

Perizia dell'Esperto ex art.568 c.p.c. **Ing. Carlo Beer**, nella Esecuzione Immobiliare 48/2025 del R.G.E. promossa da :

Do Value S.p.A. con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n.7 cf 00390840239 e p.IVA 02659940239 in qualità di **mandataria di ISEO SPV S.R.L.** con sede legale in Via Vittorio Alfieri n. 1 Conegliano (TV), cf 05045600268

Contro:

*****, nata ad ***** il ***** e residente a Serra dei Conti (AN) Via Edgardo Mannucci n. 36.

INCARICO

All'udienza del 24/04/2025 il sottoscritto Ing. Carlo Beer con studio in Fraz. Varano. n.130 - 60131-Ancona veniva nominato Esperto ex art. 568 cpc.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N.1 - Appartamento ubicato a Serra dé Conti (AN) Via Edgardo Mannucci n. 36, piano 3°. (Coordinate geografiche: 43.54567, 13021129).

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova in un edificio residenziale composto da due volumi, di tre piani più il terreno, ognuno di sei appartamenti con piano terra destinato a garage e locali commerciali, collegati tra loro da un terzo volume su due piani anch'esso destinato a residenze e locali commerciali. Tale insieme edilizio fa parte di un comparto di lottizzazione. L'accesso all'appartamento, che si trova al piano terzo, avviene dal portone principale che dà su via E. Mannucci, tramite le scale e l'ascensore condominiale; ha come accessori tre balconi ubicati sui tre lati. L'immobile si trova nella periferia di Serra Dé Conti in località Osteria su una zona pianeggiante e di recente edificazione che dista 2 Km dal centro città, 26 Km da Senigallia e

Autostrada A14. Le scuole di Infanzia, primaria e secondaria sono in centro e il supermercato più vicino si trova a circa 750 mt. L'appartamento è dotato di garage al piano terra; la zona è dotata di numerosi parcheggi pubblici.

Per il bene in questione non è stato fatto accesso forzoso

L'immobile è stato realizzato per civile abitazione mediante un intervento di edilizia privata per cui non vi sono vincoli vigenti a carico del proprietario esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da:

Appartamento ubicato a Serra Dé Conti (AN), Via Edgardo Mannucci n. 36, piano terzo.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma2 risulta completa.

TITOLARIETA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

*****, codice fiscale *****, via Edgardo Mannucci n. 36, 60030 Serra Dé Conti (AN), nata ad ***** il *****.

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

***** proprietà 1/1.

CONFINI

a N/E/W con la corte comune e a S con il vano scale comune.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
	mq	mq		mq	mt	
ABITAZIONE	90	109	1	109	2,7	3°

BALCONI		17	0.35	6		3°
GARAGE	29	32	0,5	16	3,65	T
TOTALE				131		
Incidenza condominiale				Millesimi 117.055 (104.18 sub 46 + 12.245 sub 34)		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 26/11/2004 al 12/09/2005	Eredi ***** con sede a Serra Dè Conti (AN), codice fiscale *****, per piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg.7, Part. 1016 sub 46 e Sub 7 ctg. F3
Dal 12/09/2005 al 16/10/2025	***** nata ad ***** il *****, codice fiscale *****, in regime di separazione dei beni, per piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg.7, Part. 1016 sub 46 ctg A2, Classe 2, Consistenza vani 6.5, Superficie catastale 115 mq, Totale: escluse aree scoperte **109 mq. Rendita 419.62 piano terra; Catasto Fabbricati Fg.7, Part. 1016 sub 34 ctg C6, Classe 3, Consistenza 32 mq, Superficie catastale 35 mq. Rendita 47,93, Piano terzo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati											
Dati identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona	Ctg.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1016	46		A/2	2	6.5 vani	Totale 115 mq Totale: escluse aree scoperte**: 109mq	419,62	3°	
	7	1016	34		C/6	3	32 mq	35 mq	47.93	T	

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

PRECISAZIONI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, comma 2° c.p.c. – Sussiste congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutata

STATO CONSERVATIVO

L'edificio è stato ultimato nel 2005 e l'immobile oggetto di stima è complessivamente in un normale stato conservativo in considerazione dell'anno di costruzione. La struttura non mostra alcun segno di instabilità, le finiture non mostrano deficienze se non i segni del tempo, gli infissi interni sono in buono stato quelli esterni hanno necessità manutentive; gli impianti elettrico, termico-sanitario, idrico, radiotelevisivo, e di climatizzazione sono regolarmente funzionanti. L'involucro esterno parte in mattoncini facciavista e parte con intonaco tinteggiato sono in buono stato conservativo come pure il sottotetto ed il tetto in tegole.

PARTI COMUNI

BCNC al Sub 46

Fg. 7 Part. 1016 Sub 27 Corte ad uso pubblico – Fg. 7 Part. 1016 Sub 29 Portico Comune ad uso Pubblico - - Fg. 7 Part. 1016 Sub 38 Ascensore, Scala, Corridoio e Locale Tecnico

BCNC al Sub 34

Fg. 7 Part. 1016 Sub 28 Corte di Accesso ai Garage

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'appartamento ed il garage sono parti di un edificio residenziale avente le seguenti caratteristiche:

- struttura intelaiata in calcestruzzo con solai in latero cemento;
- Esposizione delle pareti esterne a N/E/O mentre la parete rivolta a S è interna verso le scale e all'appartamento confinante posto sullo stesso piano.
- L'altezza dell'appartamento ha una altezza interna di 2.70m; si trova al terzo piano e al di sopra ha un sottotetto praticabile e la copertura con solaio in laterocemento e manto di copertura in tegole;

- Le pareti esterne sono in mattoni con intercapedine contenete adeguata coibentazione, all'esterno le pareti sono parte in mattoncini facciavista e parte finite ad intonaco tinteggiato;
 - Gli infissi esterni sono in legno con vetro a bassa emissività protetti da tapparelle in p.v.c., il ferramenta è ordinaria;
 - Le porte interne sono con struttura tamburata e impiallacciate dotate di ferramenta ordinaria; il portone di ingresso sul vano scala è con serratura di scurezza finito con impiallacciatura color legno.
 - I pavimenti dell'appartamento e dei terrazzi sono in gres porcellanato di forme diverse in relazione agli ambienti, nei bagni i rivestimenti sono in ceramica.
 - Sanitari dei bagni in porcellana e rubinetteria ordinaria;
 - Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, televisivo e gas sono del tipo tradizionale e funzionanti;
 - L'impianto di riscaldamento ha come elementi scaldanti radiatori in ghisa ed in una stanza in acciaio, mediante un circuito di tubazioni in rame a zona ad acqua calda prodotta da caldaia murale a gas modello Beretta CIAO S24CSI matr. G7VJ3556691 combinata per la produzione di acqua calda sanitaria;
 - Il garage si trova al piano terra ad est del fabbricato di cui ha le stesse caratteristiche costruttive; ha una altezza interna di 3.65 mt ed è dotato di servizio igienico.
- La qualità dei materiali, delle finiture, degli impianti e lo stato manutentivo dell'insieme possono essere considerati discreti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla famiglia della esecutata che vi ha la residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo: Dal 26/11/2004 al 12/09/2025

Proprietà: ***** S.R.L. cf *****

Costituzione del 26/11/2004, Pratica n. AN0149423 Costituzione n. 2924.1/2004

Periodo: Dal 12.09.2005 al 17/10/2025

Proprietà: *****, nata ad *****, cf *****

Rogante: Notaio Biondi Federico di Senigallia

Data: 12/09/2005

Repertorio: 68150

In atti: 20/09/2005.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e non vi sono atti successivi da tale data.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n. 5843 del 19.09.2005 in favore della Banca Popolare di Ancona spa sede Ancona, contro ***** , nata a ***** il ***** (debitore non datore di ipoteca: ***** nato a ***** il *****) per Euro 180.000,00, di cui Euro 120.000,00 derivante da mutuo durata 20 anni, (Atto Biondi Federico Notaio in Senigallia del 12.09.2005 rep. 68151/14846);

Ipoteca giudiziale n. 2376 del 31.07.2019 in favore della Banca Ifis Spa con sede in Mestre (richiedente Sebi Srl Via Accademia dei Virtuosi, 39 Roma) contro ***** nata a Aprilia il 29.06.1982 per Euro 19.356,43 di cui Euro 17.361,43, capitale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona il 03.03.2017 rep.421;

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento immobiliare n. 4240 del 25.03.20254 in favore di ISEO SPV SRL con sede in Conegliano, contro ***** nata ad ***** il ***** , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 06.03.2025, rep. 895.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area che ricomprende la particella del NCEU 1016 del Foglio 7, ricade all'interno della Zona CB delle NTA del PRG vigente che così riporta:

Art. 10 - Zone CB "di espansione per l'edilizia economica e popolare"

1. Interventi ammessi:
 - 1.1. manutenzione ordinaria
 - 1.2. manutenzione straordinaria
 - 1.3. ristrutturazione edilizia
 - 1.4. demolizione e ricostruzione

- 1.5. nuova costruzione e ampliamento
2. Parametri urbanistici ed edilizi:
2.1. IT = 1,90 mc/mq
2.2. IF = 3,00 mc/mq
2.3. H = 12,80 ml
2.4. DC = 5,00 ml
2.5. DF = 10,00 ml
2.6. DS = 5,00 ml
2.7. AUS = 0,150 mq/mc

Per i fabbricati (di nuova costruzione o in ristrutturazione) che conseguano requisiti energetici almeno pari ai limiti indicati nell'allegato C del D.L.vo 19/08/2005, n. 311, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006, n. 311, o che conseguano un grado di sostenibilità ambientale $p \geq 2$, valutato secondo il "Protocollo ITACA Sintetico" di cui alla DGRM n. 1499 del 28/12/2006, nel calcolo dell'altezza i solai intermedi e di copertura vengono computati fino ad un massimo di cm. 25.

3. Destinazione d'uso:

- 3.1. Residenze
3.2. Negozi
3.3. Studi professionali

E' soggetto a Concessione Edilizia a titolo oneroso il cambio di destinazione da residenza e studi professionali ad uso commerciale; non costituisce cambio di destinazione la modifica da residenza a studi professionali

4. Modalità di attuazione:

- 4.1. Permesso di Costruire subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo
4.2. DIA/comunicazione per le manutenzioni.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono previsti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono previsti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento risulta regolare per la Legge 47/1985 mentre entro il garage sono state realizzate superfetazioni consistenti in un locale deposito e un servizio WC; per la messa in pristino si stima una spesa di € 2.500,00.

Atti autorizzativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA: data protocollo 05/07/2003 - Numero protocollo 5254- Numero pratica 21/03- Oggetto COSTRUZIONE DI COMPLESSO PER ALLOGGI E NEGOZI - Richiedente di riferimento Eredi Verdini Giulio Srl
- D.I.A. : data protocollo 12/11/2004- Numero protocollo 9073- Numero pratica 2004/45 - VARIANTE al permesso di Costruire 21/2003 - Richiedente di riferimento Eredi Verdini Giulio Srl
- D.I.A. : data protocollo 10/06/2005 -Numero protocollo 4814 -Numero pratica 2005/40 - VARIANTE al permesso di costruire 21/2003 - Richiedente di riferimento Eredi Verdini Giulio Srl

- Richiesta certificato di Agibilità : data protocollo 08/07/2005- numero protocollo 5671;
acquisito silenzio-assenso.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono state rilasciate dalle imprese installatrici ai sensi dell'art. 9 della L.46/1990 e allegate alla richiesta di agibilità:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario
- dichiarazione di conformità dell'impianto gas.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE. L'attestato viene redatto dal sottoscritto Consulente estimatore come da indicazioni del Giudice nell'atto di nomina.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

La quota di condominio per le spese di gestione ordinaria per i 117.055 millesimi di proprietà (di cui 104.810 dell'appartamento + 12.245 del Garage) è di € 1060.77.

Al 31/08/2025 risulta un debito a saldo per la gestione ordinaria del condominio di € 329.78

La quota di condominio preventivata per la manutenzione straordinaria del soffitto portico per i 117.055 millesimi di proprietà (di cui 104.81 dell'appartamento + 12.245 del Garage) è di € 299.42.

STIMA

- STIMA CON IL METODO DEL VALORE UNITARIO

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari – I semestre 2025 (Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate) , Real Advisor – Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Casa.it e alcune compravendite per immobili simili si rileva che il valore medio al metro quadro delle unità immobiliari, con destinazione residenziale e discreto stato conservativo, nella zona E2, che ricomprende Via Edgardo Mannucci dove è ubicato l'immobile risulta di 786 €/mq; le quotazioni prese in considerazione sono riferite al I semestre 2025 ed è quindi da ritenere che le stesse non abbiano avuto variazioni essendo il mercato in una fase stabile. .

Si assume pertanto come valore unitario di un immobile con le stesse tipologie e caratteristiche della zona il valore di **€ 786,00 €/mq**



- STIMA ANALITICA A REDDITO CAPITALIZZATO

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari – I semestre 2025 (Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate) , Real Advisor – Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Casa.it e alcuni contratti di locazione per immobili simili si rileva che il valore medio della locazione è di 3,00 €/mq/mese.; le quotazioni prese in considerazione sono riferite al I semestre 2025 ed è quindi da ritenere che le stesse non abbiano avuto variazioni essendo il mercato in una fase stabile. .

Tenuto conto altresì delle spese in carico al proprietario quantificabili nella misura del 20%, il canone netto stimato e arrotondato diviene 2,40 €/mq mese.

Tenuto conto poi dei parametri intrinseci, delle caratteristiche costruttive, della posizione, dello stato di conservazione e di altri fattori di rischio dell'investimento il tasso di capitalizzazione (r), che si può assumere per l'immobile in esame, è pari al 4,00 %.

Adottando la formula per il calcolo del Valore dell'immobile, $V = C/r$ = Canone netto annuo/ tasso di capitalizzazione:

il valore di stima per unità di superficie dell'immobile risulta:

$$V = 2,40 \times 12 \times 100 / 4,00 = \mathbf{720 \text{ €/mq.}}$$

- MEDIA TRA STIMA A VALORI UNITARI E ANALITICA per unità di superficie:

Stima Valori unitari : 786,00 €/mq

Stima Analitica: 720,00 €/mq

Valore Mediato 753,00 €/mq

CONCLUSIONI

Premesso che,

- Il “giudizio di stima” è un fatto di previsione e non è, come avviene per il “prezzo” un valore storico bensì un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione;



- i dati metrici sopra riportati sono stati unicamente utili alle metodologie di valutazione adottate;

- compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" che possibilmente il bene potrebbe rappresentare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio";

tenuto conto che la superficie convenzionale (Sc) dell'immobile è di 131 mq e che il valore per unità di superficie (Vu) sopra determinato è di 753,00 € / mq, alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato (Vm) dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, al netto delle spese di ripristino del Garage (RG) di € 3.500,00 risulta pari a:

$$Vm = Sc \times Vu - RG = 131 \text{ mq} \times 753 \text{ €/mq} - 2.500 = 96.143,00 \text{ Euro}$$

Diconsi **€ 96.143,00** (Novantaseimilacentoquarantatre)

