

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vinzio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 09/01/2024, 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 12/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - Piazza Umberto I n. 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.483564 - 13.069172)

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 2° ed ultimo piano di un piccolo edificio indipendente sito nel centro storico della cittadina di Rosora. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone posto a quota strada, percorrendo due rampe di scale si arriva all'appartamento.

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 stato effettuato in data 26/01/2024 in concomitanza del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario. In tale data l'esecutato non si è presentato e non è stato possibile accedere ai beni oggetto di perizia. Le operazioni peritali sono riprese in data 15/3/2024, alla presenza del custode giudiziario e si sono svolte regolarmente.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - Piazza Umberto I n. 7, piano 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina come di seguito descritto:

- al piano inferiore e a Sud-Ovest con la proprietà **** Omissis ****;
- a Nord-Ovest con piazza Umberto I ;
- a Nord Est con area pubblica;
- a Sud Est con piazza Ferri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	65,45 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2008 al 17/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 505, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 268,56 Piano 2
Dal 17/10/2008 al 06/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 505, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 268,56

		Piano 2
Dal 06/07/2014 al 28/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 505, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 268,56 Piano 2
Dal 28/05/2020 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 505, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 268,56 Piano 2

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO CON I TITOLARI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	505	10		A3	3	4	77 mq	286,56 €	2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi . Il sub 10 è stato creato dalla fusione e soppressione dei sub 7 e 8

PRECISAZIONI

PATTI

--

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è disabitato da anni e questo ha influito sulle condizioni manutentive generali.

Lo stato di conservazione generale è discreto. Tuttavia sono visibili sul muro esterno lato Sud-Ovest alcune infiltrazioni di acqua, che molto probabilmente provengono dal terrazzo di proprietà della **** Omissis ****.

Inoltre la maggior parte degli sportelloni esterni in legno, è in pessime condizioni, così come la porta finestra che conduce sul terrazzo. Alcuni frutti dell'impianto elettrico sono stati asportati.

PARTI COMUNI

La scala che dall'ingresso al piano terra sale al piano primo e secondo è comune a tutti gli appartamenti. L'ultima rampa della scala che conduce all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è però chiusa dalla porta di ingresso del sub 10.

La suddetta scala è identificata come B.C.N.C. (bene comune non censibile) nell'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati e regolarmente autorizzata dal Comune di Rosora

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che il terrazzo situato al piano secondo è di proprietà della **** Omissis **** (e quindi fa parte del sub 9). E' utilizzato prevalentemente come spazio tecnico poichè su di esso sono posizionate le caldaie a servizio di entrambe le unità immobiliari (sub 9 e sub 10) e l'unità di trattamento aria della sala di registrazione situata al piano terra. Per accedere al terrazzo è però necessario passare attraverso il sub 10 (u.i. oggetto di esecuzione) poichè, sebbene la scala sia in comune a tutti gli appartamenti, l'ultimo tratto è chiuso dalla porta di accesso all'appartamento.

La situazione è riscontrabile dall'elaborato planimetrico depositato al catasto fabbricati e dai progetti depositati presso il Comune di Rosora.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite, oggetto di stima, fa parte di un piccolo edificio situato nel centro storico nel comune di Rosora. L'edificio è stato completamente ristrutturato nel 2008; la struttura portante è in muratura mista di pietra e mattoni e con copertura con manto in coppi.

L'appartamento, a cui si accede tramite una scala in comune con le altre u.i., è posto al piano secondo dell'edificio. La distribuzione planimetrica è così articolata: dalla rampa di scale si accede direttamente all'ampio soggiorno con angolo cottura e zona conversazione.

Tramite un disimpegno si accede alla zona notte che è composta da una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e un bagno con una ampia cabina doccia (si segnala però che manca il lavandino, mentre sono presenti w.c. e bidet).

Dall'appartamento si accede ad un terrazzo esterno la cui proprietà è della società **** Omissis ****. Il terrazzo è occupato, in grossa parte, dalle unità di trattamento aria e dalle caldaie a servizio delle unità immobiliari.

L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,40 ma è stato dichiarato agibile. I pavimenti dell'intero appartamento sono costituiti da parquet prefinito (di buona fattura) in doghe. Il bagno è rivestito con piastrelle di grès porcellanato.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera mentre i sistemi oscuranti sono costituiti da sportelloni, sempre in legno.

Il riscaldamento dell'abitazione avviene tramite una caldaia alimentata a gas metano (anch'essa posizionata sul terrazzo esclusivo del sub 9) e un impianto a pavimento a pannelli radianti.

Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura laccata opaca. In generale le finiture dell'appartamento sono di buon livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2006 al 17/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ##BALDASSARI MASSIMO##	18/12/2006	17131	4367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	20/12/2006	33016	19193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2008 al 06/07/2014	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/10/2009	22931	13297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL	18/06/2009	54	497/9

		REGISTRO DI ANCONA			
Dal 06/07/2014 al 28/05/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA	03/07/2015	1229	9990
		Dal 28/05/2020 al 03/05/2024	**** Omissis ****	PERMUTA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO ##AMORESANO AMELIA##	28/05/2020			74844	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 08/07/2021
Reg. gen. 16128 - Reg. part. 2100
Quota: 100%
Importo: € 15.812,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILE**
Trascritto a ANCONA il 08/11/2023
Reg. gen. 24348 - Reg. part. 17183
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui si trova il cespite oggetto della presente esecuzione è inserito dal P.R.G. del Comune di Rosora nell'art. 44A del Centro Storico ed è soggetto alle norme del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'edificio, anche in considerazione della posizione (centro storico), risale molto probabilmente tra la fine del 1800 e i primi del 1900. Non è stato rintracciato alcun titolo urbanistico che certifichi con precisione la data di costruzione.

I primi titoli urbanistici rintracciati, in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Rosora sono i seguenti:

- 1) CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO DI CIVILE ABITAZIONE PROT. N. 2538 - PRATICA N.257 DEL 22/02/1983 E DEPOSITO DELLA PRATICA AL SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E DIFESA DEL SUOLO DI ANCONA PROT. N. 3824 -PRATICA N. 949 DEL 21/5/1983.
- 2) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 149 DEL 16/06/2006 RELATIVA A RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE.
- 3) D.I.A. (DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA') PROT. 04 DEL 02/01/2007 - PRATICA EDILIZIA N. 03/2007 RELATIVA A LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA E PRIMO.
- 4) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3 DEL 06/03/2007 -PROT. N. 1538 DEL 8/3/2007 RELATIVO A REALIZZAZIONE DI TERRAZZA SULLA COPERTURA DI UN EDIFICIO.
- 5) D.I.A. (DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA') PROT. 7336 DEL 17/12/2007 - PRATICA EDILIZIA N. 74/2007

RELATIVA A VARIANTE ALLA D.I.A. PROT. 04 DEL 02/01/2007 - PRATICA EDILIZIA N. 03/2007 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA E PRIMO.

6) CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. N. 6076 DEL 20/10/2008 DEL 16/10/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

LE CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI SONO STATE RINTRACCIATE IN QUANTO ALLEGATE AL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

SI SEGNALE, ALTRESI', CHE LA CALDAIA E' DOTATA DEL LIBRETTO DELL'IMPIANTO CARTACEO MA SPROVVISTA DEL LIBRETTO INFORMATICO COME PREVISTO DALLA REGIONE MARCHE DAL SETTEMBRE 2019. (Catasto unico degli impianti termici degli edifici della Regione Marche). L'ULTIMO RAPPORTO DI CONTROLLO TECNICO DELLA CALDAIA RISALE ALL'ANNO 2007.

INOLTRE, POICHE' TUTTE LE UTENZE (acqua, gas metano ed elettricità) SONO STATE DISATTIVATE PER LA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) E' STATO NECESSARIO SIMULARE L'IMPIANTO COME PREVISTO DA NORMATIVA VIGENTE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - Piazza Umberto I n. 7, piano 2
L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 2° ed ultimo piano di un piccolo edificio indipendente sito nel centro storico della cittadina di Rosora. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone posto a quota strada, percorrendo due rampe di scale si arriva all'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 505, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 65.200,00

Al fine di determinare il valore di libero mercato del cespite oggetto di esecuzione, si è proceduto, ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificate.

La stima "A VALORE VENALE", o stima classica dell'unità immobiliare in oggetto, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati, con caratteristiche similari, dedotte dal sito dell'Agenzia del Territorio - O.M.I., o da altre banche dati del settore; corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati sulla base di esperienze o mediante confronti con edifici dalle medesime caratteristiche, posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile, della tipologia in esame, deve essere arrotondata al mq, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, etc.) ["stima degli immobili: metodologia e pratica - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010"].

Il calcolo della superficie lorda dell'unità immobiliare avviene tramite la maggiorazione della superficie netta dell'immobile (ricavata da misurazione in loco) di una percentuale pari al 10% della superficie netta comprendente i muri diOMPAGNO e i tramezzi come previsto dalla norma UNI EN 15733:2011. Oppure, in alternativa, con misurazione diretta sul posto.

Per il calcolo dei coefficienti di omogenizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella del/delle unità immobiliare/i, si adotta, ove è possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998.

A) Si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 30% fino a 25 mq totali; al 10% per la quota eccedente i 25 mq; B) :si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 15% fino a 25 mq totali; al 5% per la quota eccedente i 25 mq; C):si considera la superficie delle pertinenze accessorie (tettoie, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove non costituente unità immobiliari autonome, al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al 25% qualora non comunicanti.

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente possono essere, ove necessario, integrati con altri e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate.

In particolare stante, la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di coefficiente di età, qualità e stato.

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La stima per " CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI" assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire.

Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il

canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "----" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato Ca): "----" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse $r = 1\%$ e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \times [n + ((n+1):2) \times r]$$

in cui:

r: saggio di interesse

n: numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

Ca: Canone annuo anticipato

Cp: Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente formula e dalla definizione di Ca data sopra si ottiene:

$$C_p = \text{"----"} \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,01]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfiti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo

Netto: Reddito Annuo Netto $R_n = C_p \times 0,75$

Fissato un saggio di capitalizzazione "i" desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di valutazione sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

STIMA A VOLORE VENALE di immobili in condizioni di perfetta regolarità urbanistica e di piena proprietà e/o quota di proprietà.

Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Rosora, (Fascia/zona: centrale capoluogo codice di zona B1) quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili con destinazione residenziale", per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al secondo semestre 2023) le seguenti:

Abitazioni civili con destinazione residenziale (in condizione normali)

Min. 620,00 €/mq (sup. lorda) Max. 850,00 €/mq (sup. lorda)

Pertanto considerando che l'appetibilità del cespite considerato, per tipologia, dimensioni, panoramicità e posizionamento, risulta bassa, come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni effettuata tramite la

consultazione delle agenzie immobiliari si ritiene opportuno considerare come valida una valutazione di €/mq 750,00

Nel caso di specie, trattandosi come da descrizione di un immobile in stato conservativo buono e che

necessita di interventi di manutenzione limitati, in generale si inserirà nel calcolo della superficie omogeneizzata un coefficiente di età, qualità e stato pari a 1,00, che tenga conto della coincidenza tra la condizione media manutentiva di tale cespite rispetto a quella di riferimento assunta dalle banche dati e che si basa sull'assunto di immobili in stato conservativo "normale".

Il valore venale complessivo della unità immobiliare che scaturisce da tale stima è pertanto:

Laboratorio = $(80,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ coefficiente di omogeneizzazione e di età} \times 750,00 \text{ €/mq})$
= € 60.000,00

STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si è valutato congruo applicare per l'unità immobiliare oggetto di stima- un canone locativo mensile di € 350,00/mese.

Tale valore è stato calcolato incrociando i valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio - OMI per la zona in oggetto. Successivamente è stato adeguato a quanto desunto dalle informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:

€ 350,00 x 12 mesi = € 4.200,00

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a:

€ 4.200,00 € x 1,01 = € 4.242,00 €

ed un relativo REDDITO NETTO pari a € 4.242,00 x 0,75 = € 3.181,50

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a $i = 4,50\%$ quindi, il valore dell'unità immobiliare calcolato per capitalizzazione dei redditi, nell'ipotesi di completa regolarità urbanistica, è:

$V_r = R_n / i = € 3.181,50 / 0,045 = € 70.700,00$

Conclusioni

Il valore più probabile di libero commercio della piena proprietà dell'immobile pignorato, è quindi dato dalla media tra i valori sopra ottenuti con i due metodi:

Nel dettaglio:

€ $((60.000,00 + 70.700,00) : 2) = € 65.350,00$

Valore dell'appartamento ad uso residenziale per mq di superficie lorda (o commerciale):

€ $(65.350,00 : 80,00 \text{ mq}) = \text{€/mq } 816,88$

Si arrotonda per difetto ad €/mq 815,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rosora (AN) - Piazza Umberto I n. 7, piano 2	80,00 mq	815,00 €/mq	€ 65.200,00	100,00%	€ 65.200,00
Valore di stima:					€ 65.200,00

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 04/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - TITOLI URBANISTICI (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONFORMITA' IMPIANTO TERMOIDRAULICO (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA PER SOGGETTO (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PER IMMOBILE (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI (Aggiornamento al 03/05/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - Piazza Umberto I n. 7, piano 2
L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 2° ed ultimo piano di un piccolo edificio indipendente sito nel centro storico della cittadina di Rosora. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone posto a quota strada, percorrendo due rampe di scale si arriva all'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 505, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in cui si trova il cespite oggetto della presente esecuzione è inserito dal P.R.G. del Comune di Rosora nell'art. 44A del Centro Storico ed è soggetto alle norme del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 257/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosora (AN) - Piazza Umberto I n. 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 505, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è disabitato da anni e questo ha influito sulle condizioni manutentive generali. Lo stato di conservazione generale è discreto. Tuttavia sono visibili sul muro esterno lato Sud-Ovest alcune infiltrazioni di acqua, che molto probabilmente provengono dal terrazzo di proprietà della **** Omissis ****. Inoltre la maggior parte degli sportelloni esterni in legno, è in pessime condizioni, così come la porta finestra che conduce sul terrazzo. Alcuni frutti dell'impianto elettrico sono stati asportati.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 2° ed ultimo piano di un piccolo edificio indipendente sito nel centro storico della cittadina di Rosora. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone posto a quota strada, percorrendo due rampe di scale si arriva all'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILE**

Trascritto a ANCONA il 08/11/2023

Reg. gen. 24348 - Reg. part. 17183

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

