
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto *ex art. 568 c.p.c.* Geom. Cantori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare n. 108/2023
R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

Contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11



INCARICO

All'udienza del 07/07/2023, il sottoscritto Geom. Cantori Andrea, con studio in Via S. Gennaro n. 28 - 60027 - Osimo (AN), email cantori.andrea1980@libero.it, PEC andrea.cantori@geopec.it, Tel. 071 718 112, Fax 071 718 112, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Monte San Vito (AN) – Via Borgo Granili n. 11 e distinta al NCEU al **foglio 12 part. n. 382 sub. 1 graffata con la particella n. 334 sub. 5, cat. A/2, vani 7, piano S1-T** (Coord. Geografiche: 43.598114, 13.293692);
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare sita nel Comune di Monte San Vito (AN) – Via Borgo Granili n. 11 e distinta al N.C.E.U., al **foglio 12 part. n. 384 graffata con particella n. 334 sub. 3, cat. C/6 (garage) di mq 23, piano S1.**

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è situato in Via Borgo Granili n.11 a Monte San Vito (AN), strada secondaria di via Borghetto. L'edificio con destinazione d'uso residenziale, di tipologia condominio, ad oggi, risulta occupato, dal sig. **** Omissis ****.

Il fabbricato è stato realizzato fine anni '60 ed autorizzato con concessione edilizia n°67003 del 14/02/1967, con conformità rilasciata dall'ufficio del Genio Civile di Ancona del 09/02/1967, prot. n°1389 prog. 45/67 e autorizzazione di abitabilità n°1915 del 17/10/1967.

L'immobile si presenta in buone condizioni: pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio e tapparelle di colore verde, con corte esclusiva completamente pavimentata in calcestruzzo.

Il fabbricato oggetto della presente perizia si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e secondo, identificato con le particelle catastali 334, 384 e 382, facente parte di un edificio bifamiliare.

Il lotto è completamente recintato, con ingresso autonomo, tramite cancello carraio autonomo e pedonale comune.

La superficie interna dell'abitazione al piano terra, è così suddivisa: ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere e un bagno, per una superficie di circa 87 mq. Attraverso una scala interna comune si accede sia al piano seminterrato composto da garage e due ripostigli che si sviluppano su una superficie di circa 38 mq sia al piano secondo composto da un soffitta con altezza massima di 2,10 m e minima 0,30 m e una superficie di circa 48 mq.

La costruzione a livello strutturale è realizzata in muratura con struttura verticale portante in mattoni pieni, i solai in latero-cemento, copertura in coppi. L'appartamento internamente è tinteggiato, la pavimentazione è in marmittoni ed è dotato di impianto autonomo a metano; esternamente si presenta con finitura intonacata e tinteggiata ed infissi esterni in alluminio con tapparelle di colore verde.

La collocazione risulta buona, in una zona pianeggiante, all'interno di una piccola frazione, Borghetto, a circa 6 km dal casello autostradale A14 "Ancona Nord"; di facile accesso tutti i servizi quali: attività



commerciali, infrastrutture e servizi del comparto terziario, in quanto nel raggio di 3 km e 9 km troviamo rispettivamente i centri abitati del comune di Chiaravalle e Jesi.

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

In particolare, il sottoscritto, dopo aver eseguito i dovuti accessi presso i pubblici uffici, dava comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali in data 29 agosto 2023, fissando il sopralluogo per il giorno 05 settembre 2023 alle ore 09:00, in accordo con il custode dott. **** Omissis ****

Nella data concordata, furono completate le operazioni peritali sia interne che esterne dell'immobile, verificando nel complesso le condizioni dello stesso, i suoi accessori, gli impianti ecc come indicato nel verbale di nomina del 07 luglio 2023 il tutto alla presenza della sig. **** Omissis ****,

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni pignorati in un unico lotto:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Monte San Vito (AN) – Via Borgo Granili n. 11 e distinta al NCEU al **foglio 12 part. n. 382 sub. 1 graffata con la particella n. 334 sub. 5, cat. A/2, vani 7, piano S1-T** (Coord. Geografiche: 43.598114, 13.293692);
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare sita nel Comune di Monte San Vito (AN) – Via Borgo Granili n. 11 e distinta al N.C.E.U., al **foglio 12 part. n. 384 graffata con la particella n. 334 sub. 3, cat. C/6 (garage) di mq 23, piano S1;**

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come da ordinanza n. cronol. 1002/2023 del 31/01/2023 repertorio n.332/2023, R.G. n.5566/2021 del Tribunale di Ancona, e trascritta in data 6 marzo 2023 ai nn.4690/3177 il signor **** Omissis **** è attualmente il proprietario dei beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- abitazione composta da disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno al piano terra, una soffitta al piano secondo, ripostiglio e garage al piano seminterrato; il tutto riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Monte San Vito al foglio 12, particella 382 sub. 1 graffata con la particella 334 sub. 5, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 7, RC 354.29;



- particella 384 graffata con la particella 334 subalterno 3, piano S1, categoria C/6, classe U, mq 23, RC 30.68.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto identificata al foglio 12, particella 382 sub. 1 graffata con la particella 334 sub. 5, categoria catastale A/2, abitazione di tipo economico, confina a nord con altra proprietà identificate con le particelle 383 e 616, a sud con altra proprietà identificate con le particelle 619, 623, 622, 621 e 333, ad ovest con strada di via 1° Maggio identificata con la particella 651, mentre ad est con la strada di via Borgo Granili.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,58 mq	112,78 mq	1,00	112,78 mq	3,00 m	T
Balcone	7,11 mq	7,11 mq	0,25	1,78 mq		T
Soffitta	47,88 mq	54,42 mq	0,25	13,60 mq	2,10 m	2
Ripostiglio	21,61 mq	29,92 mq	0,25	7,48 mq	1,80 m	S1
Garage	16,55 mq	22,68 mq	0,50	11,34 mq	1,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				146,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,98 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1988 al 15/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 334 sub 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita £ 812 Piano P.S1-PT-1 Graffato 382
Dal 15/08/2017 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 334, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 156 mq Rendita € 354,29 Piano S1-T Graffato 382



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	334	5		A2	1	7	156 m ²	354,29 €	S1-T	382 sub 1
	12	334	3		C/6	U	18 m ²	23 m ²	30,68 €	S1	384

Corrispondenza catastale

Attualmente sussiste una completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, presente agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni esterne ed interne dell'edificio sono buone, esternamente la facciata è intonacata e tinteggiata di colore chiaro. L'interno si presenta in buone condizioni.

Il ripostiglio al piano seminterrato si presenta in mediocri condizioni, lasciata allo stato grezzo con mattoni pieni a vista, struttura del solaio superiore a vista e pavimentazione in cemento liscio.

Il garage si presenta in buone condizioni con soffitto e pareti intonacate e pavimentazione in cemento liscio.

La soffitta, si presenta in buone condizioni nonostante sia stata lasciata ad uno stato grezzo, con struttura del solaio di copertura e delle pareti perimetrali a vista e pavimentazione in cemento grezzo.

La corte esclusiva, con pavimentazione in cemento, si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

La parte in comune identificata come bene comune non censibile a tutti i subalterni è una parte di corte, mapp. 334.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto con destinazione abitazione, è stato costruito nella seconda metà degli anni '60, come da autorizzazione n. 2/1967 e successivo condono n. 858-859/1986.

La costruzione è stata realizzata in muratura con struttura verticale portante in mattoni pieni e solai con travi in latero-cemento e internamente tinteggiato.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

La copertura risulta essere rivestita in coppi, con tetto a due falde.

Gli infissi si presentano in buone condizioni, con infissi in legno dotati di vetro camera, tapparelle oscuranti in PVC ed infissi esterni in alluminio di colore neutro.

Impianto Termico: è del tipo autonomo con alimentazione a metano, caldaia con potenza di 28.6 Kw di potenza nominale.



Impianto elettrico: del tipo sottotraccia.

Esternamente è presente una corte esclusiva completamente pavimentata a cemento.

L'ingresso può avvenire esternamente dove è presente un cancello pedonale e carraio manuale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da comunicazione del 07 settembre 2023 con relativo rilascio del certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del 18 settembre 2023, dal Comune di Monsano, l'abitazione è occupata da:

- **** Omissis ****, nato il 26 febbraio 1966 a Monte San Vito (AN), cod. fisc. **** Omissis **** (Esecutato);

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Ordinanza Tribunale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Reg. Gen. N°
Dal 31/01/2023 al 03/11/2023	**** Omissis ****	Tribunale di Ancona	31/01/2023	332/2023	5566/2021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/03/2023	4690/3177	
Dal 13/09/2018 al 31/01/2023	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/2018	768/9990	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		23/11/2018	22313/15467		
Dal 25/03/1986 al 13/09/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Marcorelli con sede in Jesi	25/03/1986	28506/4442	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		15/04/1986	6108/4047		

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ancona il 07/08/2012

Iscrizione n. 14962/2315

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Rogante: Notaio Montali Roberto

Data: 31/07/2012

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a Roma il 15/03/2022

Rep. n. 2352/322

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****le

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 403.729,99

Data: 21/03/2022

Iscrizione n°6493/849

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 09/05/2023

Repertorio n°1875

A favore di S**** Omissis ****.

Contro A**** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura attualmente risulta essere:

€ 35,00 x 1 cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria = € 35,00

€ 94,00 x 1 cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale = € 94,00

per le tasse ipotecarie € 0.50% dell'importo iscritto = € 2.243.65



€ 262,00 x 1 cancellazione Trascrizione Pignoramento Immobiliare = € 262,00

TOTALE = € 2.634,65

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'immobile sito a Monte San Vito, in Via Borgo Granili n. 11, meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Mappali 382 sub 1, 334 sub 3 e 5 e mappale 384, ricade nelle SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Art. 27 delle NTA di PRG del Comune di Monte San Vito.

ART. 27 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B2-B2A-B2B-B2C-B2D)

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità. Il P.R.G. si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona. E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché la realizzazione nelle aree eventualmente libere, di nuovi edifici nel rispetto:

- delle superfici per la sosta di auto secondo le quantità di legge;
 - degli indici urbanistici relativi di seguito indicati: If : Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc./mq. H : Altezza massima = 8,50 ml. Dc : Distacco dai confini = minimo 5,00 ml. Ds : Distanza dalla strada = minimo 5,00 ml. E' consentita la riduzione di tale distanza fino ad un minimo assoluto di 3,00 ml. per il rispetto dell'allineamento con i fabbricati preesistenti. Qualora la distanza dal confine stradale sia inferiore a quella minima prevista dalla norma, è possibile la sola sopraelevazione del fabbricato sul filo dell'esistente. Nel caso di demolizioni conseguenti ad allargamenti stradali é consentita la costruzione dell'edificio a filo strada. Df : Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tipologia edilizia: casa isolata su lotto. E' consentito:
 - costruzioni a confine purché almeno un fabbricato sia disposto sul confine medesimo (anche per le parti interrato).
 - raggiungimento di luci nette interne dei piani fino a m 2,70 per edifici disposti a confine sempre nel rispetto degli indici e parametri di zona. Nelle sottozone B2C nel caso in cui le volumetrie già esistenti siano superiori all'indice di zona, si potrà riutilizzare non più dell'80% del volume esistente, fermo restando, in questo caso, la necessità di preventivo piano di recupero. Destinazioni Complementari alla Residenza: 19 Le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al massimo del 30% della volumetria realizzabile. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, la volumetria extra residenziale può essere estesa all'intera unità limitatamente ai piani terra e primo.
 - Per ulteriori frazionamenti di aree aventi superfici maggiori a mq.1500 e per interventi in lotti nuovi superiori a mq.1500 è richiesto piano urbanistico preventivo. Non sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate. Nelle sottozone contraddistinte con B2A non sono consentiti ulteriori frazionamenti dei lotti liberi ancorché rispondenti ai requisiti di cui all'art.30 delle presenti NTA. Sono consentiti ampliamenti non superiori alla Sc (Superficie Coperta) esistente o, in alternativa, la costruzione di un solo fabbricato in aggiunta a quello esistente che non superi la Sc del fabbricato esistente medesimo. L'ampliamento e la nuova edificazione dovranno rispettare comunque gli indici e i parametri della sottozona. Nelle sottozone contraddistinte con B2B si applica l'If = 3 mc/mq.
- Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano.
- Nelle sottozone contraddistinte con B2D le destinazioni compatibili e complementari alla residenza sono ammesse fino al 100% della volumetria realizzabile. E' altresì consentito, per le attività



commerciali, la possibilità di realizzare in aggiunta a quanto già previsto all'art. 23 anche le seguenti attività:

- M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq.

- M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq fermo restando il rispetto della normativa di settore.

Modalità d'attuazione: intervento diretto.

Prescrizioni particolari:

- Per gli aspetti geomorfologici ed idrogeologici gli interventi dovranno fare riferimento ai contenuti della Determinazione n. 81 del 21/03/2013 del Direttore del Dipartimento III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona – Servizio I Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici.

- Per la compatibilità idraulica dovrà essere previsto:

- L'obbligo della realizzazione di invasi di laminazione o serbatoi di compensazione di raccolta acque meteoriche per il lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc per ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata così come per le strade e parcheggi anche se realizzati adottando tecniche che rendano la superficie permeabile, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse, senza possibilità di misure di compensazione di deflusso delle acque meteoriche alternative;

- Il progetto di tale minimo volume d'invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree del lotto, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;

- Dovrà essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno,

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'edificio è stato autorizzato dal Comune di Jesi con pratica edilizia n. 2/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Risulta un attestato di agibilità dell'edificio del 17 ottobre 1967, riferito alla licenza edilizia n°67003 del 14/02/1967.

Il sottoscritto C.T.U. come da richiesta inviata in data 13/07/2023 prot. n. 11433 , richiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Jesi i precedenti titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile in questione.

In data 17 febbraio 2021, il Comune di Jesi rilasciava copia di condono n. 858-859/1986 presentata in data 29/08/1986, prot. n. 3955 dal precedente proprietario, **** Omissis ****, per il quale il Comune ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 240 e 241 del 14/12/1989, ma non è stato richiesto il certificato di agibilità,

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il giorno del sopralluogo, su richiesta del sottoscritto CTU, non è stato fornito il libretto relativo alla caldaia in quanto non era reperibile.

In data 08 settembre 2023, è stata depositato l'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Marche con CODICE IDENTIFICATIVO: 20230908-042030-86965. classe energetica G, indice di prestazione energetica globale non rinnovabile 255,00kWh/mq anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** – Abitazione in piccolo condominio ubicata a Monte San Vito (AN) - Via Borgo Granili n. 11, piano S1-T. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame, è situato in Via Borgo Granili n.11 a Monte San Vito (AN), strada secondaria della frazione Borghetto. L'edificio con destinazione d'uso residenziale, ad oggi, risulta occupato, dal sig. **** Omissis ****e. Il fabbricato è stato realizzato nel 1967. Ad oggi, l'immobile, si presenta in buone condizioni, con parti esterne intonacate e tinteggiate, oscuranti in tapparelle in PVC, infissi esterni in alluminio e corte esclusiva completamente pavimentata in cemento. La parte di edificio oggetto di esecuzione, si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e soffitta, identificati con la particella catastale 334 sub 3 e 5 e particella 382 sub 1 3 particella 384, facente parte di un mini condominio. Il lotto è completamente recintato, con ingresso autonomo, tramite cancello carraio e pedonale. La superficie interna dell'abitazione al piano terra, è così suddivisa: ingresso, soggiorno con accesso ad un balcone, cucina, bagno e tre camere da letto, per una superficie di circa 119 mq. Attraverso una scala interna, si accede al piano seminterrato dove troviamo un garage di circa 23 mq. e un locale ripostiglio di circa 30 mq. La collocazione risulta buona, in una zona pianeggiante, all'interno di una zona urbana individuata come frazione Borghetto, a circa 6 km dal casello autostradale A14 "Ancona Nord"; di facile accesso tutti i servizi quali: attività commerciali, infrastrutture e servizi del comparto terziario, in quanto nel raggio di 3 km e 9 km troviamo rispettivamente i centri abitati del comune di Chiaravalle e Jesi. La costruzione, a livello strutturale, è realizzata in muratura con struttura verticale portante in mattoni pieni, i solai in latero-



cemento, copertura in coppi, internamente è tinteggiato, la pavimentazione in marmettoni, dotato di impianto autonomo a metano, esternamente si presenta con finitura intonacata e tinteggiata ed infissi esterni in alluminio con tapparelle di colore verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 334, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 382 sub 1, Part. 334, Sub. 3, Categoria C/6, Graffato 384.

Considerato lo stato di manutenzione, lo stato di conservazione relativo all'età, l'adeguatezza tecnologica, il livello di piano, la luminosità, l'affaccio, il grado di finitura, tenuto conto delle lavorazioni per riportare l'immobile in condizioni ordinarie, tenuto conto dell'ubicazione e della posizione rispetto la viabilità urbana ed extraurbana, la condizione economica di questo momento, si ritiene di poter formulare il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto CTU ha utilizzato un primo metodo detto valore di mercato per immobili con tipologie costruttive simili, viene effettuata prendendo in riferimento le banche dati delle quotazioni immobiliari reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Un secondo metodo utilizzato per calcolare il probabile valore all'attualità è stato fatto secondo il cosiddetto "metodo di capitalizzazione" effettuando ricerche di eventuali affitti per immobili simili, ubicazione, consistenza, contattando agenzie immobiliari della zona e offerte presenti nel mercato attuale.

A) Fonte Osservatorio valori immobiliari – Agenzia del territorio Le quotazioni di mercato di mercato dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio riporta per il comune di Monte San Vito, per la zona interessata e per la tipologia residenziale, i seguenti dati:

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI BORGHETTO E LE COZZE

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	val.min.	val max
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	NORMALI	730,00 €/m ²	1.050,00 €/m ²

Il Valore di Mercato dell'immobile considerato il buono stato, viene identificato come media delle quotazioni reperite nel primo semestre 2023 rispetto alle Zone OMI-Geopoi-Agenzia delle Entrate:

Valore di Mercato medio = 800,00 €/mq

VA= 800,00 €/mq x 146.98 mq = € 117.344,00

B) METODO DI CAPITALIZZAZIONE

Questo metodo si basa sulla capitalizzazione di reddito netto annuale generato dall'affitto dell'immobile. Considerando la tipologia di immobile in questione, secondo i dati raccolti, è presente un valore di locazione minimo di €/mq 2,30 e max €/mq 3,20, l'immobile si presenta in condizioni che a parere del sottoscritto può essere locato ad €/mq 2,50 di superficie convenzionale. Da tale valore stimato, se moltiplicato per la superficie di 146,98 mq, si può desumere un canone mensile Cm di :

Cm= €/mq 2,50 x 146.98 mq = € 367,45



Avendo ricavato un affitto mensile si può stimare un canone annuo lordo Ca di:
Ca = € 367,45 x 12 = € 4.409,40

Dal canone annuo lordo dobbiamo sottrarre le spese per imposte, gestione, assicurazioni, manutenzioni, amministrazione ecc, quantificabili in € 1.543,29 (millecinquecentoquarantatré/29) pari al 35 % del reddito lordo. Applicando la formula $V=R/r$, dove "V" il valore di mercato del capitale edilizio, "R" e il reddito netto attuale ricavabile, "r" e il tasso di capitalizzazione pari al 3,5 % otteniamo, quindi:

$$VB = (\text{€ } 4.409,40 - \text{€ } 1.543,29) / 0,035 = \text{€ } 81,888,85$$

Il metodo di valutazione ritenuto più congruo è la media tra il valore di mercato e il valore di capitalizzazione per immobili con tipologie costruttive similari, per avere un valore unitario di €/mq:

$$V = (VA + VB) / 2 = (\text{€ } 117.344,00 + \text{€ } 81.888,85) / 2 = \text{€ } 99.616,43$$

$$V \text{ €/mq} = \text{€ } 99.616,43 / 146,98 \text{ mq} = \text{€ } 677,75$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Monte San Vito (AN) - Via Granili n. 11, piano S1-T	146,98 mq	677,75 €/mq	€ 99.616,43	100,00%	€ 99.616,43
Valore di stima:					€ 99.616,43

Valore finale di stima: € 99.616,43

Arrotondato : € 99.600,00 (novantanovemilaseicento/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 10/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cantori Andrea

