

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore procedente:

*****Omissis*****

(in sostituzione di: *****Omissis*****)

Debitore esecutato:

*****Omissis*****_ *****Omissis*****

Procedura esecutiva:

R.G. n. 68/2025

Giudice Es.:

*****Omissis*****

Tecnico incaricato:

Ing. Cristiano MALATESTA

Oggetto:

ELABORATO PERITALE DI STIMA

Jesi, 04/10/2025



Sommario

<i>Premessa</i>	3
1. LOTTO UNICO – Foglio 13, mapp.le 433, sub 12	4
1.1. Descrizione dei beni pignorati.....	4
1.2. Completezza Documentazione Ex Art. 567	5
1.3. Titolarità	5
1.4. Confini.....	6
1.5. Consistenza	6
1.6. Identificazione e cronistoria catastale	6
1.7. Stato Conservativo	8
1.8. Parti Comuni	8
1.9. Caratteristiche Costruttive Prevalenti	8
1.10. Stato di occupazione.....	8
1.11. Provenienze Ventennali	9
1.12. Formalità Pregiudizievoli	10
1.13. Inquadramento Urbanistico.....	12
1.14. Regolarità Edilizia.....	13
1.15. Vincoli o Oneri Condominiali	15
2. STIMA	16
2.1. Metodo di stima	16
2.2. Processo di stima	16
CONCLUSIONI	19





Premessa

Il sottoscritto Ing. Cristiano Malatesta, con studio a Jesi (AN) in via Don Angelo Battistoni 13, c.a.p. 60035, in qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. A2337 e all'Elenco Nazionale dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio rispettivamente con n. 138 e n. 485, con comunicazione PEC del 09/06/2025 è stato nominato per la procedura in oggetto Esperto per la perizia di stima nell'esecuzione immobiliare a margine.



1. LOTTO UNICO – Foglio 13, mapp.le 433, sub 12

1.1. Descrizione dei beni pignorati

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale, composta da un appartamento situato al piano secondo e annessa soffitta al piano quarto, inserita in una palazzina condominiale nel comune di Chiaravalle (AN), c.a.p. 60033, in via Giacomo Leopardi n. 18.

L'edificio è situato nel centro storico di Chiaravalle e posto all'interno di una schiera di immobili contigui che si sviluppano in aggregato edilizio con affaccio principale prospiciente la Via Giacomo Leopardi.

L'immobile in oggetto risulta pertanto realizzato in epoca remota, si sviluppa in n. 4 piani fuori terra, con struttura portante in muratura, e vano scala comune di collegamento tra i piani.

La facciata dell'edificio risulta in muratura facciavista, la copertura è caratterizzata con pendenza a doppia falda e struttura portante in elementi lignei e pianelle in laterizio.

L'appartamento residenziale situato al piano secondo si sviluppa con ingresso in posizione planimetrica centrale con disimpegno di distribuzione ai locali bagno, al soggiorno e cucina e alle due camere da letto.

L'unità è dotata da n. 2 balconi con affaccio sul lato posteriore del fabbricato.

Al piano quarto è situata la soffitta alla quale si accede dalla scala comune.

L'immobile è privo di ascensore.

L'appartamento è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e telaio in legno per la parte in affaccio verso il lato principale e parte del lato posteriore, i rimanenti con telaio in alluminio per la porta finestra del balcone lato-cucina e per i serramenti di chiusura di entrambi i balconi.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas metano posizionata all'esterno e terminali di emissione a radiatori in acciaio a parete.

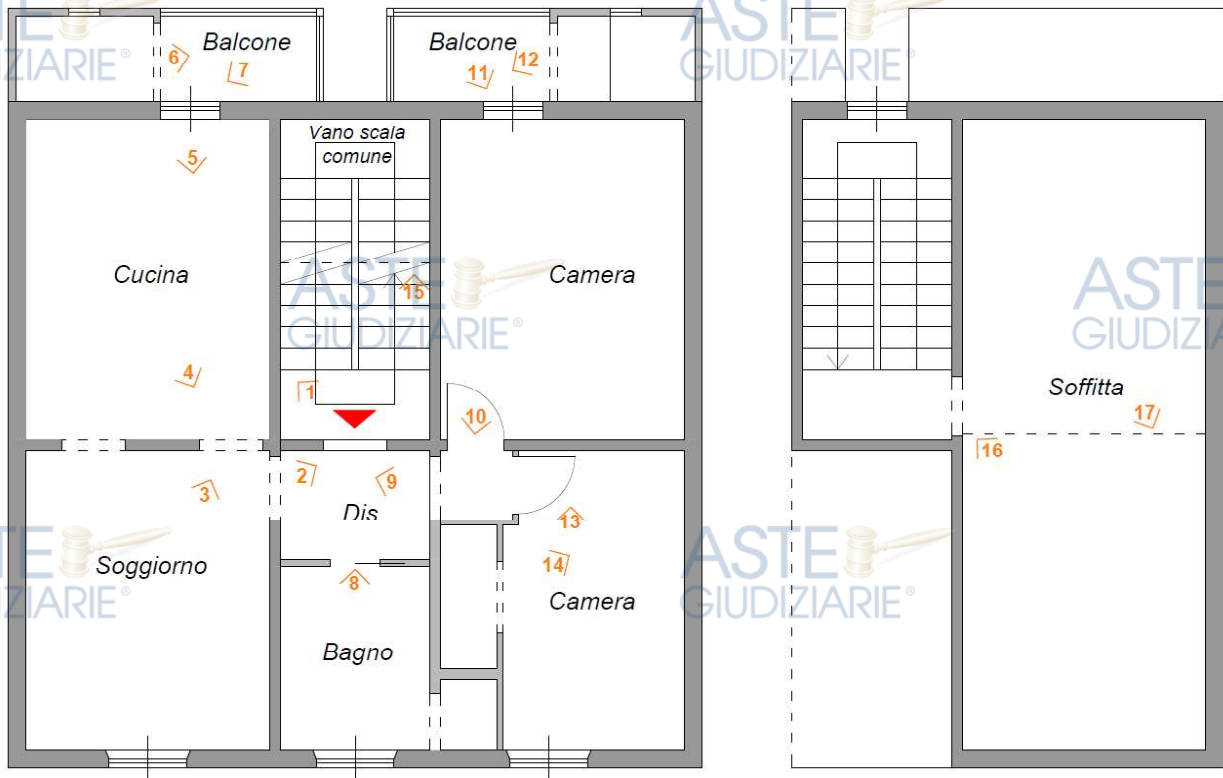
L'impianto elettrico è sottotraccia.

Gli impianti termo-idricosanitario e elettrico risultano funzionanti, legittimati dalle dichiarazioni di conformità allegate alla comunicazione di fine lavori del 11/06/2012 a seguito di intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato l'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le finiture e rivestimenti interni, l'appartamento si presenta con pavimenti in gres e pareti tinteggiate su intonaco civile, per il locale bagno i rivestimenti e le pavimentazioni sono in gres porcellanato.

Di seguito si riporta la planimetria generale con indicati i punti di presa fotografica rilevati in occasione del sopralluogo del 22/09/2025.





Piano secondo (P2)

Piano soffitta (P4)

Individuazione dei punti di presa fotografica (cfr. Allegato A.01 – Documentazione fotografica)

1.2. Completezza Documentazione Ex Art. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 risulta completa.

1.3. Titolarità

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

- *****Omissis*****;
- *****Omissis*****.

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

- *****Omissis*****(Proprietà 1/2).
- *****Omissis*****(Proprietà 1/2).

Dalla visura catastale e dall'atto di provenienza di compravendita del 21/12/2011, l'immobile risulta acquisito dagli esecutati in regime di separazione dei beni.

1.4. Confini

- Nord → pubblica via G. Leopardi;
- Sud → corte posteriore
- Est → altra proprietà (part. 434);
- Ovest → altra proprietà (part. lle 432-621).

1.5. Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	53.5 mq	63.3 mq	1.00	63.3 mq	2.80/2.70 m	2
Abitazione (*)	15.7 mq	18.4 mq	0.70	12.9 mq	2.60 m	2
Balcone	5.4 mq	6.2 mq	0.30	1.9 mq	-	2
Rip./Lavanderia	4.6 mq	5.5 mq	0.25	1.4 mq	-	2
Soffitta	30.9 mq	35.7 mq	0.25	8.9 mq	-	4
Totale Superficie Commerciale				88.4 mq		

(*) vano uso “cucina” con altezza utile pari a 2.60 m.

Il bene immobile pignorato, seppur divisibile in quanto l'appartamento è situato al piano secondo e la soffitta è situata al piano quarto, collegati unicamente dal vano scala comune e identificati in un'unica unità immobiliare, risulta a giudizio del sottoscritto Esperto meglio vendibile come Lotto Unico.

1.6. Identificazione e cronistoria catastale

Periodo		Proprietà	Dati catastali	
Dal	Al			
06/03/1986	01/01/1992	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	13
			Part.lla	433
			Sub	12
			Cat.	A/3
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	6.0
			Superficie catastale [mq]	-
			Rendita [£]	570
			Piano	2-4
01/0/1992	29/01/1999	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	13
			Part.lla	433
			Sub	12
			Cat.	A/3
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	6.0
			Superficie catastale [mq]	-
			Rendita [€]	588'000
			Piano	2-4
29/01/1999	21/12/2011	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	13
			Part.lla	433
			Sub	12
			Cat.	A/3

			Cl.	2
			Consistenza [vani]	6.0
			Superficie catastale [mq]	-
			Rendita [€]	588'000
			Piano	2-4
21/12/2011	24/04/2012	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	13
			Part.lla	433
			Sub	12
			Cat.	A/3
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	6.0
			Superficie catastale [mq]	-
			Rendita [€/€]	£ 588'000 € 303,68
			Piano	2-4
24/04/2012	09/11/2015	****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	13
			Part.lla	433
			Sub	12
			Cat.	A/3
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	6.0
			Superficie catastale [mq]	-
			Rendita [€]	€ 303,68
			Piano	2-4
09/11/2015		****Omissis****	Catasto	Fabbricati
			Foglio	13
			Part.lla	433
			Sub	12
			Cat.	A/3
			Cl.	2
			Consistenza [vani]	6.0
			Superficie catastale [mq]	99
			Rendita [€]	€ 303,68
			Piano	2-4

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	Chiaravalle (C615) (AN)								
Indirizzo:	via Giacomo Leopardi n. 18								
Foglio	Particella	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Superficie ¹
13	433	12	2-4	€ 303,68	A/3 ²	2	6.0 vani	99 m ²	99 m ²
Intestatari:	****Omissis**** Quota diritto di proprietà: 1/2 in regime di separazione dei beni ****Omissis**** Quota diritto di proprietà: 1/2 in regime di separazione dei beni								
Atto di provenienza:	Atto di compravendita del 21/12/2011, Notaio ****Omissis**** repertorio n. 103439, Nota presentata con Modello Unico n. 17479.1/2011 Reparto PI di Ancona in atti dal 23/12/2011								

¹ Escluse aree scoperte.

² Abitazioni di tipo economico.

CORRISPONDENZA CATASTALE

- Sussiste corrispondenza con la planimetria catastale per quanto concerne la divisione e distribuzione dei vani interni;
- non sussiste corrispondenza catastale con l'indicazione dell'altezza interna dei vani in quanto per il vano a destinazione "cucina" l'altezza utile interna rilevata durante il sopralluogo del 22/09/2025 risulta pari a 2.60 m, inferiore rispetto a quella indicata negli atti catastali.

1.7. Stato Conservativo

Lo stato di conservazione delle finiture dell'unità abitativa si presenta con necessità di manutenzione ordinaria con ritinteggiatura delle pareti e soffitti. Non risultano presenti fessurazioni nella pavimentazione e rivestimenti in gres.

Lo stato generale del fabbricato presenta uno stato di conservazione insufficiente, il vano scala comune presenta finiture e dotazioni vetuste con necessità di intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione dei sistemi di parapetto attualmente non adeguati e non rispondenti alla normativa tecnica e di sicurezza in vigore.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico e idricosanitario e le relative dotazioni, questi risultano funzionanti.

1.8. Parti Comuni

Le parti comuni presenti, non oggetto di pignoramento, riguardano il vano scala di accesso alle unità immobiliari e direttamente collegato con l'ingresso principale del fabbricato condominiale, prospiciente la pubblica la via Giacomo Leopardi.

1.9. Caratteristiche Costruttive Prevalenti

Trattasi di immobile realizzato in epoca remota, riconducibile a inizi '900, situato nel centro storico del comune di Chiaravalle. La struttura portante è in muratura, con orizzontamenti in orditura portante il legno.

La scala comune di collegamento è realizzata anch'essa con orditura portante in legno.

La facciata dell'edificio risulta in muratura facciavista, la copertura è caratterizzata con pendenza a doppia falda e struttura portante in elementi lignei, pannelle in laterizio e manto di copertura in coppi di laterizio.

Nell'appartamento in rivestimenti e pavimentazioni presenti sono in gres porcellanato e pareti intonacate.

L'intradosso del solaio presenta orditura di travi in legno verniciate a vista, ad eccezione del vano a uso cucina il quale presenta una finitura che alla vista risulta riconducibile a un controsoffitto intradossale a coprire le travi di orditura lignea.

1.10. Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutata ****Omissis****.

Riguardo alla sussistenza di contratti di locazione, il sottoscritto Esperto ha formulato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ancona, Ufficio Territoriale di Ancona e, con risposta di cui al prot. n. 121822 del 16/09/2025, ha accertato che non risultano contratti di locazione registrati.

1.11. Provenienze Ventennali

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al					
29/01/1999	21/12/2011	****Omissis****	Dichiarazione di successione			
			Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
				29/01/1999		
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona	06/07/2000		
			Registrazione			
Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.			
Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona	27/01/1999		8/326			
21/12/2011	07/03/2023	****Omissis****	Compravendita			
			Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			Dott. Rocco Cozza	21/12/2011	103439	17639
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona	23/12/2011	26737	17479
			Registrazione			
Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.			
Senigallia	23/12/2011		3562			
07/03/2023		****Omissis****	Verbale di separazione consensuale con Assegnazione Casa Familiare			
			Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			Tribunale di Ancona	07/03/2023	6018	
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/03/2023	12189	8556
			Registrazione			
Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1.12. Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona aggiornate al 03/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

■ ISCRIZIONI

1.	del	23/12/2011
	Registro Particolare n.:	5255
	Registro Generale n.:	26738
	Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
	Pubblico ufficiale	Notaio ****Omissis****, Rep. n. 103440/17640 del 21/12/2011
	Capitale:	€ 135'000,00
	Tasso interesse annuo:	6%
	Spese:	-
	Totale	€ 202'500,00
	Durata (anni)	30
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) – Foglio 13, Part. 433, Sub 12 – A/3 Abitazione di tipo economico – 6 vani – Via Leopardi 18 – Piano 2-4;
	a favore di:	****Omissis****
	contro:	****Omissis****



ASTE GIUDIZIARIE ■ **TRASCRIZIONI**

1.	del	23/12/2011
	Registro generale n.:	26737
	Registro particolare n.:	17479
	Titolo:	Atto tra vivi - Compravendita
	Pubblico ufficiale	****Omissis****, Rep. n. 103439/17639 del 21/12/2011
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) – Foglio 13, Part. 433, Sub 12 – A/3 Abitazione di tipo economico – 6 vani – Via Leopardi 18 – Piano 2-4
	a favore di:	****Omissis****
	contro:	****Omissis****
2.	del	07/06/2023
	Registro generale n.:	12189
	Registro particolare n.:	8556
	Titolo:	Verbale di separazione consensuale con assegnazione della Casa familiare
	Pubblico ufficiale	Tribunale Ordinario di Ancona, c.f. 80016450423, Rep. n. 6018 del 07/03/2023
	Altri dati	****Omissis****
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) – Foglio 13, Part. 433, Sub 12 – A/3 Abitazione di tipo economico – 6 vani – Via Leopardi 18 – Piano 2-4
	a favore di:	****Omissis****
	contro:	****Omissis****

3.	del	23/01/2025
	Registro generale n.:	1225
	Registro particolare n.:	785
	Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
	Pubblico ufficiale	Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona, c.f. 80017050420, Rep. n. 5135 del 17/12/2024
	Altri dati	****Omissis****
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) – Foglio 13, Part. 433, Sub 12 – A/3 Abitazione di tipo economico – 6 vani – Via Leopardi 18 – Piano 2-4
	a favore di:	****Omissis****
	contro:	****Omissis****
	Ulteriori informazioni	L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 23'372,59 oltre ad interessi e spese. Si precisa che la ****Omissis****. Si esonera la Conservatoria dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

4.	del	11/04/2025
	Registro generale n.:	7738
	Registro particolare n.:	5421
	Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
	Pubblico ufficiale	UNEP c/o Corte di Appello di Ancona, c.f. 80017050420, Rep. n. 1011 del 24/03/2025
	Altri dati	Richiedente: ****Omissis****
	Unità negoziale n. 1	Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) – Foglio 13, Part. 433, Sub 12 – A/3 Abitazione di tipo economico – 6 vani – Via Leopardi 18 – Piano 2-4
	a favore di:	Soggetto n. 1: ****Omissis****
	contro:	Soggetto n. 1: ****Omissis****Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2: ****Omissis****Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2
	Ulteriori informazioni	<i>Unicredit Società per Azioni, con sede sociale in piazza Gae Aulenti n. 3 - 20154 Milano, codice fiscale e p. iva n. 00348170101, e per essa, quale mandataria, ****Omissis****. ora ****Omissis****, rappresentata e difesa dall'avv. ****Omissis**** ****Omissis****). I beni colpiti dal pignoramento si intendono con le accessioni, i miglioramenti ed eventuali nuove costruzioni. Si precisa che la ****Omissis****. Si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota.</i>

1.13. Inquadramento Urbanistico

L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'interno della zona urbanistica "A2 – Ambiti di tutela centro storico principale" assoggettata all'art. 7.1.2 delle N.T.A del P.R.G. del Comune di Chiaravalle, approvato con D.G.R. n. 2199 del 29/07/1996 con adeguamento al P.P.A.R.

La zona è soggetta al Piano di Recupero Particolareggiato del Centro Storico, in particolare l'immobile ricade nel perimetro che identifica l'Area C "Area con edifici di valore storico-ambientale soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con il mantenimento e la riqualificazione del carattere urbano-ambientale" regolamentata dall'art. 8 delle N.T.A del P.P.C.S..



Nell'allegato A.4 è riportato l'inquadramento territoriale e urbanistico dell'immobile unitamente al relativo stralcio normativo.

1.14. Regolarità Edilizia

Il sottoscritto Esperto, in data 09/09/2025 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Chiaravalle la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti acquisita al prot. n. 17833 del 07/08/2025.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco sintetico dei titoli abilitativi e pratiche strutturali oggetto di prescrizione e acquisizione fotografica (cfr. Allegato A.5).

Ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, visionati i titoli abilitativi approvati e le planimetrie catastali e a seguito del sopralluogo del 29/05/2023 presso i luoghi oggetto di perizia sono state rilevate dal sottoscritto Esperto le seguenti difformità che possono essere distinte in 3 tipologie:

DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
18/03/1986	1994/86		Presentazione planimetria catastale	Fusione - Ampliamento
21/03/1986	4221	61	Richiesta concessione in sanatoria (art. 31, L. 47/1985)	Richiesta Condono L. 47/1985
21/08/1987	4221	41	Rilascio Concessione Edilizia in sanatoria	
26/11/2003	20167	231	D.I.A.	(*)
10/01/2012	428	61	S.C.I.A.	Manutenzione straordinaria
24/04/2012	AN0067991		Variazione catastale	Diversa distribuzione spazi interni
11/06/2012	12288		S.C.I.A. n. 61/2012 Comunicazione fine lavori	

(*) Titolo abilitativo non reperibile c/o il SUE del Comune di Chiaravalle – cfr. comunicazione PEC del 11/09/2025.

- L'impianto di fabbrica risulta antecedente al 01/09/1967;
- l'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico pertanto è soggetto alla normativa tecnica urbanistica del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Chiaravalle;
- non risultano presenti diritti demaniali o usi civici;
- non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Il sottoscritto Esperto durante il sopralluogo del 22/09/2025 ha rilevato che il vano a destinazione d'uso cucina dell'appartamento al piano 2° ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m inferiore all'altezza minima pari a 2.70 m per i locali ad uso abitativo ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Nell'ultimo titolo abilitativo presentato c/o il SUE del Comune di Chiaravalle che riguarda l'u.i. in oggetto, rappresentato dalla S.C.I.A n. 61/2012 del 10/01/2012 la quale ha riguardato un intervento di manutenzione straordinaria con modifica della distribuzione degli spazi abitativi interni, si evince che il vano ad uso "cucina" ha mantenuto la medesima destinazione d'uso originaria. Seppure quanto riportato nel titolo abilitativo citato, la planimetria catastale depositata in data 24/04/2012 a seguito dell'intervento indica un'altezza interna pari a 2.80 m in corrispondenza del disimpegno all'ingresso, presupponendo pertanto la medesima altezza per tutti gli altri ambienti e pertanto in difformità rispetto a quanto rilevato in loco in corrispondenza del vano "cucina".

Per quanto sopra risulta necessario ricorrere nell'ordine:

1. C.I.L.A. in sanatoria per conformare la planimetria dell'ultimo titolo abilitativo con lo stato reale dei luoghi, nello specifico indicando l'altezza netta interna rilevata;
2. aggiornamento della planimetria catastale con l'indicazione dell'altezza netta interna in conformità allo stato dei luoghi.

ONERI Eliminazione difformità (Foglio 13, part. 433, sub 12)

1.1	Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria c/o S.U.E. Comune di Chiaravalle	
	- <i>Oneri e oblazioni amministrative</i>	€ 1'000,00
	- <i>Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica</i>	€ 800,00
	- <i>Diritti di segreteria comunali per Verifica preliminare conformità dei progetti</i>	€ 50,00
	- <i>Diritti di segreteria comunali per C.I.L.A.</i>	€ 50,00
1.2	Aggiornamento catastale	
	- <i>Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale</i>	€ 400,00
	- <i>Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 1 uu.ii.)</i>	€ 50,00
	Totale	€ 2'350,00

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: nello specifico il sottoscritto Esperto ha provveduto a redigere Attestato di Prestazione Energetica (cod. 20251003-042014-84475 del 03/10/2025);
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idricosanitario.

1.15. Vincoli o Oneri Condominiali

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta inserita all'interno di un fabbricato condominiale; a seguito di richiesta in data 25/09/2025 del sottoscritto Esperto, sono state comunicate dall'Amm.re pro-tempore in data 04/10/2025 le seguenti tabelle millesimali attribuite all'u.i. in oggetto con relative spese condominiali:



Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio LEOPARDI 18 - C. Fisc. [REDACTED]
VIA LEOPARDI N.18 - 60033 CHIARAVALLE (AN)

Esercizio ordinario "2024/2025"
Periodo: 11/11/2024 - 10/11/2025

Palazzina 1	1/TAB.A SPESE GENER.PROPRIETA mill.		2/TAB.B SPESE SCALE mill.		4/TAB.D AMMINISTRATORE mill.		Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale
APP/4 CATANI MARCO Pr	276,57	181,000	101,20	273,500	142,09	181,000	519,86	781,31	1.301,17

Di seguito i millesimi che risultano attribuiti all'u.i. in oggetto:

1/TAB. A SPESE GENER. PROPRIETA'	2/TAB. B SPESE SCALE	3/TAB. C SPESE ANDRONE	4/TAB. D AMMINISTRATORE
181,000	273,500	191,000	181,000

Il sottoscritto Esperto incaricato procede con la stima dell'immobile oggetto della presente perizia, determinandone il "valore di mercato".

Il "Valore di mercato" secondo la definizione degli *International Valuation Standards* rappresenta "la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione", definizione pressoché analoga a quella stabilita dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76).

Contestualmente, ai sensi delle *Linee guida*³ il valore di mercato è definito quale "[...] rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri."

2.1. Metodo di stima

Il metodo utilizzato consiste nella comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche intrinseche e estrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

L'applicazione di detto criterio viene adeguato correlando la stima all'andamento del mercato immobiliare.

Il criterio di stima è basato su confronto monoparametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale (SC).

2.2. Processo di stima

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito il processo di stima con analisi basata sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita di recente stipula, alla data di redazione del presente elaborato, per mezzo degli atti ufficiali estratti a seguito di accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Conservatoria di Macerata. Dalle risultanze dell'indagine di cui sopra, è possibile analizzare il campione date di seguito dettagliato relativamente alle compravendite registrate tra il 2021 e il 2025, al fine di determinare un range del valore di mercato.

22-1	
Tipo di fonte:	comparabilitalia.it
Data:	11/03/2022
Atto:	Notaio dott. ****Omissis****, rep. n. 25865, reg. part. n. 3913/2022
Immobile 1	via G. Leopardi 15, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.IIa 363, sub 2, piano 1-2, cat. A/3, Cl. 3, 7 vani, 132 m ² rendita 415,75 €
Immobile 2	via G. Leopardi 15, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.IIa 363, sub 3, piano T, cat. C/1, 78 m ² , 94 m ² , rendita 1'349,50 €
Superficie commerciale	228.8 m ²
Prezzo di vendita	76'309 €
Prezzo unitario	333,52 €/m ²

³ AA.VV., "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, A.B.I., 2022, Roma.

24-1	
Tipo di fonte:	<i>comparabitalia.it</i>
Data:	12/03/2024
Atto:	Notaio dott. ****Omissis****, rep. n. 21391
Immobile 1	via C.so G. Matteotti 61, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 19, sub 14, piano 2, cat. A/3, cl. 4, 3.5 vani, 62 m ² , rendita 244,03 €
Immobile 2	via C.so G. Matteotti 61, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 19, sub 15, piano 2, cat. A/3, cl. 4, 2.5 vani, 43 m ² , rendita 174,30 €
Superficie commerciale	86 m ²
Prezzo di vendita	40'000 €
Prezzo unitario	465,12 €/m ²
24-2	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	19/12/2024
Atto:	Notaio dott. ****Omissis****, rep. n. 117078
Immobile 1	Via G. Leopardi 24, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 434, sub 17, piano 1, cat. A/3, cl. 2, 3 vani, 48 m ² , rendita 151,84 €
Immobile 2	Via G. Leopardi 24, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 434, sub 20, piano T, cat. C/2, 8 m ² , 10 m ² , rendita 18,18 €
Superficie commerciale	48+10x0.6 = 54 m ²
Prezzo di vendita	55'000 €
Prezzo unitario	1018 €/m ²

25-1	
Tipo di fonte:	atto di compravendita
Data:	14/01/2025
Atto:	Notaio dott. ****Omissis****, rep. n. 1439
Immobile 1	Via G. Leopardi 24, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 434, sub 16, piano T-3, cat. A/3, cl. 4, 2.5 vani, 48 m ² , rendita 126,53 €
Immobile 2	Via G. Leopardi 24, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 434, sub 19, piano 2, cat. A/3, cl. 2, 3 vani, 48 m ² , rendita 151,84 €
Immobile 2	Via G. Leopardi 24, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 434, sub 18, piano S1, cat. C/2, cl. 1, 10 m ² , 14 m ² , rendita 16,01 €
Superficie commerciale	99.85 m ²
Prezzo di vendita	40'000 €
Prezzo unitario	400,60 €/m ²
25-2	
Tipo di fonte:	<i>comparabitalia.it</i>
Data:	11/02/2025
Atto:	Notaio dott. ****Omissis****, rep. n. 22
Immobile 1	Via G. N. Sauro 21, Chiaravalle (AN) Foglio 13, part.lla 396, sub 4, piano 2-3, cat. A/3, cl. 2, 4.5 vani, 74 m ² , rendita 227,76 €
Superficie commerciale	74 m ²
Prezzo di vendita	64'000 €
Prezzo unitario	864,86 €/m ²



Gli immobili assunti come termini di confronto sono riepilogati di seguito, restringendo il campo dati agli immobili con analogia rispetto ai parametri riferiti al numero dei vani, superficie, rendita, posizione:

Rif.	Data compravendita	Superficie Commerciale	Prezzo compravendita
22-1	11.03.2022	228.8 m ²	76'309 €
24-1	12.03.2024	86 m ²	40'000 €
24-2	19.12.2024	54 m ²	55'000 €
25-1	14.01.2025	99.85 m ²	40'000 €
25-2	11.02.2025	74 m ²	64'000 €
		542.65 m ²	275'309 €

Prezzo medio

→ 507,34 €/m²

Si assume un valore medio unitario pari a:

507 €/m²

Si procede con stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alla superficie commerciale.

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Sub 12	88.4 m ²	507 €/m ²	€ 44'818,80	100%	€ 44'818,80

Valore di stima: € 44'800

Deprezzamenti

Stato d'uso e manutentivo dell'immobile (2%)	- € 896,00
Oneri di ripristino della conformità urbanistica	- € 2'350,00

Si ottiene un valore complessivo dell'immobile che, arrotondato, è pari a

Valore finale di stima: € 41'500 (quarantunomilacinquecento/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.

A corredo del presente elaborato peritale, il sottoscritto Esperto produce i seguenti allegati:

- A.01 Documentazione fotografica;
- A.02 Documentazione catastale;
- A.03 Documentazione Agenzia delle Entrate: Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- A.04 Inquadramento Urbanistico;
- A.05 Titoli abilitativi (accesso agli atti S.U.E. del 09/09/2025);
- A.06 Atto di provenienza;
- A.07 Certificati;
- A.08 A.P.E.;
- A.09 Planimetria;
- A.10 Verbali operazioni peritali;
- A.11 Comunicazioni.

Jesi, 04/10/2025

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

Ing. Cristiano Malatesta