

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pagano Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.000,00</b> .....	16

All'udienza del 11/11/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Pagano Daniele, con studio in Via Colleverde, 45 B - 60128 - Ancona (AN), email agr.danielepagano@gmail.com, PEC d.pagano@epap.conafpec.it, Tel. 338 7033198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 18, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.66234290552927, 13.029335881283126)

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica del Comune di Corinaldo in Via Madonna del Piano 18.

L'immobile è di proprietà del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio molto ampio, in cui nella porzione al piano terra è presente una struttura destinata ad uso discoteca.

Nello stesso piano è presente un secondo appartamento speculare all'appartamento del Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio.

L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala di accesso esterna condivisa con altra proprietà.

Si entra all'interno dell'edificio e si percorre un breve corridoio condiviso con l'altro appartamento. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino di ingresso.

L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso, che precede l'accesso al salone in cui è presente un primo camino. Dal salone si accede ad un terrazzo condiviso con l'altro appartamento finito solo con guaina bituminosa.

La cucina abitabile è ampia e presenta un secondo camino che risulta collegata all'impianto di riscaldamento ( termo camino).

E' presente anche una zona destinata a ripostiglio e/o dispensa.

La zona notte presenta un corridoio diviso dalla zona giorno tramite porte a vetri. Sono presenti una cameretta, un bagno di generose dimensioni con vasca da bagno e doccia , una seconda cameretta/studio ed infine una camera matrimoniale.

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 Corinaldo (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 18, piano 1

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)

## CONFINI

Il complesso edilizio si trova in zona agricola. Nell'intorno dell'edificio infatti sono presenti terreni agricoli condotti a seminativo.

L'immobile confina anche con la via principale di Via Madonna del Piano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,95 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta una superficie dell'appartamento pari a 130 mq e una superficie netta utile di 120 mq.

L'edificio ha anche superfici destinate a vano scale, ballatoi e terrazzi che si presentano indivise ed in comune, pertanto non rientrano nel computo della superficie convenzionale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 27/10/1986 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 85, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 130 mq Piano PRIMO
Dal 16/05/2005 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 85, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 130 mq Rendita € 415,75 Piano PRIMO

## 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	85	3		A2	3	7 VANI	130 mq	415,75 €	PRIMO		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il muro divisorio tra soggiorno e cucina è stato tolto. Per ripristinare le condizioni conformi al catastale e alle autorizzazioni urbanistiche, dovrà essere ripristinato il muro divisorio.

Il valore finale del bene è stato effettuato sottraendo il costo di costruzione del muro divisorio dal valore dell'immobile.

Il costo di costruzione è stato computato in 1400 euro, attraverso un computo metrico estimativo con prezzario 2023.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in buone condizioni. La proprietà ha provveduto ad effettuare manutenzione ordinaria, infissi, pavimenti, e rivestimenti si presentano in buone condizioni.

Bisogna comunque segnalare che all'interno della seconda cameretta è presente una macchia di color giallo nel soffitto, molto probabilmente dovuta ad infiltrazioni sul tetto dell'immobile.

Si dovrà effettuare manutenzione della guaina di impermeabilizzazione al fine di risolvere tale problematica, che rientra comunque all'interno delle manutenzioni ordinarie.

## PARTI COMUNI

Come indicato l'appartamento oggetto di perizia presenta alcune porzioni dell'edificio in comune con l'altro appartamento, come di seguito indicato:

- Scala di accesso agli appartamenti
- Terrazzo in comune dove è presente il portoncino di ingresso all'immobile.
- Terrazzo in comune lato giorno: è presente un terrazzo di circa 85 mq che risulta indiviso tra le due unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Fondazioni: Le fondazioni si presentano stabili, non si evincono danni evidenti derivanti da cedimenti strutturali: la struttura è in cemento armato.

Esposizione: L'immobile risulta esposto in direzione sud/est

Altezza interna utile: L'immobile presenta un'altezza utile pari a m. 2,95

Le murature sono ben mantenute, non presentano crepe, necessitano di tinteggiatura

Solai: I solai si presentano il laterocemento in buono stato conservativo

Manto di copertura: Il manto di copertura risulta con tetto piano con impermeabilizzazione e rivestimenti

Pareti esterne ed interne: Le pareti interne sono rivestite con intonaco lavabile e si presenta in discrete condizioni di manutenzione, le pareti esterne invece sono con finitura ad intonaco tinteggiato, le quali necessitano di ripresa e rinfrescata.

Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è effettuata con mattonelle in gres porcellanato di buona fattura

Infissi esterni ed interni: Gli infissi si presentano in struttura di legno con vetro singolo, presentano persiane avvolgibili di buona fattura.

Volte: non sono presenti

Scale: Le scale esterne sono fatte in cemento armato con ringhiera in acciaio e si presentano ben mantenute

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico a norma come da Dichiarazione di conformità della Ditta SST Service S.n.c. di Pergola (PU).

L'impianto di riscaldamento è con termocamino, il quale scalda i termosifoni; l'acqua calda sanitaria è garantita tramite il scaldacqua elettrico tipo Boiler dell'Ariston.

Terreno esclusivo: non presente

Soffitta, cantina o simili: non sono presenti

Posto auto: Sono presenti molti posti auto su aree esterne all'abitazione

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo avvenuto congiuntamente con il Custode dell' Immobile Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta occupato dall'esecutato, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla moglie la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da richiesta di Iscrizione anagrafica n. 44 del 24.05.2023, acquisita agli atti. Tutti e tre residenti nell'immobile oggetto di Perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1986 al 16/05/2005	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE DEL 27/10/1986 COSTITUZIONE UNITA' AFFERENTE -CLS (N.7493/C.1/1986)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 16/05/2005	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LATTANZI LUCILLA	16/05/2005	7844	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CORINALDO il 28/02/2012  
Reg. gen. 3816 - Reg. part. 482  
Importo: € 124.506,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 124.506,00  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 5,523 %  
Rogante: LATTANZI LUCILLA  
Data: 28/02/2012  
N° repertorio: 11983/5040

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 18/09/2023  
Reg. gen. 21213 - Reg. part. 14944  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è autorizzato con TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA, attraverso Condono edilizio L.47/85, concessione in sanatoria n. 626 del 07/12/2012, protocollo 6779 ( pratica di Condono n. 396/1985) del Comune di Corinaldo.

Non è stato possibile consultare altra documentazione in quanto la documentazione completa di tutto lo stabile è soggetto a sequestro preventivo da parte del Tribunale di Ancona. ( è sottoposto a sequestro gli immobili posti al piano terra dell'edificio).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è autorizzato attraverso TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA, attraverso Condono edilizio L.47/85, concessione in sanatoria n. 626 del 07/12/2012, protocollo 6779 ( pratica di Condono n. 396/1985)

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Dal sopralluogo è emerso che la proprietà ha eliminato un muro divisorio tra la cucina e la sala/salotto: trattasi di muro divisorio di dimensioni pari a m.l. 3,70.

Pertanto lo stesso dovrà essere ripristinato, al fine di riportare lo stato dei luoghi conformi al progetto condonato.

Il costo di tale ripristino risulta pari a : 1.405,64 euro, come da computo metrico allegato alla presente perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non c'è un condominio costituito, le parti comuni vengono gestite in economia dai due proprietari delle abitazioni

## 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 Corinaldo (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 18, piano 1**

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica del Comune di Corinaldo in Via Madonna del Piano 18.

L'immobile è di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi residente, in Via Madonna del Piano n. 18

Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio molto ampio, in cui nella porzione al piano terra è presente una struttura destinata ad uso discoteca. Nello stesso piano è presente un secondo appartamento speculare all'appartamento del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala di accesso esterna condivisa con altra proprietà. Si entra all'interno dell'edificio e si percorre un breve corridoio condiviso con l'altro appartamento. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino di ingresso. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso, che precede l'accesso al salone in cui è presente un primo camino. Dal salone si accede ad un terrazzo condiviso con l'altro appartamento finito solo con guaina bituminosa. La cucina abitabile è ampia e presenta un secondo camino che risulta collegata all'impianto di riscaldamento (termo camino). È presente anche una zona destinata a ripostiglio e/o dispensa. La zona notte presenta un corridoio diviso dalla zona giorno tramite porte a vetri. Sono presenti una cameretta, un bagno di generose dimensioni con vasca da bagno e doccia, una seconda cameretta/studio ed infine una camera matrimoniale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 85, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 176.000,00

### **RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 215/2023**

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

• **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a CORINALDO (AN) - Via MADONNA DEL PIANO, 18**

L'immobile in oggetto trattasi di un appartamento sito all'interno di un complesso edilizio dove troviamo al piano terra locali adibiti a Teatri, Cinematografi e sale per concerti, mentre al primo piano, sono presenti n. due appartamenti. L'appartamento oggetto di Perizia risulta essere quello intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* censito al Catasto Fabbricato al FG 12 Part. 85 sub. 3.

All'appartamento si accede attraverso una scala in cemento armato con ringhiera in acciaio, che porta ad un poggiolo dove è presente un portoncino di ingresso allo stabile. È presente un piccolo corridoio di circa 24 mq, dove è presente l'accesso all'abitazione oggetto di Perizia.

L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino di ingresso.

L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso, che precede l'accesso al salone in cui è presente un primo camino.

Dal salone si accede ad un terrazzo condiviso con l'altro appartamento finito solo con guaina bituminosa.

La cucina abitabile è ampia e presenta un secondo camino che risulta collegata all'impianto di riscaldamento (termo camino).

È presente anche una zona destinata a ripostiglio e/o dispensa.

La zona notte è diviso dalla zona giorno attraverso una porta a vetri. Nella zona notte sono presenti una cameretta, un bagno di generose dimensioni con vasca da bagno e doccia, una seconda cameretta/studio ed infine una camera matrimoniale.

Il valore del bene viene desunto da analisi di mercato fatte all'interno del Comune di CORINALDO in provincia di Ancona, e nella fattispecie sul prezzo di vendita di edifici simili nelle vicinanze dell'edificio oggetto di stima. Per riuscire ad avere dei comparabili simili all'appartamento da periziare si approccerà analizzando compravendite di appartamenti simili a quella del subiet.

**Comparabile n. A:** Casa singola ex casa colonica disposta su due livelli per un totale di circa 130 mq, immobile si trova in zona agricola nel Comune di Corinaldo. L'appartamento è composto da un ingresso da un salone, da una cucina abitabile, tinello, ripostiglio, lavanderia, due camere matrimoniali, bagno, tettoia e giardino di 2500 mq.

Edificio sito a Corinaldo distante circa 1 km dal subiet:

Superficie edificio 130 mq Valore 205.000,00 euro

Stato di manutenzione buono, risulta abitabile

**Comparabile n. B:** Casa singola disposta su due livelli per un totale di circa 80 mq, immobile si trova in zona agricola nel Comune di Corinaldo. L'appartamento è composto da un ingresso da una sala da pranzo, da una cucina abitabile, due camere matrimoniali, bagno, tettoia e giardino di 1100 mq.

Edificio sito a Corinaldo distante circa 2 km dal subiet:

Superficie edificio 80 mq Valore 170.000,00 euro

Stato di manutenzione buono, risulta abitabile

**Comparabile n. C:** Casa singola disposta su un livello per un totale di circa 80 mq, immobile si trova in zona periferica nel Comune di Corinaldo nella stessa Via Madonna del Piano. L'appartamento è composto da un ampio disimpegno, da un soggiorno, da una cucina abitabile, due camere matrimoniali, bagno, disimpegno piastrellato esterno e giardino di 850 mq.

Edificio sito a Corinaldo nella stessa via del subiet:

Superficie edificio 85 mq Valore 85.000,00 euro

Stato di manutenzione discreto, necessita di ristrutturazione.

Al fine di trovare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia, si provvederà ad effettuare una media ponderata tra i tre beni analizzati e comparabili, opportunamente allineati con il Subject, ed il valore dell'appartamento.

Nell'ipotesi che le differenze riportate al paragrafo precedente non esistevano è possibile applicare la metodologia estimativa del confronto diretto di mercato (oggi definita MCA "market comparison approach").

In tal caso il più probabile valore del subject è definito dal prezzo al quale i comparabili sarebbero stati venduti se avessero avuto le stesse principali caratteristiche quantitative del subject (stessa superficie, stesse caratteristiche di manutenzione, ecc) e qualitative del subject (stesso comune e zone limitrofe).

Di seguito viene elaborata l'Applicazione del **market comparison approach** (analisi e valutazione delle differenze):

**Subject da valutare**

	<b>Superficie appartamento (mq)</b>	<b>Zona tranquilla e silenziosa</b>	<b>Stato di manutenzione</b>
Appartamento sito in Via Madonna del Piano 18 - Corinaldo	130,00	No	Buono - abitabile

**Dati immobiliari di raffronto**

<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>	<b>Subject</b>
<b>Prezzo €</b>	205.000	170.000,00	85.000,00	?
<b>Superficie in mq</b>	130	80	85	130
<b>STATO DI MANUTENZIONE</b>	buono, abitabile	buono, abitabile	discreto, necessita di ristrutturazione	buono, abitabile
<b>ZONA TRANQUILLA</b>	SI	SI	SI	NO

Indice e informazione	Importo €/mq
Prezzo marginale (al mq di superficie) (= prezzo medio <u>minimo</u> dei comparabili)	$(85.000,00/85) = 1.000,00$
STATO DI MANUTENZIONE	800,00
ZONA TRANQUILLA	400,00

**Tabella di valutazione caratteri quantitativi** (prezzi marginali valutabili)

Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
<b>Prezzo totale</b>	<b>205.000</b>		<b>170.000,00</b>		<b>85.000,00</b>	
	differenza	aggiustamento	differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento
<b>Superficie in mq</b>	$(130-130) = 0$ mq	$(0 \text{ mq} * 1.000 \text{ €}) = 0 \text{ €}$	$(130-80) = +50$ mq	$(50 \text{ mq} * 1.000 \text{ €}) = +50.000 \text{ €}$	$(130-85) = +45$ mq	$(45 \text{ mq} * 1.000 \text{ €}) = +45.000 \text{ €}$
<b>Stato di manutenzione</b>	$(130-130) = +0$ mq	0,00	$(130-80) = +50$ mq	0,00	$(130-85) = +45$ mq	$800 \text{ €} * 45 = +36.000,00 \text{ €}$
<b>Zona tranquilla</b>	$(130-130) = 0$ mq	$-400 \text{ €} * 0 = (- 0 \text{ €})$	$(130-80) = +50$ mq	$-400 * 50 = (\text{€} - 20.000,00)$	$(130-85) = +45$ mq	$-400 * 45 = (\text{€} - 18.000,00)$
<b>Prezzo corretto</b>	<b>205.000,00 €</b>		<b>€ 190.000,00</b>		<b>€ 148.000,00</b>	
<b>Media</b>	<b>€ 181.000,00</b>					

**Tabella di valutazione caratteri qualitativi** (prezzi marginali non valutabili)

Gli aspetti qualitativi si possono valutare attraverso l'applicazione del "sistema di stima".

Tale procedura si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato per i quali le differenze di mercato tra i tre immobili è funzione delle differenze qualitative da loro possedute (nel nostro caso Stato di manutenzione e tipologia di zona in cui si trova l'appartamento analizzato).

Quello che possiamo affermare è che il più probabile valore di mercato del subject (Appartamento in Via Madonna del Piano 18), con l'approccio della metodologia dell'applicazione del codice tecnoborsa ed IVS è sicuramente inferiore alla media dei valori (€ **181.000,00**) riportati nel prospetto precedente.

In conclusione il più probabile valore di mercato del bene è il seguente: (comparabile A) € 205.000,00 + (comparabile B) € 190.000,00 + (comparabile C) € 148.000,00 / 3 = **€ 181.000,00**

Il valore di **€ 181.000,00** € dovrà essere allineato con le caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella fattispecie l'appartamento oggetto di stima ha caratteristiche costruttive differenti dai beni di confronto, infatti lo stesso non presenta giardino, mancanza abbastanza importante, soprattutto nelle zone periurbane.

I futuri acquirenti dovranno effettuare piccoli lavori per riportare lo stato dei luoghi così come autorizzati dalle autorizzazioni urbanistiche, realizzando un muro divisorio tra la zona soggiorno e la zona cucina.

Per la realizzazione di tale muro, è stato analizzato il costo che risulta pari a circa 1.400 euro che dovrà essere decurtato dal Valore finale dell'appartamento.

Tali deprezzamenti vengono valutati in via equitativa pari a 5.000 euro.

Per tale motivo il valore del bene oggetto di stima risulta pari a € 181.000,00 - € 5.000,00 = **€ 176.000,00**

Il Tecnico

Daniele Pagano Dott. Agronomo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corinaldo (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 18, piano 1	130,00 mq	1.354,00 €/mq	€ 176.000,00	100,00%	€ 176.000,00
				Valore di stima:	€ 176.000,00

Valore di stima: € 176.000,00

**Valore finale di stima: € 176.000,00**

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.

Ancona, li 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Pagano Daniele

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - RICHIESTA DI AGIBILITA' (Aggiornamento al 24/02/2014)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE IN SANATORIA N. 626 DEL 07.12.12 (Aggiornamento al 07/12/2012)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DIFFORMI (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 11/03/1986)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO POSIZIONE IMMOBILE (Aggiornamento al 24/01/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 18, piano 1  
L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica del Comune di Corinaldo in Via Madonna del Piano 18. L'immobile è di proprietà del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio molto ampio, in cui nella porzione al piano terra è presente una struttura destinata ad uso discoteca. Nello stesso piano è presente un secondo appartamento speculare all'appartamento del Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala di accesso esterna condivisa con altra proprietà. Si entra all'interno dell'edificio e si percorre un breve corridoio condiviso con l'altro appartamento. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino di ingresso. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso, che precede l'accesso al salone in cui è presente un primo camino. Dal salone si accede ad un terrazzo condiviso con l'altro appartamento finito solo con guaina bituminosa. La cucina abitabile è ampia e presenta un secondo camino che risulta collegata all'impianto di riscaldamento ( termo camino). E' presente anche una zona destinata a ripostiglio e/o dispensa. La zona notte presenta un corridoio diviso dalla zona giorno tramite porte a vetri. Sono presenti una cameretta, un bagno di generose dimensioni con vasca da bagno e doccia , una seconda cameretta/studio ed infine una camera matrimoniale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 85, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è autorizzato con TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA, attraverso Condono edilizio L.47/85, concessione in sanatoria n. 626 del 07/12/2012, protocollo 6779 ( pratica di Condono n. 396/1985) del Comune di Corinaldo. Non è stato possibile consultare altra documentazione in quanto la documentazione completa di tutto lo stabile è soggetto a sequestro preventivo da parte del Tribunale di Ancona. ( è sottoposto a sequestro gli immobili posti al piano terra dell'edificio).

**Prezzo base d'asta: € 176.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO 18, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 85, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	130,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di perizia si presenta in buone condizioni. La proprietà ha provveduto ad effettuare manutenzione ordinaria, infissi, pavimenti, e rivestimenti in buone condizioni. Bisogna comunque segnalare che all'interno della seconda cameretta è presente una macchia di color giallo nel soffitto, molto probabilmente dovuta ad infiltrazioni sul tetto dell'immobile. Si dovrà effettuare manutenzione della guaina di impermeabilizzazione al fine di risolvere tale problematica, che rientra comunque all'interno delle manutenzioni ordinarie.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica del Comune di Corinaldo in Via Madonna del Piano 18. L'immobile è di proprietà del Sig.*** Omissis *** Trattasi di un appartamento sito al primo piano di un complesso edilizio molto ampio, in cui nella porzione al piano terra è presente una struttura destinata ad uso discoteca. Nello stesso piano è presente un secondo appartamento speculare all'appartamento del Sig.*** Omissis ***. Sono presenti parcheggi fuori dal complesso edilizio. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala di accesso esterna condivisa con altra proprietà. Si entra all'interno dell'edificio e si percorre un breve corridoio condiviso con l'altro appartamento. L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino di ingresso. L'immobile è ben distribuito in quanto presenta una ampia zona di ingresso, che precede l'accesso al salone in cui è presente un primo camino. Dal salone si accede ad un terrazzo condiviso con l'altro appartamento finito solo con guaina bituminosa. La cucina abitabile è ampia e presenta un secondo camino che risulta collegata all'impianto di riscaldamento ( termo camino). E' presente anche una zona destinata a ripostiglio e/o dispensa. La zona notte presenta un corridoio diviso dalla zona giorno tramite porte a vetri. Sono presenti una cameretta, un bagno di generose dimensioni con vasca da bagno e doccia , una seconda cameretta/studio ed infine una camera matrimoniale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo avvenuto congiuntamente con il Custode dell' Immobile Avv. *** Omissis *** risulta occupato dall'esecutato, il Sig. *** Omissis *** , dalla moglie la Sig.ra *** Omissis *** e la Sig.ra *** Omissis *** come da richiesta di Iscrizione anagrafica n. 44 del 24.05.2023, acquisita agli atti. Tutti e tre residenti nell'immobile oggetto di Perizia.		