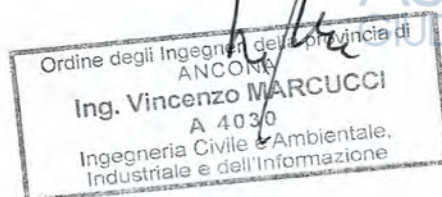


TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 72/2025 R.G.E. perizia dell'Esperto ex art 568 cpc
ing. MARCUCCI VINCENZO

Promossa da [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]



INDICE

Incarico	pag.	3
Premessa	pag.	3
Lotto n. 1	pag.	3
Dati catastali	pag	4
Formalità pregiudizievoli	pag	6
Regolarità edilizia	pag	8
Stima e formazione del lotto	pag	8
Valore finale stima del lotto	pag	11
Elenco allegati	pag	12

INCARICO

Il sottoscritto ing. Marcucci Vincenzo iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A4030 (e-mail ing.marcucci@aruba.it; pec stingsrl@pec.it tel 3483809239) veniva nominato in data 21/5/2025 esperto ex art 568 c.p.c. dall'Immo Giudice dott.ssa Giuliana Filippello e in data 26/05/2025 accettava l'incarico sottoscrivendo digitalmente il verbale e inviandolo telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Ancona.

PREMESSA

I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO COSTITUITI DAI SEGUENTI IMMOBILI:

- Appartamento ubicato al piano 3° in Maiolati Spontini Località Moie Via Pesaro n. 12 con locale cantina posta al piano seminterrato, per la quota di 1/1
- Garage ubicato al piano seminterrato in Maiolati Spontini Località Moie Via Pesaro n. 12 per la quota di 1/1

La stima viene condotta unendo i due immobili in quanto il garage è di pertinenza dell'abitazione per cui il lotto è unico del valore complessivo di € 115.000,00 =

Lotto n.1 Appartamento ubicato in Maiolati Spontini Via Pesaro n. 12 piano terzo con ripostiglio al piano seminterrato e annesso garage.

- Riscontro documentazione ex art 567 cpc.
Da quanto esaminato la documentazione di cui all'Art 567 cpc risulta completa.
- Titolarità: l'appartamento ed il garage oggetto dell'esecuzione appartengono a Sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente in Via [REDACTED]
- Consistenza
La superficie degli immobili è misurata come da consuetudine al lordo delle murature di proprietà esclusiva e al 50% di quelle in comproprietà.

		superficie	coeff.	Sup. convenzionale
a) Appartamento				
piano 3°	mq	107,50	1,00	mq 107,50
balconi	mq	15,20	0,30	mq 4,46
Cantina				
piano seminter.	mq	7,60	0,25	mq 1,90

a) totale sup convenzionale mq 113,86

b) Garage
piano semint

	sup commerciale	coeff	Sup. convenzionale
mq	17,40	0,50	mq 8,70

b) totale sup convenzionale mq 8,70

Superficie convenzionale totale a+b = mq 113,86 + mq 8,70 = mq 122,56

- Confini: appartamento 3° piano : scala comune, sub 11, sub9.
garage: locale comune ex c.t , corridoio comune , corte esterna su Via Trieste

- **Dati Catastali**

Appartamento : Comune di Maiolati Spontini prov. di AN Catasto fabbricati F. 8 part. 112; sub 10; Via Pesaro n. 12; Piano T-3 ; Zona 1; catg. A2; classe 4; vani 5,5
Sup catastale mq 124,00 rendita € 454,48=.La planimetria catastale non corrisponde alla reale divisione degli ambienti per quanto riguarda il soggiorno-ingresso per la demolizione di un tramezzo.

Garage : Comune di Maiolati Spontini prov. di AN Catasto fabbricati F. 8 part. 112; sub 2 Via Pesaro n. 12; Piano T ; Zona 1; catg. C6; classe 2; mq. 16,00 ; rendita € 43,80=

Planimetrie catastali all. 1)

- **Asservimenti ed oneri reali:** non si segnala l'esistenza di asservimenti ed oneri reali per il lotto stimato

- **Stato di conservazione.**

APPARTAMENTO: L'appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, con locale cantina al piano seminterrato, è inserito in un fabbricato in c.a. che si eleva per quattro piani fuori terra ed un seminterrato è in buone condizioni strutturali e di manutenzione.

L'immobile è circondato da una corte comune , sul retro è utilizzata ad accesso ai garages sul fronte e sui lati è costituita da passaggi pedonali ed aiuole a verde condominiale.

L'appartamento è composto da un ingresso- soggiorno, cucina-pranzo, due camere matrimoniali un bagno ed un wc, l'altezza interna è di ml. 3,00; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata gas metano che fornisce anche l'acqua calda per i servizi. L'impianto elettrico è sotto-traccia con interruttore differenziale a protezione delle linee.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate , le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con vetro termico e tapparelle in plastica.

La cantina al piano seminterrato ha infisso in legno verniciato, una finestra per l'aerazione ed ha dimensioni di ml 1,50 x 4,50 ed altezza ml 2,70.

GARAGE. Il garage è costituito da un vano delle dimensioni di ml 3,35 x 4,85 con altezza di ml 2,70 in quanto il pavimento è in battuto di cemento senza finitura in piastrelle. Il soffitto non è intonacato ed il solaio ha le pignatte a vista .
L'accesso al garage è dalla corte condominiale esterna su Via Trieste ed è dotato di serranda metallica.

Le condizioni di manutenzione generali sono buone, l'impianto elettrico è sotto traccia con un solo punto luce centrale.

- **Parti comuni:** le parti comuni col condominio sono il vano scale, la corte esterna, il locale caldaia al piano seminterrato non più utilizzato a tale scopo.

- **Servitù ed oneri:** non sono state riscontrate servitù che gravino sui beni pignorati.

- **Caratteristiche costruttive.**

- Trattasi di un appartamento di civile abitazione con struttura in c.a , solai laterocementizi, tamponature in muratura intonacata e tinteggiata. Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato è stato realizzato nel 1971 e si articola con quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato.

- **Stato di occupazione:** L'appartamento risulta occupato da un affittuario con contratto di locazione in data 20 Aprile 2021 della durata di anni quattro.

- L'appartamento risulta arredato dall'affittuario ed ha le finiture come da **rilievo fotografico all. 4)**

- **Provenienze ventennali**

Unità Imm. F. 8 part. 112 sub 2 Via Pesaro n. 12 P.T. C6 Clas. 2 Cons mq 16 Rend. € 43,48

Periodo	proprietà	atti
dal 22/12/1990	[REDACTED]	Rogante Notaio Borrelli Castelfidardo Rep n. 9703 Registr. AN n. 403 del 11/01/1991-Donazione voltura n. 1373.1/1991 in atti dal 06/06/1996
dal 22/12/1990	[REDACTED]	Rogante Notaio Borrelli Castelfidardo Rep n. 9703 trascr. N. 1384/1991 Cost. diritti reali voltura n.14780.1/2005 Registr. AN n. 0163052 in atti dal 06/12/2005
Dal 10/11/2005	[REDACTED]	Rogante Notaio Baldassarri Massimo Maiolati Spontini Rep n. 14577 nota M.U n. 15503.1/2005 in atti dal 14/11/2005

Unità Imm. F. 8 part. 112 sub 10 Via Pesaro n. 12 P.T-3. Zona 1. A/2 Clas. 4 vani 5,5 sup
catast. Mq 124,0 Rend. € 454,48

Periodo

proprietà

atti

dal 22/12/1990



Rogante Notaio Borrelli Castelfidardo

Rep n. 9703 Registr. AN n. 403 del

11/01/1991-Donazione voltura n.

1373.1/1991 in atti dal 06/06/1996

dal 22/12/1990



Rogante Notaio Borrelli Castelfidardo

atto del 22/12/1990 Rep n. 9703

Trascr. N. 1384/1991 Cost. diritti reali

voltura n. 14784.1/2005 Prat. N.

AN.0163070 in atti dal 06/12/2005

dal 25/01/1991



variazione del 25/01/1991 in atti dal

28/01/1991 variaz catastale per errore

Mod 55

Dal 10/11/2005



Rogante Notaio Baldassarri Massimo

Maiolati Spontini Rep n. 14577 nota

M.U n. 15503.1/2005 in atti dal

14/11/2005

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento :

- **Esiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.**
- **La situazione della proprietà risulta attualmente invariata .**



- Formalità pregiudizievoli

dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio risultano le seguenti formalità pregiudizievoli all.2)

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 05/09/2025

Elenco immobili

Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00112 Subalterno 0010

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

1. TRASCRIZIONE del 17/01/1991 - Registro Particolare 1383 Registro Generale 1629
Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 9703 del 22/12/1990
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 17/01/1991 - Registro Particolare 1384 Registro Generale 1630
Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 9703 del 22/12/1990
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 15503 Registro Generale 27726
Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 14577/3457 del 10/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 7277 Registro Generale 27727
Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 14578/3458 del 10/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 17/04/2025 - Registro Particolare 5841 Registro Generale 8285
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1147 del 25/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco immobili

Comune di MAIOLATI SPONTINI (AN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00112 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE del 17/01/1991 - Registro Particolare 1383 Registro Generale 1629 Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 9703 del 22/12/1990
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 17/01/1991 - Registro Particolare 1384 Registro Generale 1630 Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 9703 del 22/12/1990
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 15503 Registro Generale 27726 Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 14577/3457 del 10/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 12/11/2005 - Registro Particolare 7277 Registro Generale 27727 Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Repertorio 14578/3458 del 10/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/04/2025 - Registro Particolare 5841 Registro Generale 8285 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1147 del 25/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- **Zonizzazione urbanistica:** l'area ove sorge il fabbricato ricade in Zona B1 satura consolidata, zona residenziale di completamento.

- **Regolarità edilizia :** il fabbricato è stato realizzato con
 - 1) Licenza edilizia n. 72 del 30/07/1971 ; Licenza di abitabilità in data 12/12/1972
 - 2) Licenza edilizia variante n. 32 del 23/06/1972;
 - 3) C.E. in sanatoria n. 38/2000 del 29/01/2000 certificato di abitabilità in data 29/01/2000 (3 garage esterni)
 - 4) C.E. in sanatoria n. 43/2000 del 29/01/2000 certificato di abitabilità in data 15/07/2002(modifiche interne ai vari piani e modifiche aperture esterne).

Titoli edilizi all.3)

Dal rilievo effettuato si è riscontrata la non rispondenza dell'ingresso-soggiorno al titolo edilizio ed all' accatastamento per la **demolizione di un tramezzo divisorio come indicato in planimetria all 6)**

La sanatoria necessita di un CILA da presentarsi al Comune di Maiolati Spontini e di un aggiornamento della planimetria catastale.

- **Certificazione energetica:**
E' stato redatto il certificato energetico dell'appartamento (**APE all.5)**

- **Vincoli ed oneri condominiali:**

L'amministrazione del condominio non formalmente costituito è tenuta da un condomino, da quanto si è potuto apprendere all'atto del sopralluogo le spese condominiali vengono pagate dai condomini saltuariamente e secondo necessità. Tali spese sono relative alla pulizia delle aree verdi condominiali e dell'energia elettrica per l'illuminazione degli spazi comuni.

A quanto si è appreso ammontano ad € 150,00 annuo per condomino, la pulizia delle scale è compito dei singoli condomini che vi provvedono autonomamente.

Non risultano delibere o impegni relative a lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria.

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO.

Date le caratteristiche degli immobili, appartamento con garage di pertinenza, si è formato un unico lotto essendo il garage a servizio dell'appartamento come è per tutti gli appartamenti del fabbricato dal titolo edilizio originario.

Il valore del lotto tiene conto dei seguenti fattori:

- ubicazione del fabbricato,
- caratteristiche della zona residenziale;
- caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.
- qualità delle finiture.
- sussistenza o meno di vincoli relativi al bene;
- condizioni del mercato immobiliare locale e stato delle offerte.

I beni sono costituiti da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con una cantina posta al piano seminterrato ed un garage autonomo al piano seminterrato all'interno di una palazzina a quattro livelli fuori terra ed un livello seminterrato, realizzati in zona residenziale di completamento in località Moie di Maiolati Spontini.

Date le caratteristiche delle due unità per rendere più appetibile la vendita sul mercato locale si è optato per la formazione di un unico lotto.

Lotto n. 1 lotto unico. Appartamento con ripostiglio e pertinente garage.

la vendita del lotto non è assoggettata ad IVA:

Beni:

- appartamento sito al piano terzo di un fabbricato condominiale in Maiolati Spontini Località Moie Via Pesaro n. 12 con cantina e garage al piano seminterrato distinti a catasto:

- appartamento F. 8 particella 11 sub 10 Via Pesaro n. 12 - Piano T- 3 zona cens. 001, catg. A02, classe 4, consistenza 5,5 vani. Rendita € 458,48

- garage F. 8 Particella 112 sub 2 Via Pesaro n. 12 - Piano T zona cens. 001 catg. C06, classe 02, consistenza 16,0 mq. Rendita € 43,80

L'appartamento è servito dalla scala condominiale, il palazzo non ha ascensore, il portone di accesso si affaccia su via Pesaro n. 12; è possibile un accesso da Via Trieste sullo scoperto condominiale e tramite e il garage ed il disimpegno comune al piano seminterrato si raggiunge la scala condominiale interna.

L'immobile è raggiungibile con i mezzi pubblici, è in prossimità della Strada SP76, non distante dagli asili comunali e vicino al parco Pubblico dei Pontacci. Sono presenti esercizi commerciali di vicinato nella zona. Il lotto appartamento con garage vien posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1; valore di stima del lotto € 115.000,00 (eurocentoquindicimila/00)

CRITERI DI STIMA

La stima prevede l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene tenuto conto della finalità a cui la stima è richiesta.

Criteri di stima:

1) valore di mercato: ha come scopo la stima economica del valore di mercato del bene.

2) valore finanziario a cui è ricondotto il valore di capitalizzazione del bene considerato che lo stesso genera un reddito certo.

Il valore di stima finale risulta dalla comparazione dei diversi valori.

Per determinazione del valore del bene si sceglie il metodo della media tra il valore di mercato del bene e quello del valore di capitalizzazione.

Si è proceduto alla ricerca del valore di mercato assumendo informazioni tramite riviste specializzate del mercato immobiliare locale, tramite le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate, tramite i valori di mercato assunti dalle Agenzie immobiliari Locali.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Si tratta di confrontare sulla base di parametri tecnici l'immobile da stimare con altri simili dei quali sia noto il costo recente complessivo.

I parametri dovranno tener conto della zonizzazione ove è ubicato l'immobile, del suo metodo costruttivo, delle sue finiture e suo stato di conservazione.

Come parametro tecnico è utilizzata la superficie complessiva commerciale del cespite.

Nel caso in esame sono stati confrontati i valori economici del bene con quelli pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate (Tabelle OMI Agenzia del Territorio) e questi valori sono stati confrontati con i prezzi di mercato assunti dall'agenzie immobiliari locali per verificarne l'autenticità.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Altra possibilità è la stima di capitalizzazione della rendita generata dalla locazione del bene. L'appartamento col garage è locato al prezzo di € 4.800,00 annue a canoni mensili anticipati di € 400,00 .

Il reddito netto capitalizzabile deve tener conto delle spese degli oneri che la proprietà sostiene.

Reddito = beneficio Fondiario

Reddito Lordo 400,00 mensili – spese= reddito netto mensile

CRITERIO SINTETICO COMPARATIVO

La stima prevede il calcolo della superficie commerciale e secondo l'uso (al lordo dei muri esclusivi al 50% dei muri comuni) con coefficienti di omogeneizzazione delle diverse superfici:

appartamento: coeff. 1,00

balconi: coeff. 0,30

cantina : coeff. 0,25

garage: coeff. 0,50

Il bene data la modifica del vano ingresso-soggiorno con la demolizione di un tramezzo non ha la conformità urbanistica e catastale per cui dovrà esser regolarizzato

Considerata la presenza di più fattori positivi; la buone condizioni di manutenzione del fabbricato, la sua architettura e conformazione, il pregio della zona residenziale di completamento, e la zona servita dai mezzi pubblici si ritiene congruo un valore di mercato di € 1.200,00 al mq per abitazioni civili in stato conservativo normale.

Tale valore è confermato anche dalle tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Maiolati Spontini zona sub-urbana Moie valore medio .

Essendo la superficie commerciale del bene così determinata:

Appartamento: mq 107,50 x 1,00 = mq 107,50

balconi: mq 5,60 + 9,60 = mq 15,20 x 0,30 = mq 4,56

cantina: mq 7,60 x 0,25 = mq 1,90

garage: mq 17,40 x 0,50 = mq 8,70

totale mq (107,50 + 4,56 + 1,90 + 8,70) = mq 122,66 in arr 123,00

mq 123,00 x €/mq 1200,00 = € 147.600,00

CRITERIO CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'appartamento è locato ad € 400,00 mensili

tenuto conto delle spese che spettano alla proprietà così determinate

- assicurazione 3% annue

- spese di manutenzione 4,00 % annuale si ha un reddito annuale al lordo degli oneri fiscali

di € 4800,00 - 3% - 4% = € 4.464,00

considerata una imposta fissa al 20% si ha che il reddito netto è € 4464,00 - 20% = € 3.571,20

Si assume un saggio di capitalizzazione del reddito al 4% in considerazione delle buone qualità del fabbricato e dell'appetibilità sul mercato immobiliare locale.

Capitalizzazione del reddito dell'appartamento con cantina e garage, = € 3571,20 x (1/4%)
€ 89.275,00

media delle stime: dalla media delle stime si ricava il seguente valore

(€ 147.600,00 + € 89.275,00) / 2 = € 236.87500 / 2 = € 118.437.50 in arr. € 118.500,00 (euro centodiciottomilacinquecento/00)

a questo valore vanno decurtati:

€ 3.500,00 per la pratica di regolarità urbanistico catastale ed oneri di sanatoria.

Si ottiene quindi che il valore dell'appartamento sito in Maiolati Spontini Località, Via Pesaro n. 12 piano 3 con annesso garage al Piano Seminterrato è pari ad € 118.500,00 - € 3.500,00 = € 115.000,00 (eurocentoquindicimila/00).

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

Allegati:

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Documentazione ipocatastale.
- 3) Titoli edilizi
- 4) rilievo fotografico.
- 5) Attestato di Prestazione Energetica
- 6) Rilievo difformità edilizie.
- 7) Avvisi alle parti .
- 8) Tras missione alle parti copia stima.

Il sottoscritto esperto assolto il proprio incarico deposita presso questo spett.le Tribunale la Stima e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Ancona 04/09/2025

L'Esperto ex art 568 c.p.c.

ing. Marcucci Vincenzo

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Ing. Vincenzo MARCUCCI
A 4030
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione