



# Tribunale Ordinario di Ancona

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E. n°196/2025

Promossa da

contro

## **PERIZIA DI STIMA**

**Giudice dell'Esecuzione**

Dott.ssa Giuliana Filippello

**Esperto Stimatore**

Geom. Paolo Giorgi

## INDICE:

Premessa	3
Svolgimento operazioni peritali	3
Risposta ai quesiti	4
Quesito n. 2.b: Descrizione dei beni in esecuzione	4
Quesito n. 2.c: Parti condominiali e/o comuni;	10
Quesito n. 2.d: Conformità catastale;	10
Quesito n. 2.e: Stato di possesso degli immobili se occupati da terzi;	10
Quesito n. 2.f: Occupazione anomala;	11
Quesito n. 2.g.1.2.3.: Vincoli a carico dell'acquirente e a carico ;	11
Quesito n. 2.h: Ulteriori informazioni per l'acquirente ;	12
Quesito: Elenco dei precedenti proprietari;	13
Quesiti n° 2i e 2l: Conformità urbanistica ed edilizia degli immobili	14
e certificati di agibilità;	
Quesito n° 2m: necessità di certificazione energetica;	15
Quesito n° 2n: Perizia di stima degli immobili;	16
Valutazione di stima.	16

## PREMESSA

Con provvedimento notificato a mezzo PEC in data 24.10.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello nominava il sottoscritto Geom. Paolo Giorgi, Esperto Stimatore nel procedimento N. 196/2025 R.G.E., che accettava l'incarico con giuramento di rito depositato in data 03.11.2025.

Il procedimento n. 196/2025 R.G.E. è stato promosso da [REDACTED]:

- il credito della procedente, risultante dall'atto di precetto notificato in data 25.06.2025, è pari a € 240.669,18;
- in data 15.09.2025, il pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Ancona al n. 19971 R.G. e 14090 R.P.;
- la creditrice procedente ha iscritto a ruolo il pignoramento in data 19.09.2025, depositando poi l'istanza di vendita in data 23.09.2025 e la relazione notarile in data 24.09.2025.

Il Giudice concedeva alla scrivente un termine fino a 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il **21/04/2026**, per il deposito della relazione di stima e per l'invio della copia alle parti.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di San Marcello (AN), in Via Acquasanta n°4/6, di proprietà della società debitrice [REDACTED], sono:

- Unità per **civile abitazione**, attualmente in corso di costruzione, posta al piano terra con due corti esterne esclusive, identificato al NCEU del Comune di San Marcello (AN) al foglio 19 mappale 116 subalterno 13, categoria F/3 (in corso di Costruzione);
- **Garage**, piano terra, identificato al NCEU del Comune di San Marcello (AN) al foglio 19 mappale 116 subalterno 28, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17,00 mq.;
- **Posto auto coperto** (con sovrastante **fotovoltaico**) identificato al NCEU del Comune di San Marcello (AN) al foglio 19 mappale 116 subalterno 25, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14,00 mq.;

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'accettazione dell'incarico, il sottoscritto ha dato inizio al controllo ed esame di tutta la documentazione agli atti giudiziari.

Il giorno **06.11.2025** con il Custode Avv. Sabrina Stefanelli e con la presenza del Sig. [REDACTED]

██████████ abbiamo espletato il primo accesso.

In dettaglio, sono state svolte le seguenti operazioni:

- Abbiamo effettuato accesso nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione eseguendo un sopralluogo visivo e eseguendo una accurata documentazione fotografica; (vedi allegati)
- Dopo aver ricevuto l'autorizzazione (**autorizzazione del 06.03.2026**) per l'espletamento dell'accesso agli atti presso il Comune di San Marcello per richiedere copia dei titoli abilitativi esistenti per la costruzione dei beni oggetto di esecuzione.

Il giorno **06.03.2026** il sottoscritto si è recato presso gli uffici comunali e ha ritirato copia dei titoli abilitativi richiesti. Detti documenti mi sono stati forniti in file "PDF".

## RISPOSTA AI QUESITI

### **Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata è risultata completa (ex art. 567 c.p.c.), ovvero non ha evidenziato atti mancanti o inidonei tali da non consentire il proseguimento della procedura di pignoramento. Il creditore ha depositato certificazione notarile, del 23.09.2025, del Dott. Carlo Federico Tuccari, Notaio con sede a Roma Via IV Novembre n°96, riferita al bene oggetto di pignoramento, estesa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento stesso (15.09.2025 al n. 19971 del Registro Generale e al n. 14090 del Registro Particolare) e riporta le iscrizioni e trascrizioni contro. Nello specifico, la certificazione copre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento con atti di acquisto derivativo (compravendite) con il quale la ditta ██████████ (debitori esecutati) acquistava i beni.

Alla certificazione notarile risultava allegata le visure catastali mentre l'estratto di mappa e le planimetrie catastali urbane, sono state acquisite dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Ufficio Catasto (vedi allegati).

### **Quesito n. 2.b: Descrizione dei beni in esecuzione;**

*"2 b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):*

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- l'ubicazione economica;

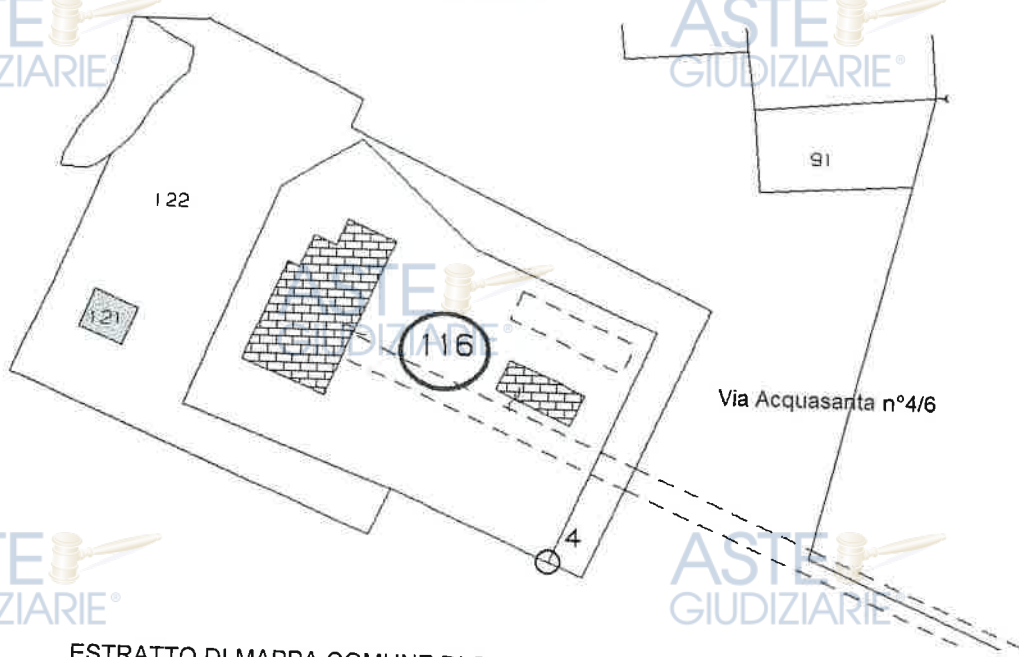
- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia."

Il fabbricato è ubicato nella zona agricola del Comune di San Marcello e più precisamente in Via Acquasanta n°4/6. Le unità presenti derivano dalla ristrutturazione di un vecchio casolare ex colonico in muratura esistente dal 1900.

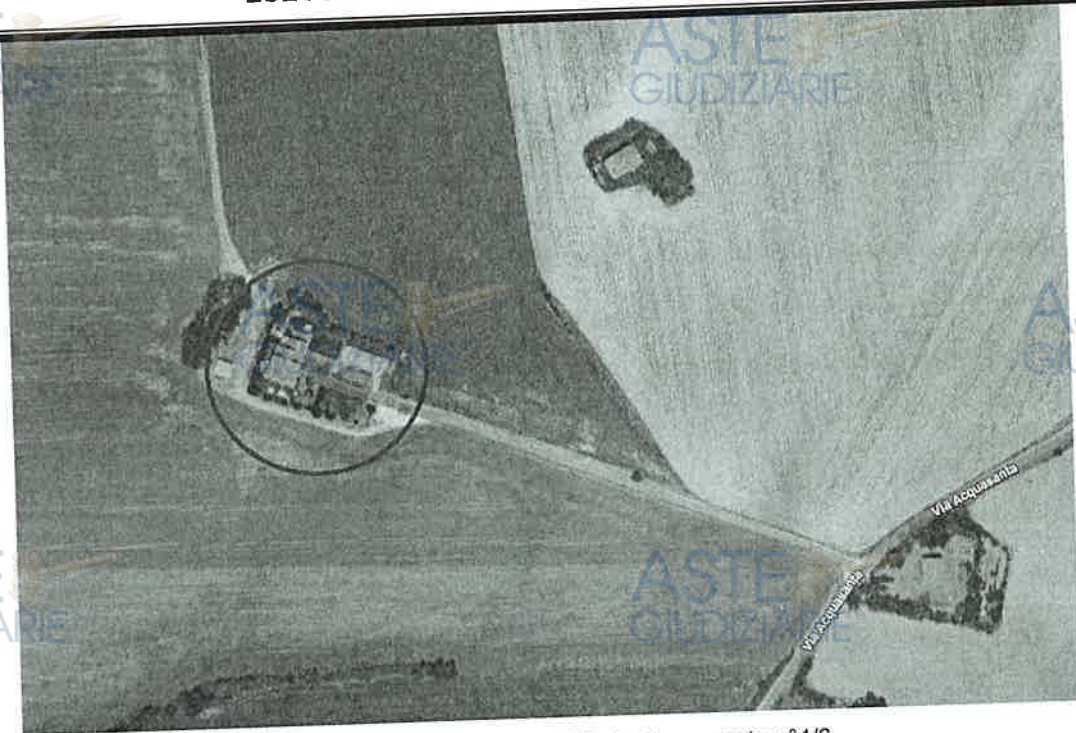
Attraverso le varie concessioni edilizie il vecchio fabbricato è stato completamente ristrutturato negli **anni 2007/2010**, è stata lasciata invariata la struttura portante in muratura e i solai sono stati ricostruiti con la stessa tipologia. Dalla sua ristrutturazione sono uscite **8 Abitazioni, 4 Garage, e n°8 posti auto coperti** ed alcune cantine allegate alle varie abitazioni.

Detto complesso è un condominio delimitato da una recinzione in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro zincato e all'interno troviamo una corte condominiale individuata con il subalterno 8 e due corpi di fabbrica. Il corpo di fabbrica principale ospita le 8 abitazioni ed ogni unità residenziale ha delle corti esclusive. Il secondo corpo di fabbrica è il vecchio annesso, che oggi ristrutturato, ospita n°4 Garage. Adiacente alla corte condominiale sono stati ricavati n°8 posti auto coperti con pensilina ed altri posti auto scoperti allegati all'abitazione.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, immobile costituito da appartamento piano terra a destinazione residenziale e box auto e un posto auto coperto, si procede all'individuazione di un **LOTTO UNICO**.

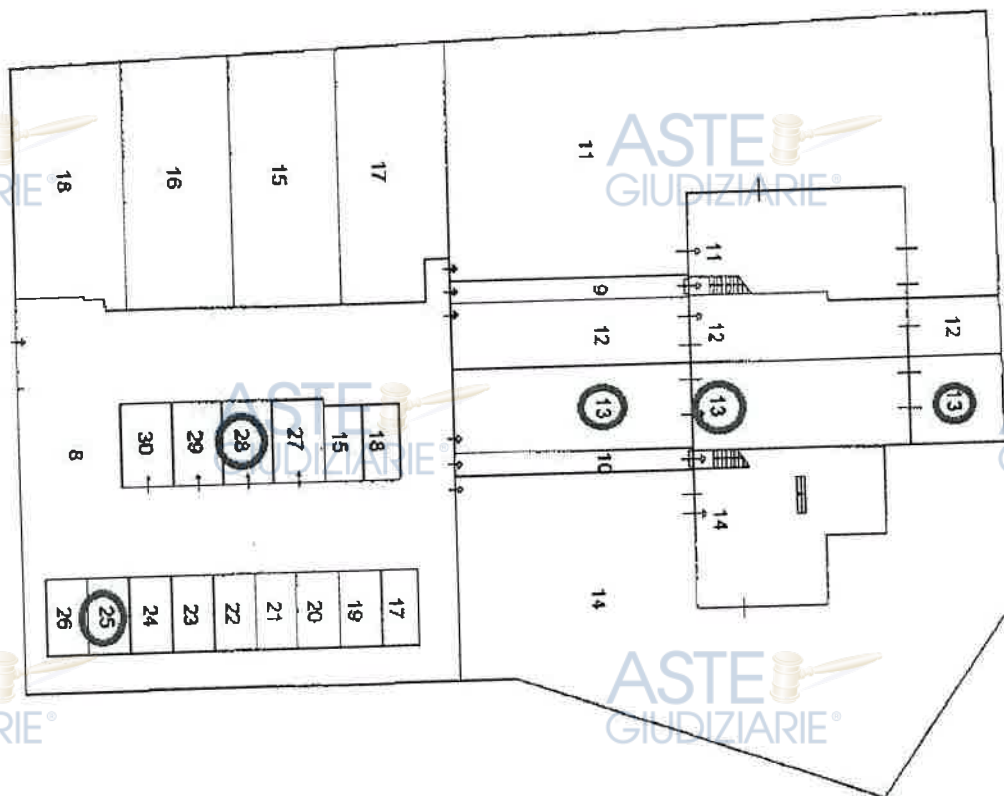


ESTRATTO DI MAPPA COMUNE DI SAN MARCELLO FOGLIO 19 MAPPALE 116



Comune di San Marcello (AN) via Acquasanta n°4/6  
Vista dall'alto del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - Foglio 19 p.la 116, sub. 13,25,28

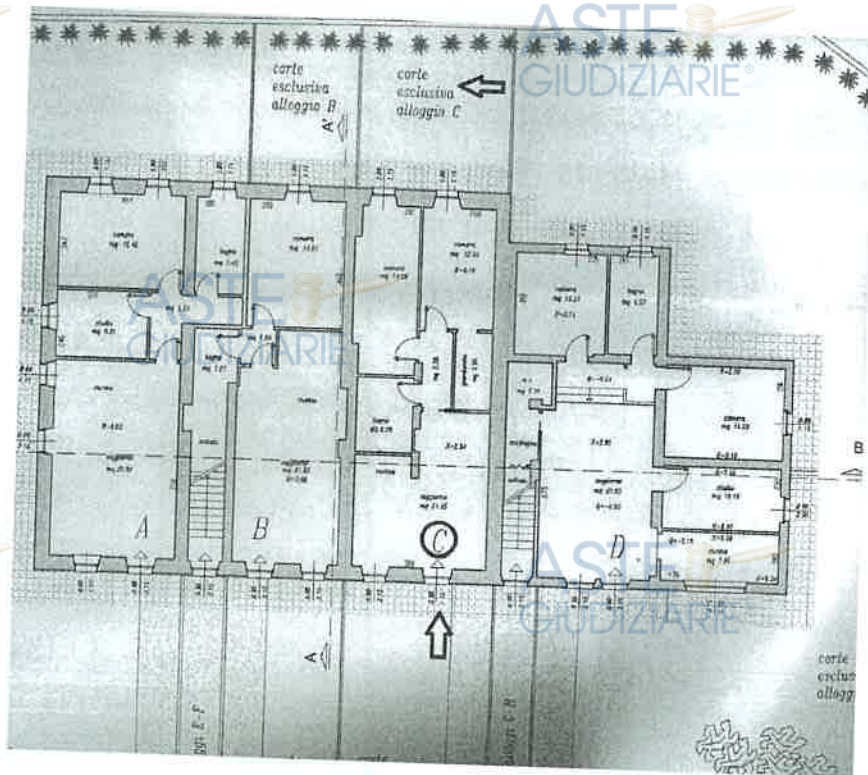
Si riporta inoltre l'elaborato planimetrico riferito all'intero condominio con identificazione dell'unità immobiliare, il quale corrispondente al sub. 13 (appartamento con corti esclusive), del Garage con sub. 28 e dei Posti auto con pensilina al sub 25.



L'abitazione oggetto di esecuzione (subalterno 13, interno "C") dispone di un accesso indipendente tramite una corte esclusiva delimitata da un cancello in ferro.

L'ingresso all'appartamento avviene attraverso un portone blindato con rivestimento in legno, che immette direttamente su un ampio soggiorno con angolo cottura. Dalla zona giorno, tramite un piccolo disimpegno è possibile accedere alla zona notte, dove si trovano il bagno, due camere da letto ed un guardaroba. Tramite le porte-finestre delle camere è possibile accedere ad una seconda corte esclusiva di pertinenza dell'alloggio. (vedi documentazione fotografica 2,7,8,9,10)

L'abitazione ha una superficie utile di mq. 63,89, e corte esterna esclusiva mq. 120,00.

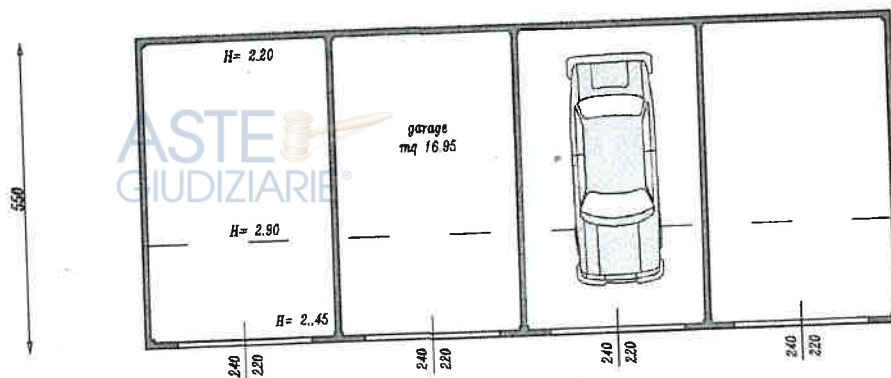


Il Garage (subalterno 28) è stato realizzato dalla ristrutturazione del vecchio annesso agricoli. L'immobile è composto da un unico vano con porta d'ingresso basculante in ferro delle dimensioni 2,40x2,20. (vedi documentazione fotografica n°4,6,11,12,13)

Il garage ha una superficie utile di mq.17,00 ed a differenza dell'appartamento il garage è terminato anche nelle rifiniture;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



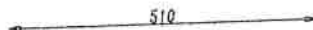
PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®

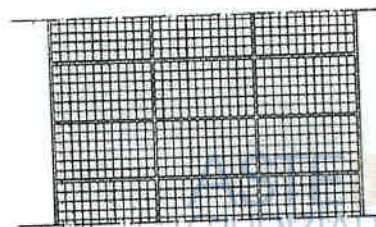
SI V. mo. 74,25

Infine abbiamo un **Posto auto coperto, subalterno 25**, (con pensilina e sovrastante impianto fotovoltaico) con superficie 14,00 mq.. Come si evince dalla documentazione fotografica (foto n°3,5). Il posto auto è coperto con una pensilina in acciaio con sovrastante **impianto fotovoltaico della potenza di 1,55 KWp**.

ASTE GIUDIZIARIE®



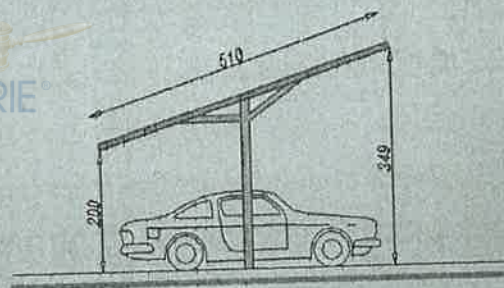
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

COPERTURA PENSILINA con pannelli voltaici

ASTE GIUDIZIARIE®



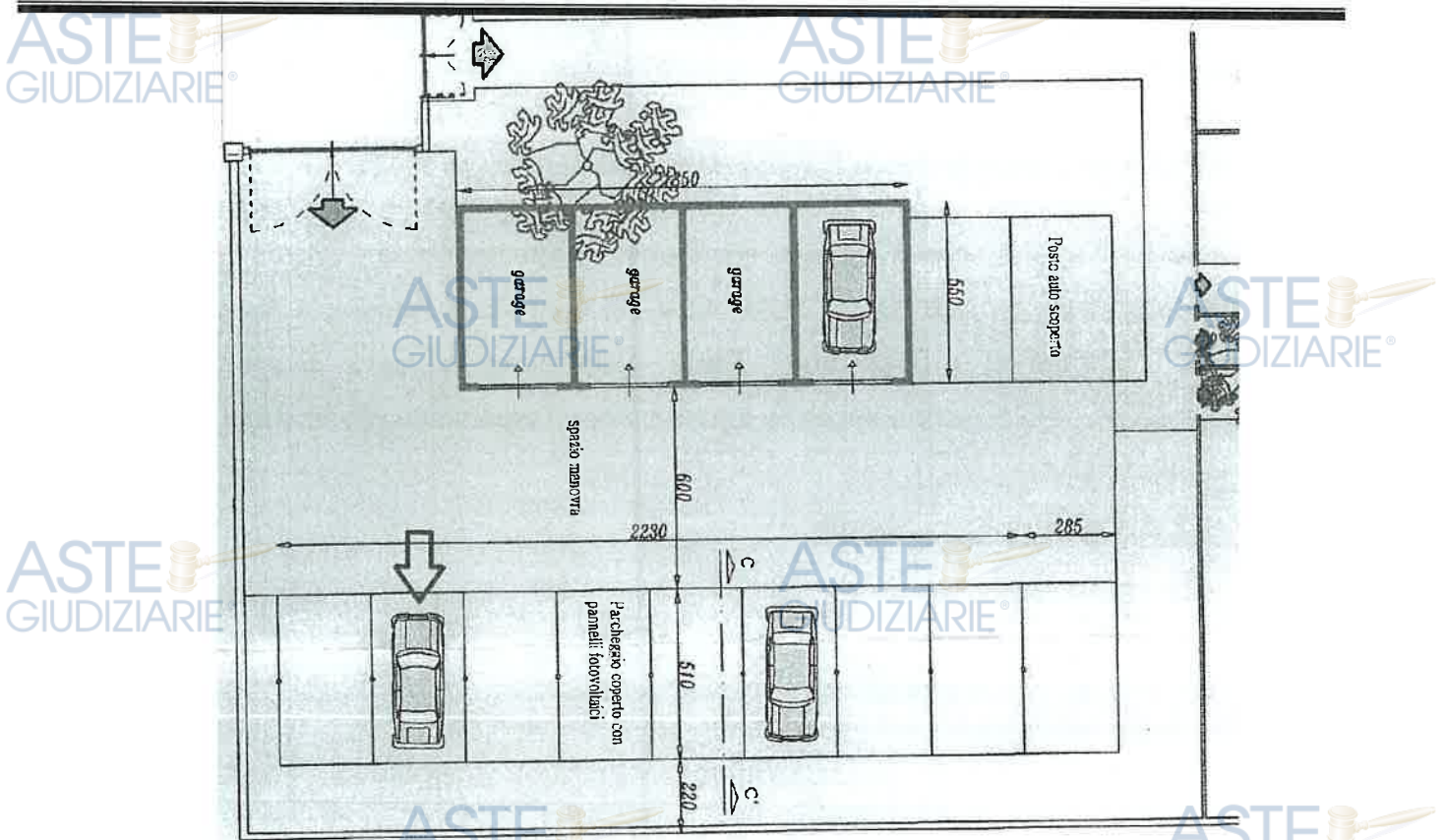
ASTE GIUDIZIARIE®

SEZIONE C-C' (parcheggio coperto)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



I **confini** delle unità immobiliari oggetto di esecuzione individuato nel Comune di San Marcello (AN) sono delimitati da Via Acquasanta n°4/6.

I confini dell'unità immobiliare **Appartamento sub.13** oggetto di stima sono così individuati:

- ✓ A Nord con altra unità sub 14;
- ✓ A sud con altra unità sub 12;
- ✓ A est con corte condominiale sub 8;
- ✓ A ovest con altro mappale agricolo p.lla 122.

I confini dell'unità immobiliare **Garage sub.28** oggetto di esecuzione sono così individuati:

- ✓ A Nord con corte condominiale sub 8;
- ✓ A sud con corte condominiale sub 8;
- ✓ A est con corte condominiale sub 8;
- ✓ A ovest con altra unità sub 27;

I confini dell'unità immobiliare **Posto auto sub. 25** oggetto di esecuzione sono così individuati:

- ✓ A Nord con corte condominiale sub 8;
- ✓ A sud con corte condominiale sub 8;
- ✓ A est con altra unità sub 26;
- ✓ A ovest con altra unità sub 24;

**Quesito n. 2.c: Parti condominiali e/o comuni;**

*“2 c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).”*

Sia l'appartamento che il garage ed il posto auto hanno una **corte condominiale** individuata con il subalterno 8. Detta corte inizia dal cancello d'ingresso carraio e pedonale che raggira i garage e i posti auto. Parte della corte comune è pavimentata con pavimentazione alveare posata a secco, è anche presenti aiuole con olivi e cespugli vari.

**Quesito n. 2.d: Conformità catastale;**

*“2 d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio -se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale)”*

Per quanto riguarda l'**abitazione** non è presente la planimetria catastale in quanto l'appartamento non è ancora terminato, infatti ad oggi ha categoria F/3 (unità in corso di costruzione). L'unità residenziale verrà accatastata una volta eseguiti i lavori di completamento.

Per quanto riguarda il **garage** dal punto di vista catastale troviamo corrispondenza a quanto riportato dagli ultimi titoli abilitativi (Permesso di Costruire n°84/2009 del 01/07/2010). Dal colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di San Marcello, la proprietà ha presentato tutta la documentazione per il rilascio dell'agibilità ma il Comune non l'ha ancora rilasciata (una mancanza comunale);

Anche per i **posti auto e per la pensilina in acciaio** è mancante l'**agibilità**, anche se quasi tutta la documentazione è stata allegata, ma mancherebbe l'invio del deposito strutturale al Genio Civile, della pensilina in acciaio.

**Quesito n. 2.e: Stato di possesso degli immobili se occupati da terzi;**

*“2 e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.”*

Gli immobili sono liberi da persone e oggetti, tranne il garage che (come anche precisato dal Custode Giudiziario) risulta con la porta basculante, aperto e al suo interno erano presenti alcuni oggetti e dei ripari per gatti (vedi foto 13) ;

**Quesito n. 2.f: Occupazione anomala;**

*“2 f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).”*

Come detto nel precedente quesito.

**Quesito n. 2.g.1.2.3.: Vincoli a carico dell'acquirente e a carico ;**

*“2 g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*2 g1. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni “propter rem” servitù, uso, abitazione, ecc.);*

*2 g2 Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:*

- *Iscrizioni*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

*2 g3 Per eventuali difformità urbanistico - catastali:*

- *Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2 i)*
- *Difformità Catastali*
- *l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.*

Da quanto verificato, non sussistono oneri giuridici gravanti. Infatti il sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha dichiarato, in fase di sopralluogo (vedi relazione del Custode Fallimentare), che il Condominio dove fanno parti le unità in esecuzione non ha nominato un' Amministratore di Condominio e inoltre l'appartamento non ha spese condominiali gravanti.

Si fa presente che rimane a cura dell'acquirente, oltre le spese di completamento lavori edili interni, dovrà richiedere l'agibilità del posto auto e pensilina.

Per l'appartamento una volta terminati i lavori edili si dovranno esibire i certificati di conformità impianto elettrico ed idrico, la nuova variazione catastale e la presentazione della nuova agibilità.

Di seguito vengono computati i lavori interni rimanenti, tutte le spese necessarie per il godimento dei beni in esecuzione, gli oneri e le spese catastali e comunali

**Completamento dei lavori interni:**

- terminare impianto elettrico, con fornitura e posa in opera di frutti, prese ecc;
- terminare impianto idrico, con apposizione sanitari, rubinetteria, caldaia ecc;
- fornitura e posa in opera di pavimenti;

• fornitura e posa in opera di porte interne;

per un costo totale di €. 25.000,00

**Completamento documentazioni Comunali e Catastali:**

- Richiesta agibilità Garage (solo Domanda Comunale) ... €. 100,00
- Nuova variazione catastale con procedura DOCFA e redazione della nuova planimetria (comprensivo di spese) .....€. 570,00;
- Richiesta con S.C.A. Agibilità con fine lavori (comprese spese) .....€. 300,00;
- Richiesta di certificato di Conformità impianti è comprensivo nei completamento lavori impianti;

per un costo totale di €. 970,00

Totale a carico dell'acquirente €. 25.970,00 che verranno decurtati dal valore totale degli immobili.

**Quesito n. 2.h: Ulteriori informazioni per l'acquirente ;**

*"2 h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- *i millesimi condominiali del lotto periziato;*
- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Perizia;*
- *Eventuali cause in corso. "*

Come già detto in precedenza la proprietà nella persona delegata dalla società Ecoedilizia srl riferisce che non è stato nominato un amministratore condominiale e che non sono state mai richieste spese condominiali.

**Quesito: Elenco dei precedenti proprietari;**

*“La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.”*

Dalle visure storiche reperite presso l'Agenzia del territorio di Ancona Ufficio Catasto è risultato che il bene oggetto di pignoramento, unità immobiliare costituita da appartamento al piano terra, box auto e posto macchina coperto, siti nel Comune di San Marcello (AN), Via Acquasanta n°4/6, costituente il lotto unico individuato è identificato all'attualità al NCEU del Comune di Sam Marcello (AN):

**1. Foglio 19, P.IIa 116, sub 13, Appartamento** Categoria F/3, Piano T, senza rendita catastale essendo in corso di Costruzione;

Intestatari attuali dal **30/06/2006**:

> [REDACTED] Diritto  
di per 1000/1000;

- Acquistato dai signori [REDACTED], con Atto notaio Carbone Federica del 30/06/2006 al n° 10130 reg. particolare e n°41732 repertorio.

**2. Foglio 19, P.IIa 116, sub 28, Garage** Categoria C/6, Piano T, Classe 2, Consistenza 17,00 mq., rendita €. 21,07;

Intestatari attuali dal **30/06/2006**:

> [REDACTED] - Diritto  
di per 1000/1000;

- Acquistato dai signori [REDACTED], con Atto notaio Carbone Federica del 30/06/2006 al n° 10130 reg. particolare e n°41732 repertorio.

**3. Foglio 19, P.IIa 116, sub 25, Posto auto Coperto** Categoria C/6, Classe 1, Piano T, Consistenza 14,00 mq., rendita €. 14,46;

Intestatari attuali dal **30/06/2006**:

> [REDACTED] Diritto  
di per 1000/1000;

Acquistato dai signori

con Atto notaio Carbone Federica del

30/06/2006 al n° 10130 reg. particolare e n°41732 repertorio.

**Quesiti n° 2i e 2l: Conformità urbanistica ed edilizia degli immobili e certificati di agibilità;**

*“2 i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ....”*

*“2 l. il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio;”*

Dopo aver eseguito un accesso agli atti presso il Comune di san Marcello, si sono ritrovati i seguenti titoli edilizi:

**1) Permesso di Costruire n°12/2007 del 10/05/2007- Restauro e risanamento conservativo di edificio in classe “A”-**

Ristrutturazione di un vecchio edificio ex-colonico, l'impresa edile che ha eseguito il lavori è Italia Costruzioni srl, con sede ad Osimo (AN);

- In data 23/01/2008 inizio lavori di risanamento immobile;
- Il 29/11/2007 prot. 2307/07 è stato depositato progetto strutturale presso gli uffici del Genio Civile;

- Autorizzazione paesaggistica n°2/2007 del 10/05/2007 prot. 2007/515-2461.

**2) D.I.A. n°2009/55 del 24/07/2009 Realizzazione di recinzioni esterne al fabbricato;**

- Il progetto prevede la realizzazione di una mura in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro, vano contatori condominiale e cancelli di accesso carrabile e pedonale.

**3) Permesso di Costruire n°84/2009 del 01/07/2010- Restauro e risanamento conservativo di edificio in classe “A” Variante alla concessione 12/2007-**

- Variante alla costruzione dell'edificio principale;
- Costruzione di una pensilina in acciaio con sovrastante impianto fotovoltaico;
- Autorizzazione allo scarico con parere igienico, Determina n°388 del 16/06/2010;

**4) Permesso di Costruire n°12/2010 del 23/08/2010 Prot. 2010/2673- Ristrutturazione accessorio agricolo a destinazione Garage**

- Inizio lavori Prot. 1468 del 16/04/2011;
- I garage sono stati edificati dalla ditta Subissati e la struttura portante è in legno;

- 5) **Certificato di fine lavori Parziale** n°5772 del 10/12/2010 solamente per i subalterni 22-23-24-25-26;
- 6) **Certificato di fine lavori Parziale** n°2416 del 14/06/2011 solamente per i subalterni 11-16-27-30;
- 7) **Procedimento di Agibilità Parziale** n°2455 del 16/06/2011 solamente per i subalterni 11-16-27-30;
- 8) **Certificato di Conformità delle Strutture** prot. N°2307/07 del 27/07/2010 per la struttura **dell'edificio principale**;
- 9) **Certificato di Conformità delle Strutture** prot. N°330/11 del 14/06/2011 per la struttura **dei nuovi Garage**;
- 10) **Certificato di conformità impianto termico** del subalterno 11;
- 11) **Certificato di conformità impianto elettrico** del subalterno 11

A seguito del sopralluogo effettuato, il sottoscritto riscontra che l'appartamento in corso di costruzione, il garage e il posto auto (dotato di sovrastante impianto fotovoltaico) presentano conformità urbanistica ed edilizia. Sulla base della documentazione fornita dagli uffici comunali, infatti, lo stato dei luoghi non differisce per dimensioni, superfici e volumi dai progetti approvati.

Si segnala tuttavia l'assenza del certificato di agibilità; tale mancanza è da considerarsi un mero adempimento formale, essendo stata la relativa documentazione già interamente depositata dalla proprietà. Risulta invece mancante l'agibilità della pensilina, in quanto priva del deposito strutturale e del relativo certificato di conformità strutturale.

Per quanto riguarda l'appartamento in corso di costruzione, logicamente manca tutta la documentazione finale, in quanto lo stesso non è terminato. Quindi una volta eseguiti i lavori si deve richiedere oltre i certificati di conformità degli impianti anche l'agibilità finale.

**Quesito n° 2m: necessità di certificazione energetica;**

*“2 m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.”*

Gli immobili in oggetto non necessitano della certificazione energetica in quanto l'appartamento non essendo finito non ha in funzione l'impianto di riscaldamento, mentre il garage e il posto auto non necessitano.

### Quesito n° 2n: Perizia di stima degli immobili;

*“2 n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.”*

## VALUTAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto nel valutare le presenti unità immobiliari, ha tenuto conto della tipologia costruttiva, della commercializzazione di immobili di analoga consistenza e tipo venduti nella zona, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione e manutenzione e ha inoltre tenuto conto della posizione, dell'esposizione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne possono determinare il valore.

Per determinare la **superficie commerciale vendibile**, da intendersi quale superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l'immobile, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate relativamente alle superfici principali e a quelle definite di ornamento.

### Calcolo Superficie Commerciale (SCV) – Appartamento (Sub. 13)

La superficie commerciale si ottiene ponderando le diverse superfici in base alla loro tipologia:

- ✓ **Superficie Utile Calpestabile:** mq 63,89. Ipotizzando uno spessore muri perimetrali standard (circa 10%), la **Superficie Coperta** lorda è stimata in circa **mq 70,00**.

✓ **Corte Esterna Esclusiva:** mq 120,00.

• **Ponderazione:** Per i giardini/corti di pertinenza di appartamenti, si calcola il 10% fino alla superficie coperta (mq 70) e il 2% per l'eccedenza.

- Quota 1 (10% di 70mq): 7,00 mq
- Quota 2 (2% di 50mq): 1,00 mq
- **Totale Omogeneizzato Corte:** mq 8,00.

**Totale Superficie Commerciale Appartamento:** 78,00 mq (70 + 8)

**Determinazione dei Valori di Mercato (Stato "Nuovo/Ristrutturato")**

Utilizziamo il valore massimo della forbice GeoPoi (840 €/mq per l'abitazione e 430 €/mq per il garage) poiché l'immobile viene valutato nella sua prospettiva di "lavori ultimati".

• **Appartamento (Sub. 13):**

78,00 mq x 840,00 €/mq = € **65.520,00** (sessantacinquemilacinquecentoventieuro,00)

• **Garage (Sub. 28):**

17,00 mq x 430,00 €/mq = € **7.310,00** (settemilatrecentodiecieuro,00)

• **Posto Auto con Pensilina e Fotovoltaico (Sub. 25):**

Superficie: 14,00 mq.

Valore base (50% del valore garage): € 215,00/mq

14,00 mq x 215,00 €/mq = € **3.010,00** (tremiladiecieuro,00)

**Plusvalore Impianto Fotovoltaico (1,55 kWp):** Valutato forfettariamente (considerando l'integrazione nella pensilina) circa € 2.500,00.

**Totale Posto Auto:** € **5.510,00** (cinquemilacinquecentodiecieuro,00)

**VALORE TOTALE LORDO (Immobili finiti):** € **78.340,00**

**Detrazioni e Spese a carico dell'acquirente**

Come descritto nei precedenti paragrafi, per rendere gli immobili conformi e agibili, occorre sottrarre i costi di completamento e costi burocratici:

1. **Lavori edili interni** (impianti, pavimenti, porte): € 25.000,00
  2. **Pratiche catastali e comunali** (DOCFA, SCA, Agibilità): € 970,00
- Totale Detrazioni: € 25.970,00 (venticinquemilanovecentosettanta euro,00)**

Valore Finale di Stima

Il valore finale viene determinato sottraendo i costi necessari al ripristino/completamento dal valore di mercato dell'immobile finito.

Descrizione	Valore
Valore Lordo Appartamento, Garage e Posto Auto	€ 78.340,00
A Detrarre spese di completamento e pratiche	- € 25.970,00
<b>VALORE DI STIMA ATTUALE (Arrotondato)</b>	<b>€ 52.370,00</b> (cinquantaduemilatrecentosettanta euro,00)

**Note finali:**

- **Stato dell'immobile:** Il calcolo tiene conto che il garage è già rifinito, mentre l'appartamento necessita del completamento indicato.
- **Agibilità:** Il valore finale presuppone che, una volta eseguiti i lavori e pagati gli oneri sopra descritti, l'immobile ottenga la piena regolarità urbanistica.

Avendo espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Si allegano alla presente:

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali storiche;
- Estratto di mappa catastale

- Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- Permesso di Costruire 12/2007;
- D.I.A. 55.2009;
- Permesso di Costruire 84/2009;
- Permesso di Costruire 12/2010;
- Deposito Strutturale Fabbricato principale;
- Fine lavori PARZIALI;
- Agibilità PARZIALE;
- Certificato Conformità strutturale Fabbricato principale;
- Dichiarazione di conformità impianti del sub 11;
- Certificato di conformità strutturale GARAGE.

Ancona 18/03/2026

Geom. Paolo Giorgi



