

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vinzio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
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
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 19/05/2023, 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 12/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia n° 537, piano S1-2 (Coord. Geografiche: 43.62913 - 13.39971)

## DESCRIZIONE

---

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo la via Flaminia mentre alle spalle dell'edificio si trova la ferrovia.

L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" con un edificio posto in aderenza sul lato corto.

La casa, il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato. Non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia n° 537, piano S1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'edificio in cui si trova l'immobile, oggetto di esecuzione, confina a:  
Nord: corte privata, priva di fabbricati identificata come area urbana;  
Sud: edificio di altra proprietà;  
Est: ferrovia;  
Ovest: strada.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,58 mq	58,05 mq	1,00	58,05 mq	2,96 m	2
Balcone scoperto	2,35 mq	2,35 mq	0,25	0,59 mq	0,00 m	
Cantina	6,82 mq	7,70 mq	0,2	1,54 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/12/1988</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,57 Piano S1-2 Graffato si
Dal 30/12/1988 al 03/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 VANI Superficie catastale 63 mq Rendita € 451,90 Piano S1-2 Graffato SI

I TITOLARI, INDICATI SULLA VISURA CATASTALE, CORRISPONDONO CON QUELLI 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
	5	52	13	2	A3	4	5 VANI	63 mq	451,9 €	S1-2	SI

### Corrispondenza catastale

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

LO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

## PRECISAZIONI

L'accesso all'unità immobiliare e le relative operazioni peritali sono state effettuate in data 4 Luglio 2023 insieme all' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella sua qualità di custode giudiziario che aveva provveduto ad avvertire l'esecutato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta A.R..

## PATTI

-----

## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio in cui si trova unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha uno stato di conservazione pessimo.

La facciata principale necessita di interventi di manutenzione. I frontalini dei balconi e il cornicione del tetto presentano diffusi segni di ammaloramento delle strutture in calcestruzzo. Sono visibili affioramenti dei ferri di armatura delle solette e distacco di intonaci dall'intradosso delle solette dei balconi. Sono altresì visibili segni di degrado nella facciata con ammaloramento di intonaci e forte degrado della tinteggiatura con distacco della pellicola pittorica.

Anche lo stato conservativo dell'appartamento è pessimo. La maggior parte dei muri interni presenta chiari fenomeni di condensa con estesa formazione estesa di muffe. Le piastrelle in monocottura, del pavimento del bagno, sono degradate e presentano, in diversi punti, il distacco della smalto superficiale.

Non è stata rintracciata la conformità dell'impianto elettrico che è obsoleto e non è minimamente conforme alle vigenti normative in materia.

Per quanto concerne l'impianto termico, anche in questo caso, non è stata rintracciata la conformità, ma esiste il libretto dell'impianto in forma cartacea. L'ultimo rapporto di intervento che testimonia la manutenzione ed il controllo della caldaia murale risale al 2015. In cucina un termosifone posto nella nicchia sotto la finestra è staccato dai supporti.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni dell'edificio sono l'atrio condominiale, le scale e la cantina condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sull'unità immobiliare non sono state rintracciate pesi o limitazioni d'uso quali : servitù, censo, obbligazioni "propter rem" o altre tipologie di vincoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio immobiliare in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da un piccolo condominio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e di uno interrato.

L'edificio è a pochi passi dalla piazza centrale di Falconara, ma è ubicato a cavallo della via Flaminia (che è una strada molto trafficata) e la linea ferroviaria.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni 50 del secolo scorso e ancora oggi conserva la struttura originaria. Si tratta di un edificio realizzato, presumibilmente, con struttura mista costituita da:

- strutture portanti in elevazione costituite da muri perimetrali in laterizi intonacati;
- pilastri e travi in conglomerato cementizio armato;
- orizzontamenti realizzati con solai in latero cemento.

I paramenti murari esterni sono finiti con intonaco cementizio al civile tinteggiati con idropittura e la copertura è a falde con il manto in tegole. Le facciate esterne si presentano in pessimo stato di conservazione.

L'appartamento, oggetto di esecuzione, si trova al secondo piano dell'edificio è dotato di un piccolo balcone e di una cantina esclusiva. Non ha posti auto esclusivi.

La distribuzione planimetrica è rimasta pressochè invariata dall'epoca in cui è stato costruito; nel corso degli anni ha subito piccole modifiche che, però, non hanno comportato particolari stravolgimenti.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. I rivestimenti murali del bagno sono in ceramica e i sanitari sono : w.c. , bidet, lavabo e piatto doccia. Le porte

interne sono in legno tamburato con finitura liscia, le finestre sono in alluminio, mentre gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in pvc.

Le finiture in generale sono realizzate con materiali standard, di scarsa qualità e obsoleti.

Impianto elettrico.

La realizzazione dell'impianto elettrico è antecedente all'entrata in vigore della Legge 46/1990. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Impianto di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è composto da un generatore di calore funzionante a gas metano situato nella cucina. Non è più soggetto a manutenzione dal 2015 è provvisto di libretto dell'impianto cartaceo; tuttavia l'impianto non è stato inserito nel catasto unico degli impianti termici istituito dalla regione marche nel 2019. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Sotto l'aspetto qualitativo ed estetico i materiali e le finiture sono di scarsa qualità. L'immobile nel suo insieme si presenta in pessimo stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1988 al 03/10/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO LUPINI FURIO	30/12/1988	176338	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE	05/01/1989	288	254
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 11/02/2008  
Reg. gen. 8251 - Reg. part. 5761  
Quota: 100%  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 43.000,00  
Spese: € 57.000,00  
Percentuale interessi: 6,281 %  
Rogante: BIONDI FEDERICO  
Data: 05/02/2008  
N° repertorio: 73420  
N° raccolta: 17346

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 13/03/2023  
Reg. gen. 8251 - Reg. part. 5761  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

A solo scopo esemplificativo e non esaustivo si indicano gli oneri di cancellazione che saranno posti a carico della procedura:

ATTO DI PIGNORAMENTO: € 200,00 per l'imposta ipotecaria + € 35,00 per la tassa ipotecaria + € 59,00 per l'imposta di bollo, per un totale di € 294,00.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO: € 35,00 (Legge 301/73).

Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: 0,50% per l'imposta ipotecaria + € 35,00 per la tassa ipotecaria + € 59,00 per l'imposta di bollo.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà



calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

A livello urbanistico , il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta così collocato:

Zona omogenea ai sensi dal P.R.G. vigente : Zona omogenea B di completamento residenziale.

Zona omogenea ai sensi dal P.R.G. adottato : SAT A ZUR 1 Falconara Centro Città.

ed è regolato dalle delle Norme Tecniche di Attuazione.

In generale il PRG prevede che, per l'edificio in oggetto è possibile attuare solo interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria

## 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.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Falconara Marittima sono state rintracciate le seguenti Licenze Edilizie:

- Licenza n° 243 del 29/07/1953 e le successive varianti come di seguito indicato:
- variante del 03/10/1953;
- variante n. 66 del 04.03.1955;
- variante del 08/06/1955;
- variante del 23/08/1956.

E' stata inoltre rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985) n. 36/2002.

Con questa concessione sono state sanati alcuni abusi edilizi e difformità già effettuate nel corso della costruzione dell'edificio. In particolare è stata regolarizzata la realizzazione delle cantine situate al piano interrato , la trasformazione del piano terzo da soffitta ad abitazione e la modifica dei prospetti.

E' stata inoltre rilasciata l'agibilità (N. 209 del 5/10/1955). A tale proposito si specifica che l'Agibilità risale all'epoca della costruzione dell'edificio. Non esiste l'agibilità relativa alla concessione in sanatoria che, invece, dovrebbe essere presente.

Ciò detto si stima che per il rilascio della nuova AGIBILITA' i costi da sostenere siano di € 5.000,00

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato ha dichiarato che al momento non è in carica alcun Amministratore di condominio. Tale dichiarazione è stata resa anche al Custode Giudiziario che ha provveduto a verbalizzarla.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia n° 537, piano S1-2  
L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo la via Flaminia mentre alle spalle dell'edificio si trova la ferrovia. L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" con un edificio posto in aderenza sul lato corto. La casa, il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato. Non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.180,00  
Al fine di determinare il valore di libero mercato del cespite elencato, si è proceduto, per l'immobile pignorato ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.  
La stima "A VALORE VENALE" o stima classica dell'unità immobiliare in oggetto si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati, con caratteristiche similari, dedotti 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 di tomagno 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 omogeneizzazione 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 ove necessario essere 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)

C<sub>a</sub>: Canone annuo anticipato

C<sub>p</sub>: Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente formula e dalla definizione di C<sub>a</sub> 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 VALORE 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 Falconara Marittima, (Zona centrale/Centro Urbano) quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni di tipo economico", per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al secondo semestre 2022) le seguenti:

**ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO** (in condizione normali)

Min. 500,00 €/mq (sup. lorda) Max. 750,00 €/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 valida una valutazione di €/mq 650,00

Nel caso di specie, trattandosi come da descrizione di un immobile in stato conservativo mediocre che necessita di interventi di manutenzione, in generale si inserirà nel calcolo della superficie omogeneizzata un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0,70, 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:

$$60,18 \text{ mq} \times 0,70 \text{ coefficiente di omogeneizzazione e di età} \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€} 27.381,90$$

#### STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si è valutato congruo applicare per l'unità immobiliare oggetto di stima, un canone locativo mensile di € 400,00/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:

€ 400,00 x 12 mesi = € 4.800,00

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

€ 4.800,00 € x 1,01 = € 4.848,00 €

ed un relativo REDDITO NETTO pari a € 4.848,00 x 0,75 = € 3.636,00

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a  $i = 3,50\%$  quindi, il valore dell'unità immobiliare calcolato per capitalizzazione dei redditi, nell'ipotesi di completa regolarità urbanistica, è:

$Vr = Rn / i = € 3.636,00 / 0,035 = € 103.885,71$

#### 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:

€  $((27.381,90 + 103.885,71) : 2) = € 65.633,81$

Tuttavia però vanno detratti i costi da sostenere per la redazione della nuova agibilità che si sono stimati in euro 5.000,00

€  $(65.633,81 - 5.000,00) = € 60.633,81$

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

€  $(60.633,81 : 60,18 \text{ mq}) = €/\text{mq } 1.007,54$

Si arrotonda per eccesso ad € /mq 1.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - via Flaminia n° 537, piano S1-2	60,18 mq	1.000,00 €/mq	€ 60.180,00	100,00%	€ 60.180,00
				Valore di stima:	€ 60.180,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUNA

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 05/10/2023

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento edificio (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di primo accesso del custrode (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo appartamento (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetria catastale (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura catastale per immobile (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - visura storica per immobile (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - cronologia titoli urbanistici (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - estratto PRG (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - norme tecniche di attuazione del PRG (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 12 Altri allegati - rilevazione OMI 2° semestre 2022 (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - allegato fotografico (Aggiornamento al 05/10/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia n° 537, piano S1-2  
L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo la via Flaminia mentre alle spalle dell'edificio si trova la ferrovia. L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" con un edificio posto in aderenza sul lato corto. La casa, il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato. Non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A livello urbanistico, il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta così collocato: Zona omogenea ai sensi dal P.R.G. vigente : Zona omogenea B di completamento residenziale. Zona omogenea ai sensi dal P.R.G. adottato : SAT A ZUR 1 Falconara Centro Città. ed è regolato dalle delle Norme Tecniche di Attuazione. In generale il PRG prevede che, per l'edificio in oggetto è possibile attuare solo interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - via Flaminia n° 537, piano S1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 52, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3, Graffato SI	<b>Superficie</b>	60,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'edificio in cui si trova unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione immobiliare, ha uno stato di conservazione pessimo. La facciata principale necessita di interventi di manutenzione. I frontalini dei balconi e il cornicione del tetto presentano diffusi segni di ammaloramento delle strutture in calcestruzzo. Sono visibili affioramenti dei ferri di armatura delle solette e distacco di intonaci dall'intradosso delle solette dei balconi. Sono altresì visibili segni di degrado nella facciata con ammaloramento di intonaci e forte degrado della tinteggiatura con distacco della pellicola pittorica. Anche lo stato conservativo dell'appartamento è pessimo. La maggior parte dei muri interni presenta chiari fenomeni di condensa con estesa formazione estesa di muffe. Le piastrelle in monocottura, del pavimento del bagno, sono degradate e presentano, in diversi punti, il distacco della smalto superficiale. Non è stata rintracciata la conformità dell'impianto elettrico che è obsoleto e non è minimamente conforme alle vigenti normative in materia. Per quanto concerne l'impianto termico, anche in questo caso, non è stata rintracciata la conformità, ma esiste il libretto dell'impianto in forma cartacea. L'ultimo rapporto di intervento che testimonia la manutenzione ed il controllo della caldaia murale risale al 2015. In cucina un termosifone posto nella nicchia sotto la finestra è staccato dai supporti.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è situato lungo la via Flaminia mentre alle spalle dell'edificio si trova la ferrovia. L'edificio presenta pianta rettangolare ed è inserito in un comparto edilizio "in linea" con un edificio posto in aderenza sul lato corto. La casa, il cui accesso avviene dalla pubblica via, si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato. Non dispone di posti auto esterni ad uso esclusivo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 11/02/2008  
Reg. gen. 8251 - Reg. part. 5761  
Quota: 100%  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 43.000,00  
Spese: € 57.000,00  
Percentuale interessi: 6,281 %  
Rogante: BIONDI FEDERICO  
Data: 05/02/2008  
N° repertorio: 73420  
N° raccolta: 17346

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 13/03/2023  
Reg. gen. 8251 - Reg. part. 5761  
Quota: 100  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*