

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 12/2024 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giuliana Filippello.

Relazione Tecnica.

Il sottoscritto Dott. Ing. Amedeo Boria è stato nominato come esperto nella procedura esecutiva n° 12/2024 dal Giudice Dott. ssa Giuliana Filippello il 22/02/2024, con l'incarico di redigere la seguente relazione tecnica sui beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio immobiliare, costituiti da porzione di fabbricato urbano sito nel Comune di Jesi (Ancona) in via Granita n. 2 e precisamente costituito da alloggio posto al piano terzo, il tutto distinto ed individuato al NCEU di Jesi al foglio 52, particella 90, subalterno 4, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita euro 139,44. La proprietà risulta essere per 1/1 del Sig. nato a Rieti (RI) il / / , residente in (Ancona), via n. , CF: .

Accettato il nuovo incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha acquisito i quesiti che di seguito vengono illustrati.

1. E' stato eseguito un sopralluogo il 05/04/2024, previa comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata R.R. al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari.

Durante il sopralluogo era presente il Sig. e il custode Avv.



Chiara Scavo; si è proceduto all'esatta individuazione del bene in oggetto.

2. La seguente relazione di stima si riferisce a porzione di fabbricato urbano nel Comune di Jesi (Ancona) in via San Pietro Martire n. 30 e precisamente costituito da alloggio posto al piano primo, il tutto distinto ed individuato al NCEU di Jesi al foglio 52, particella 90, subalterno 4, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita euro 139,44.

L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, una camera, un bagno, un ripostiglio e un balcone. La struttura portante è in muratura con solai in legno.

2a. Di seguito si riporta una descrizione analitica dei locali.

L'appartamento, situato al piano terzo risulta composto nel modo seguente:

locale	sup.(mq)	altezza	coeff. val.	condiz. manuten.
cucina-sogg	12.5	2.76	1.0	buono
camera	13.5	2.93	1.0	buono
bagno	1.9	2.03	1.0	mediocre
ripostiglio	5.0	2.87	1.0	buono
balcone	1.3	-	1.0	mediocre

2b. Le finestre in legno, dotate di vetrocamera, presentano un buono



stato di manutenzione, mentre le persiane in legno necessitano di manutenzione. I pavimenti sono in parquet, mentre nel bagno sono in ceramica come i rivestimenti ed i sanitari dei bagni; si presentano con un buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è a norma. L'impianto termico è autonomo ed è alimentato da caldaia a metano, situata in soggiorno-cucina, e presenta come terminali i radiatori in ghisa. Allo stesso modo l'impianto idraulico sembra non necessitare di manutenzione.

2c. L'immobile fa parte di un edificio a schiera; lo stabile si mostra in buone condizioni.

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da tre appartamenti con scala condominiale; l'amministrazione del condominio viene svolta direttamente dai condomini e la spesa annua riferita all'appartamento di stima risulta di circa € 0,00 annui.

2d. La porzione di fabbricato è conforme alla rappresentazione catastale ad eccezione di un angolo della cucina realizzato in cartongesso.

2e. Il fabbricato è al momento non è occupato.

2g. Di seguito si riportano i vincoli gravanti sul bene;
non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;



non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;

non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

tuttora vi è un'ipoteca volontaria iscritta in data 11/12/2001 al n. 23339 del registro generale e n. 4895 del registro particolare, a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.", a carico del Sig. nato a Rieti (RI) il / / , in forza di contratto di mutuo di £ 80.000.000 oggi Euro 41.316,55 a rogito Notaio Maria Luisa De Angelis del 04/12/2001, repertorio n. 53591;

vi è un atto esecutivo di pignoramento trascritto il 10/07/2017 al n. 13039 del registro generale e n. 8881 del registro particolare, repertorio n. 2585, notificato dall'Ufficiale Corte di Appello di Ancona il 31/05/2017, a favore di "Vela Home srl" a carico del Sig. nato a Rieti (RI) il / / ;

vi è un ipoteca conc.amministrative/riscossione trascritta il 23/01/2020 al n. 1197 del registro generale e n. 127 del registro particolare, notificato dall'Ufficiale dell' Agenzia dell'Entrate il 21/01/2020, repertorio n. 2135/320, a carico del Sig. nato a Rieti (RI) il / / ;

vi è un atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili trascritta il 23/01/2020 al n. 308 del registro generale e n.



231 del registro particolare, notificato dal Tribunale di Ancona - Unep il 19/12/2023, repertorio n. 5233, a favore della “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.” a carico del Sig. nato a

il / / .

Non risultano difformità urbanistico edilizie; non ci sono pratiche edilizie precedenti; il proprietario ha ristrutturato l’immobile dopo l’acquisto senza presentare pratiche urbanistiche.

Altre informazioni per l’acquirente: non risultano cause in corso.

Intestatario oltre il ventennio dell’immobile in oggetto era

CF: , nato a , il

; in forza dell’atto a rogito del Notaio Pane in data

18/12/1995, rep. n. 43529, l’immobile passò a

, sede in

(AN), per la quota di piena proprietà; in forza all’atto a rogito del

Notaio De Angelis in data 04/12/2001, rep. n. 53590, l’immobile

passò a Sig. , CF: , nato a il / / , per la quota di

piena

proprietà.

2m. L’appartamento al piano primo è composto dai seguenti locali:



locale	sup.(mq)	altezza	coeff. val.	condiz. manuten.
cucina-sogg	12.5	2.76	1.0	buono
camera	13.5	2.93	1.0	buono
bagno	1.9	2.03	1.0	buono
ripostiglio	4.9	2.87	1.0	buono
balcone	1.3	-	1.0	mediocre

Per la valutazione complessiva del bene si ha:

locale	sup.(mq)	coeff.	sup. (mq)
cucina-sogg	12.5	1.0	12.5
camera	13.5	1.0	13.5
bagno	1.9	1.0	3.9
ripostiglio	4.9	1.0	4.9
balcone	1.3	0.25	0.3
totale			35.1 mq

Per poter redigere una valutazione complessiva ed attendibile dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ho cercato di acquisire informazioni riguardo al mercato immobiliare della zona di Jesi e per fare ciò ho preso contatti con diverse figure operanti nel settore (agenzie immobiliari, liberi professionisti e tecnici comunali). Da quanto emerso ho potuto concludere che il valore di mercato attuale



per un immobile situato nella zona in questione con vista su mare e sottostante bar, con lo stato manutentivo paragonabile a quello in oggetto è pari a € 1.100,00/mq, e quindi si può stimare un valore dell'immobile pari a € **38.610,00**, a cui tolto il 15% del valore per l'assenza della garanzia dai vizi, si ha il valore finale di € 32.818,50.

Jesi, 08/06/2024

Il Tecnico
Dott. Ing. Amedeo Boria

