediocre, con facciate intonacate che mostrano diffuse tracce di degrado e rappezzi, oltre a pavimentazioni esterne e cortile in condizioni di usura. Gli infissi esterni (persiane in legno) si trovano in pessimo stato di conservazione, con necessità di sostituzione o interventi radicali di ripristino. Gli ambienti interni dell'appartamento evidenziano finiture datate e segni di usura generalizzata; il bagno si presenta in stato pessimo, con rivestimenti e intonaci ammalorati, presenza di umidità e impianti sanitari obsoleti, per i quali si rende necessario un intervento di rifacimento completo. L'unità immobiliare risulta costruita nel 2008 e non può quindi considerarsi "vetusta"; lo stato di degrado attuale appare riconducibile piuttosto ad una mancata manutenzione e ad un prolungato periodo di inutilizzo, che hanno determinato un progressivo decadimento delle condizioni abitative. Gli impianti tecnologici risultano presenti ma datati: il quadro elettrico è di tipo tradizionale con protezioni magnetotermiche e differenziali, ma la conformità alla normativa vigente non è documentata. Non sono presenti generatori di calore: dalle informazioni reperite sul posto è emerso che l'unità veniva riscaldata mediante condizionatore autonomo a pompa di calore, mentre la produzione di acqua calda avveniva tramite boiler elettrico; entrambi i dispositivi risultano attualmente asportati. Valutazione complessiva: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può essere classificato come scadente, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia sulle parti interne (in particolare sul bagno e sugli infissi) sia sulle finiture esterne, oltre che di ripristino delle dotazioni impiantistiche essenziali.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Castelplanio (AN), in via Clementina Borgo Loreto n. 74, in zona urbanisticamente classificabile come residenziale mista, caratterizzata dalla presenza di edifici abitativi plurifamiliari alternati ad attività commerciali e artigianali di piccola scala, con disponibilità di servizi di prossimità. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale: nelle immediate vicinanze transita la Strada Statale 76 "della Val d'Esino", arteria di collegamento tra Jesi, Ancona e Fabriano; la via Clementina costituisce direttrice di fondovalle che attraversa la frazione Borgo Loreto, servita da esercizi commerciali di base (supermercati, bar, farmacie) e da strutture scolastiche e religiose; a breve distanza è situata la stazione ferroviaria di Castelplanio-Cupramontana, lungo la linea Orte-Falconara, che assicura collegamenti verso il capoluogo e l'entroterra. Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare si inserisce in un contesto residenziale di recente sviluppo, dotato delle infrastrutture ordinarie (rete viaria comunale, pubblica illuminazione, rete idrica e fognaria, distribuzione gas metano, raccolta rifiuti). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano seminterrato (S1), con ingresso indipendente ad uso esclusivo. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a ancona il 14/05/2008
Reg. gen. 12087 - Reg. part. 2546
Quota: 100%
Importo: € 171.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 85.900,00
N° repertorio: 103196
N° raccolta: 16906
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessionea garanzia di mutuo fondiario .

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 28/05/2015
Reg. gen. 8124 - Reg. part. 5840
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Corte di Appello di Ancona, atto esecutivo o cautelare - Repertorio 2340 del 14/05/2015 .
Verbale di pignoramento degli immobili .
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 13/03/2025
Reg. gen. 5114 - Reg. part. 3527
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Corte di Appello di Ancona, atto esecutivo o cautelare - Repertorio 502 del 11/02/2025 . Verbale di pignoramento degli immobili .