

# STUDIO TECNICO TOMEI

Dott. Ing. Salvatore Tomei

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 128/2024 R.G. Es.

Il sottoscritto ing. Salvatore Tomei, nato a Napoli il 28/11/1939, residente in Ancona, Via Asiago 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al N° A2815, redige la presente perizia di stima dell'unità immobiliare sita in Fabriano (AN) Borg Tufico 9/A come meglio descritta più avanti.

La stima è stata redatta **SENZA ACCESSO AGLI ATTI** del Comune di Fabriano in quanto detto Ente, non ha dato risposta alla richiesta iniziale del sottoscritto fatta via PEC il 24/07/2024 e rinnovata, sempre con PEC, il 07/10/2024, il 15/10/2024 e il 21/10/2024 oltre innumerevoli telefonate con solo due risposte verbali di impegno generico alla risposta.

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2020;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive) e successivi aggiornamenti.

## LIMITI E ASSUNZIONI

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- l'immobile viene valutato libero ed immediatamente disponibile, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;

## STUDIO TECNICO TOMEI

- l'immobile viene valutato verificando in sede di sopralluogo la legittimità urbanistica/edilizia e catastale dello stato di fatto dei luoghi, considerando i costi per il risanamento delle difformità qualora sanabili o i costi di demolizione dei manufatti abusivi qualora non sanabili;
- l'immobile viene valutato secondo l'Highest and Best Use ad esso attribuibile, ovvero considerando tra tutti gli usi urbanisticamente consentiti, legalmente fattibili e tecnicamente realizzabili soltanto quello in grado di conferire all'immobile il massimo valore;
- l'immobile viene valutato considerando l'impatto sul valore di mercato di eventuali passività ambientali riscontrate in occasione del sopralluogo secondo un'analisi di tipo "visiva" di fase 1. Nei casi in cui la presenza di un elemento critico non sia constatabile con certezza ma con ragionevole probabilità si adatterà ai fini valutativi un criterio "prudenziale";
- le consistenze sono state dedotte dalle planimetrie catastali dell'immobile opportunamente verificate in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi;
- la valutazione è stata condotta eseguendo un'analisi del mercato immobiliare locale per il segmento di appartenenza del bene, adattando i dati reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile mediante opportune elaborazioni;
- la valutazione prescinde dalla eventuale ulteriore potenzialità edificatoria concessa da eventuali strumenti urbanistici futuri: gli strumenti urbanistici esistenti prescrivono l'eventuale ricostruzione pari all'esistente;
- La presente valutazione è fatta senza accesso agli Atti del Comune di Ancona, e fa riferimento alle sole risultanze catastali

2

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili": per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Viene qui adottato il principio dell'approccio di mercato (M.C.A. Market Comparison Approach) e viene preso a riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare esercitato dall'Agenzia delle Entrate, accompagnato anche da una analisi dell'offerta esistente

### 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.

#### 1.1 – Ubicazione.

Si tratta di una Abitazione di tipo popolare di Categoria Catastale A/4 (Abitazione di tipo popolare), sita in tenere del Comune di Fabriano, Frazione Albacina, Via Borgo Tufico n.9/A.

#### 1.2 – Contesto

## STUDIO TECNICO TOMEI

Va sottolineato il contesto socio-economico della zona che si caratterizza per la presenza di stabilimenti di produzione di elettrodomestici che, tuttavia, risultano essere in una congiuntura di mercato del tutto negativa; al netto degli insediamenti industriali, il tessuto edilizio della frazione ha caratteristiche prevalentemente residenziali,

### 1.3 – Collegamento viario.

Il collegamento viario è quello degli stabilimenti industriali vicini che consente un rapido collegamento a tutte le direttrici extraurbane e a Fabriano di cui la località è Frazione.

### 1.4 – Fungibilità.

Gli attuali vincoli posti dal Prg vigente non offrono né spunti né vantaggi in vista di una eventuale ricostruzione, infatti: *“la superficie di piano a destinazione residenziale ammessa non potrà superare 0.07 mq/mq con un massimo di 400 mq. e sarà computata nell'indice di edificabilità e dell'indice di copertura complessivi.”* (Da PRG Fabriano vigente)

### 1.5 – Consistenza e caratteristiche generali.

L'unità immobiliare oggetto di questa stima è inserita in un fabbricato di 4 appartamenti su due piani con un interrato al quale afferiscono le cantine relative a ciascun appartamento.

Tutto l'insieme si trova in un cattivo stato di manutenzione, la corte comune e quella afferente all'immobile in questione si trovano in stato di abbandono.

Non avendo ottenuto il necessario accesso agli atti del Comune di Fabriano, amministrativamente competente, l'epoca di costruzione ed i dettagli costruttivi sono ricavati a vista.

L'intera costruzione è realizzata in calcestruzzo armato e murature miste di mattoni pieni e pietrame.

I solai risultano essere di tipo “Varese” (travi longitudinali e travetti in laterizio con getto di conglomerato cementizio con intonaco a gesso e pavimenti in piastrelle di graniglia.

Gli infissi sono in legno e legno/vetro.

## 2 - DATI CATASTALI

Si riportano di seguito i dati catastali e le copie delle risultanze rilevate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali:

Si tratta di una unità immobiliare costituita da un appartamento sito in tenere del Comune di FABRIANO (Codice catastale: D451), Provincia di ANCONA, inserito al Catasto Fabbricati Foglio: 158 Particella: 793 Sub.: 4.

INTESTATI dal 29/10/2007:

1			Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2			Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
158	793	4	A/4	6	5,5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 82 m <sup>2</sup>	€ 238,60
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/10/2007 Pubblico ufficiale PAGLIARECCI MASSIMO Sede FABRIANO (AN) Repertorio n. 62167 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16258.1/2007					
Indirizzo		BORGIO TUFICO n. 6/A Piano S1/T					

# STUDIO TECNICO TOMEI

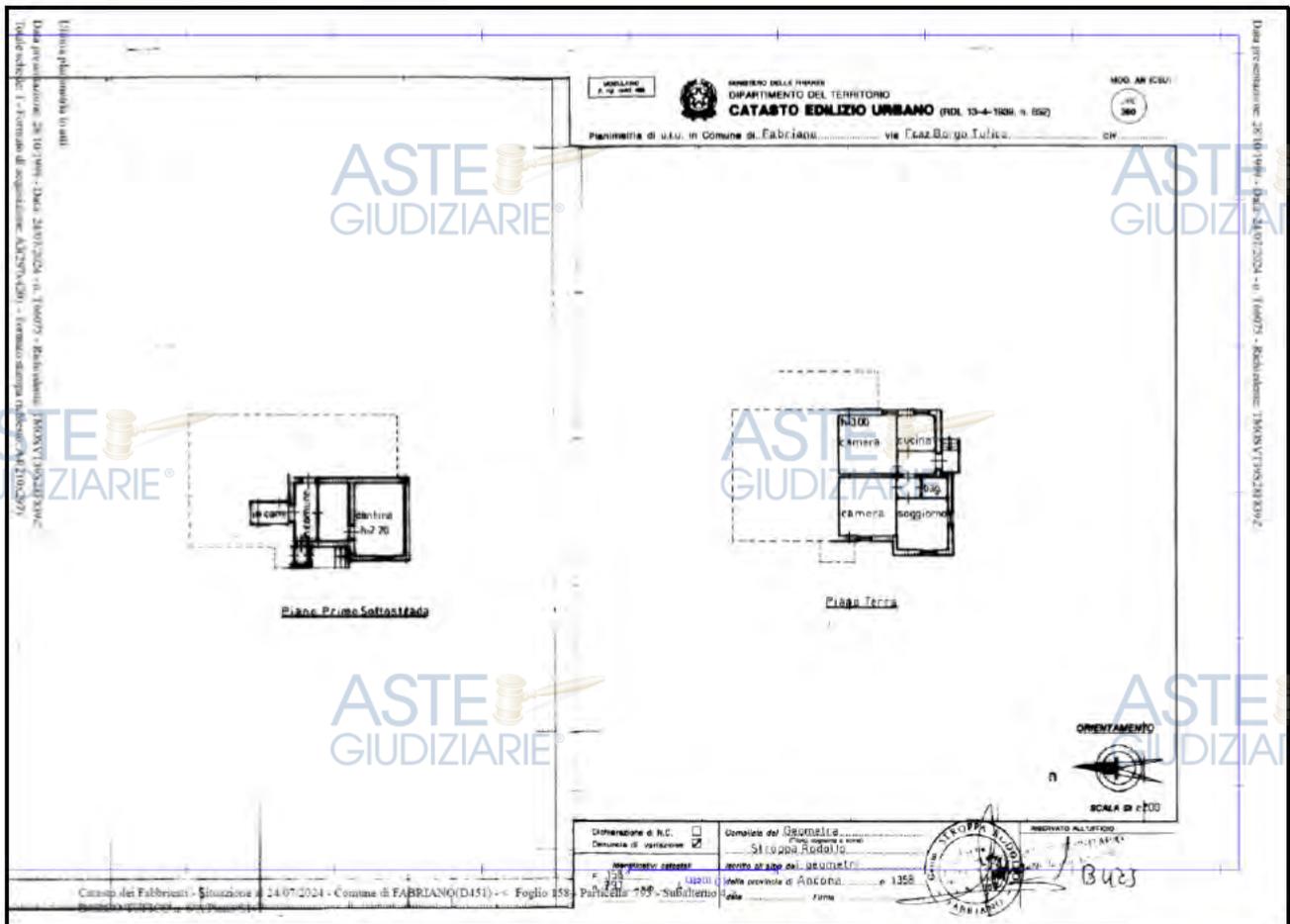
A detta unità è associata la seguente Area Urbana come corte esterna:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Suprficie Catastale	Rendita
158	793	10	F/1		57m <sup>2</sup>		
Indirizzo		BORGIO TUFICO SNC Piano T					

## CONFORMITA' CATASTALE.

E' stata rilevata una difformità sanabile consistente in un locale ripostiglio, probabilmente destinato a servizio igienico supplementare ricavato da una camera costituente lo' appartamento in oggetto.

Si riporta ina copia la planimetria catastale, l'elenco delle unità immobiliari e l'elaborato planimetrico afferenti alla particella interessata, inoltre: uno stralcio plnimetrico della difformità riscontrata ed alcune foto:





Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 158 Part. 793 Sub. 2	Categoria C/6 <sup>bi</sup> Classe 5 Consistenza 25 m <sup>2</sup> Rendita Euro 71,01	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano T
2	Foglio 158 Part. 793 Sub. 3	Categoria A/4 <sup>bi</sup> Classe 6 Consistenza 6 vani Rendita Euro 260,29	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano S1-T
3	Foglio 158 Part. 793 Sub. 4	Categoria A/4 <sup>bi</sup> Classe 6 Consistenza 5.5 vani Rendita Euro 238,60	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano S1-T
4	Foglio 158 Part. 793 Sub. 5	Categoria A/4 <sup>bi</sup> Classe 6 Consistenza 5 vani Rendita Euro 216,91	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano S1-1
5	Foglio 158 Part. 793 Sub. 6	Categoria A/4 <sup>bi</sup> Classe 6 Consistenza 5.5 vani Rendita Euro 238,60	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano S1-1
6	Foglio 158 Part. 793 Sub. 7 Partita Bene comune non censibile		BORGIO TUFICO n. 6/A Piano S1-T
7	Foglio 158 Part. 793 Sub. 8	Categoria F/1 <sup>bi</sup> Consistenza 35 m <sup>2</sup>	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano T
8	Foglio 158 Part. 793 Sub. 9	Categoria F/1 <sup>bi</sup> Consistenza 55 m <sup>2</sup>	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano T
9	Foglio 158 Part. 793 Sub. 10	Categoria F/1 <sup>bi</sup> Consistenza 57 m <sup>2</sup>	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano T
10	Foglio 158 Part. 793 Sub. 11	Categoria F/1 <sup>bi</sup> Consistenza 40 m <sup>2</sup>	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano T
11	Foglio 158 Part. 793 Sub. 12	Categoria F/1 <sup>bi</sup> Consistenza 91 m <sup>2</sup>	BORGIO TUFICO n. 6/A Piano T

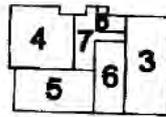
5

Data: 23/07/2024 - n. T378978 - Richiedente: Telematico

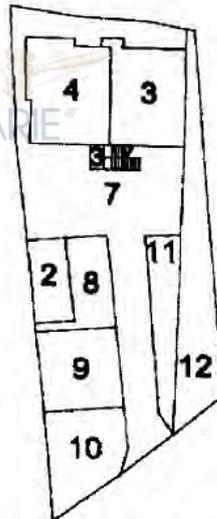
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Stroppa Rodolfo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Ancona	N. 1358

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Ancona**

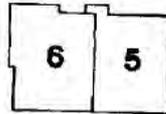
Comune di <b>Fabriano</b>	Protocollo n. 000023186 del 10/02/2002
Sezione: Foglio: 158 Particella: 793	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni <span style="float: right;">Scala 1 : 500</span>	



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/07/2024 - n. T378978 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2024 - Comune di FABRIANO(D451) - < Foglio 158 Particella 793 >

# STUDIO TECNICO TOMEI

Stralcio planimetrico seguito da foto

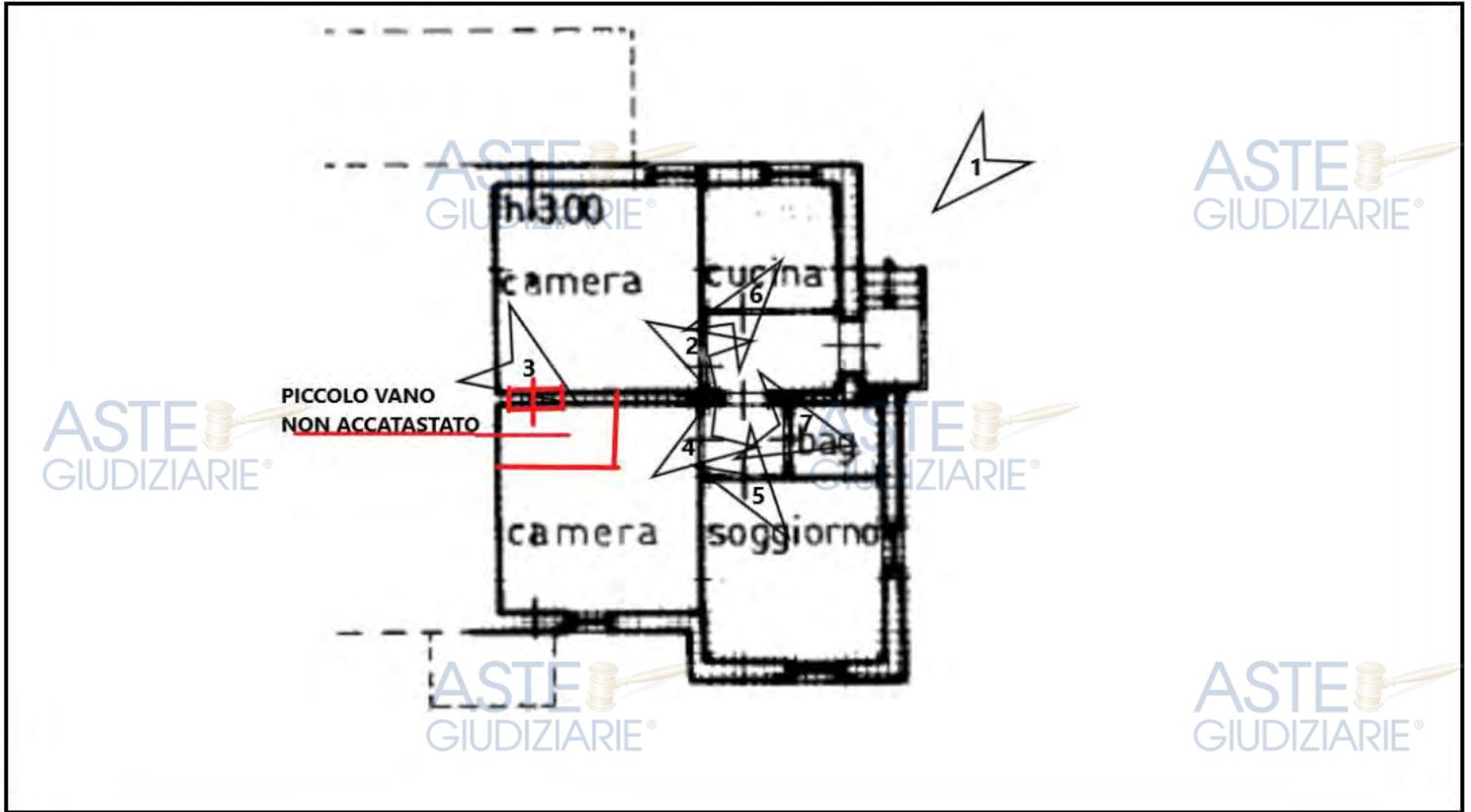


Foto dall'ingresso alla Particella:





# STUDIO TECNICO TOMEI



# STUDIO TECNICO TOMEI

Ingresso all'U.I.

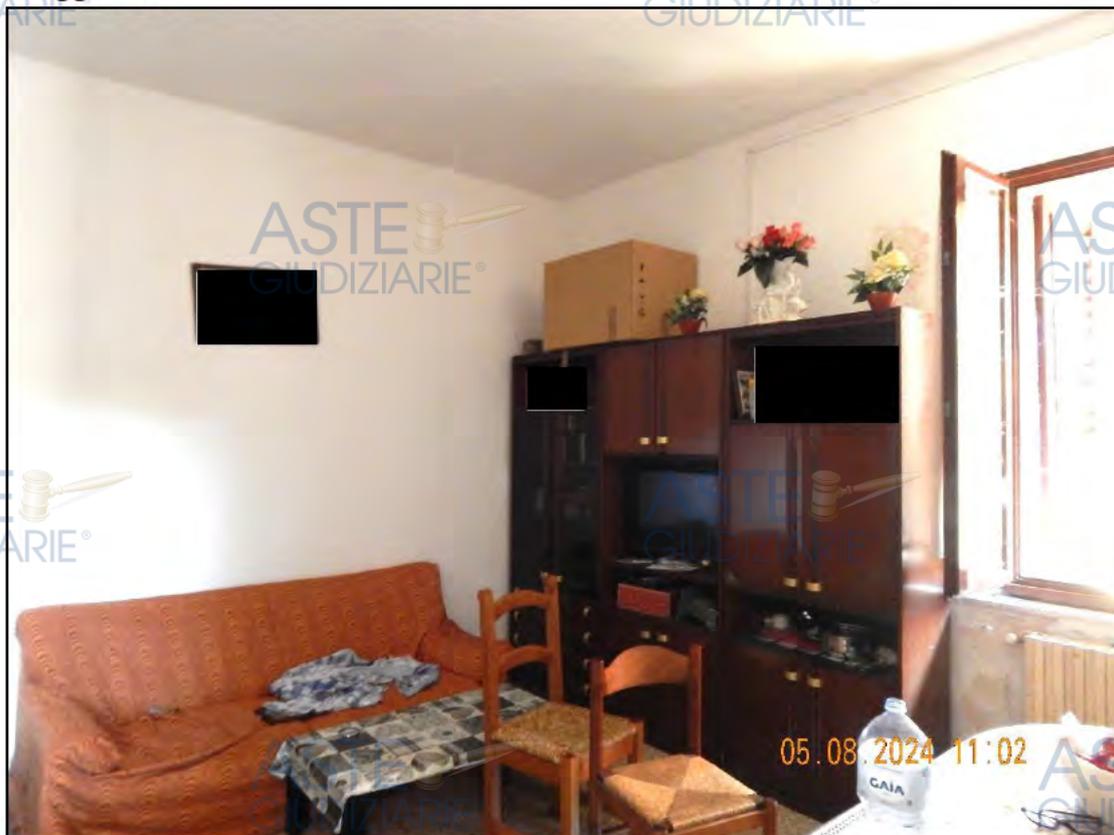


Foto 1 da stralcio planimetrico



# STUDIO TECNICO TOMEI

Foto 2 Soggiorno



10

Foto 3 Piccolo vano ricavato da una camera



# STUDIO TECNICO TOMEI

Foto 4 Camera



11

Foto 5 Camera



# STUDIO TECNICO TOMEI

ASTE GIUDIZIARIE®  
Foto 6 Cucina

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

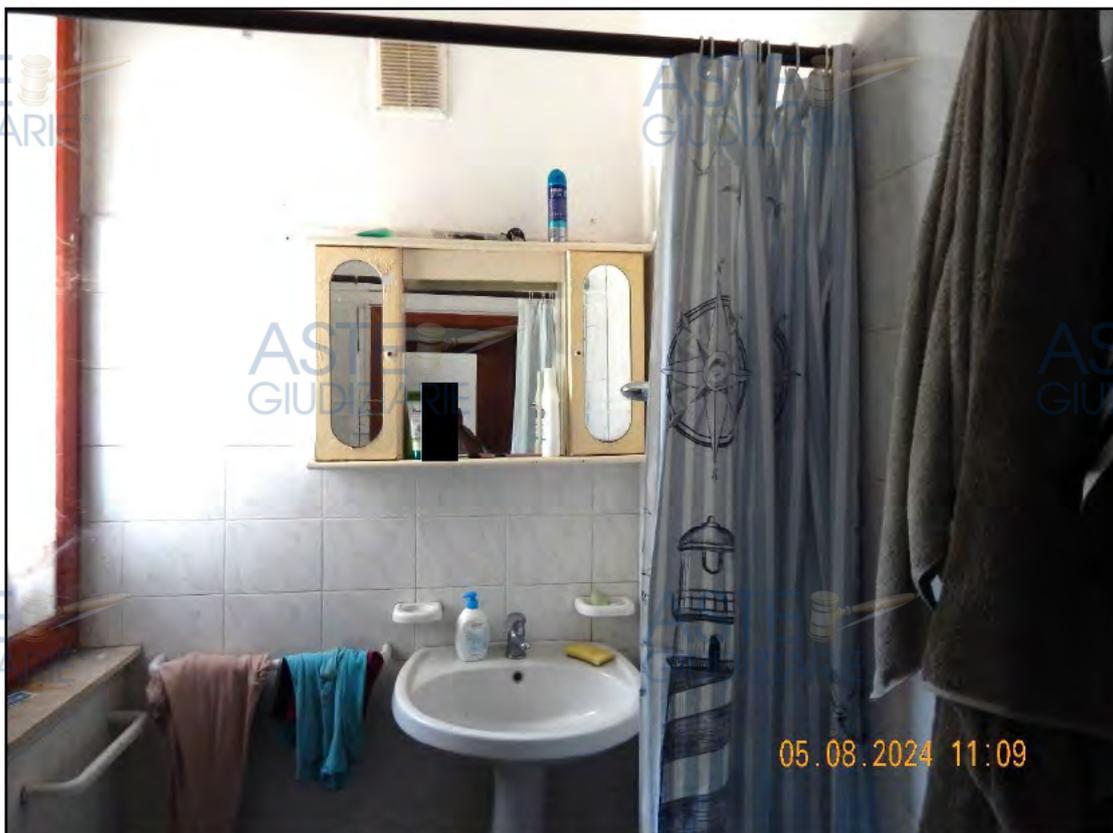
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

12

Foto 7 WC



ASTE GIUDIZIARIE®

## STUDIO TECNICO TOMEI

3.1 – Conformità statica: è stata effettuata una analisi a vista senza riscontrare elementi di rilievo.

3.2 – Conformità impianti. Certificazioni ex L 46/90: non verificato.

3.3 – Attestazione di conformità energetica: al momento non disponibile.

3.4 – Analisi ambientale a vista, non si evidenziano situazioni di criticità come la presenza di amianto o stati di pericolosità potenziale.

### 4 – DISPONIBILITA', VINCOLI, PREGIUDIZI.

I locali risultano liberi da persone, le masserizie riscontrate all'atto dell'accesso sono state inventariate e stimate dal sottoscritto in altro documento inserito nella documentazione già depositata dal Custode Giudiziario.

Appaiono le sole servitù di tipo condominiale che riguardano le aree comuni non censibili. Sono allegate le copie dell'Elenco Immobili Fabbricati del Catasto dove sono anche riportate le Aree F/1 (aree urbane) e l'Elaborato planimetrico relativo alla Particella 793 del Foglio 158 di Fabriano.

### 5 - RELAZIONE ESTIMATIVA

Si riprende qui la descrizione dell'immobile che si ritiene costruito negli anni '80 del '900 per impossibilità di accesso agli Atti del Comune di Fabriano, che si presenta in cattivo stato di manutenzione, con la corte comune condominiale costituente anche via di accesso all'unità immobiliare in stato di abbandono.

Un primo elemento caratterizzante la stima del valore di mercato di un immobile è il dato fornito dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle quotazioni immobiliari che fornisce per Comune e per microzona comunale i valori unitari minimo e massimo delle compravendite concluse in un semestre.

L'OMI fornisce indicazioni probanti ma presenta una forbice tra valori minimi e massimi che vale circa il 30-40% del minimo: è dunque opportuno fare riferimento a concreti casi di compravendite per ottenere elementi probanti ai fini della stima del valore effettivo di mercato.

In generale il mercato immobiliare ha subito una diminuzione sensibile nei valori medi ed in tutto il territorio nazionale riportato e descritto da tutte le fonti: per esempio il valore minimo risultante dall'OMI del I^ Semestre 2006 per la microzona in oggetto (Borgo Tufico – Albacina) e per una abitazione di tipo popolare, come in questo caso, era di € 800/m<sup>2</sup>, ad oggi, cioè nel I^ Semestre 2024, il valore risultante è di € 440/m<sup>2</sup>.

Il risultato oggi fornito dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è qui copiato a stralcio:

# STUDIO TECNICO TOMEI

06/12/24, 18:42 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** ANCONA

**Comune:** FABRIANO

**Fascia/zona:** Suburbana/ALBACINA

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 5

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Abitazioni civili	NORMALE	470	660	L	1,4	2	N
Abitazioni tipo economico	NORMALE	400	540	L	1,4	1,9	N
Box	NORMALE	240	340	L	1	1,4	N
Ville e Villini	NORMALE	600	880	L	2,2	3,2	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

14

Dall'analisi storica dei dati, che non si riporta per brevità, si riscontra un andamento delle quotazioni che è stato crescente nei primi anni 2000 e che è andato in diminuzione dal 2008/2009 in avanti fino a raggiungere una condizione di stabilità che si evince dalla costanza dei dati negli ultimi 2-3 anni.

Altro metodo estimativo è, come prima richiamato, il M.C.A., Market Comparison Approach, e dunque attraverso la piattaforma digitale Stimatrix lo scrivente ha potuto reperire un atto di compravendita nelle vicinanze (m 650):

Atto Dottor Massimo Pagliarecci, Notaio in Fabriano del 25 ottobre 2023, Numero 80725 di Repertorio e Numero 20925 della raccolta.

Tale Atto viene conservato in copia anche tra i documenti dello scrivente e fa riferimento ad una compravendita relativa ad una unità immobiliare sita in Comune di Fabriano, frazione Albacina, Via della Cupa n. 9, costituita da un appartamento composto di cucina e wc al primo piano e due camere al secondo piano con annesso locale cantina al piano terra, per complessivi 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano, al foglio 159, mappale 25 sub. 1 e mappale 25 sub. 3 (graffati), frazione Albacina, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita euro 199,87.

Il prezzo dichiarato nell'atto è di € 12.500,00 con un valore parametrico di circa € 176,00/m<sup>2</sup>.

## STUDIO TECNICO TOMEI

Trattandosi di vecchia costruzione inserita in una cortina di antiche abitazioni, senza alcuna corte esterna, con una viabilità disagiata in quanto prossima ad un antico centro storico, ne deriva che l'insieme dei parametri di riferimento derivanti dalla comparazione delle due unità immobiliari porta ad un valore di mercato, per l'unità immobiliare in oggetto, vicino al raddoppio.

Non si è ritenuto di proseguire la ricerca di atti di compravendita comparabili anche per non incrementare i costi di stima, tenuto conto che la sola differenza di valore, a parità di volume tra una vecchia costruzione in muratura ed una più moderna incide sul valore di mercato attorno al 40%.

L'esame delle offerte in vendita attraverso la rete internet fornisce, dalla analisi di alcune decine di offerte situate sia in Albacina, un valore medio di € 471,25/ m<sup>2</sup>.

Si ritiene valido un parametro medio tra i tre valori minimi derivanti dai tre metodi richiamati:

1. OMI € 400,00 / m<sup>2</sup>
2. M.C.A. € 352,00/m<sup>2</sup>
3. Offerte € 471,25/m<sup>2</sup>

Considerato che il valore delle offerte in vendita vada tarato di un 15-20%, e visto il valore concreto di una compravendita effettiva, alla luce dei dati OMI, è del tutto congruo considerare un valore di mercato di riferimento di € 400,00/m<sup>2</sup>.

15

Alla luce di tale parametro ne deriva un valore di mercato dell'immobile in oggetto, nelle condizioni di esercizio attuali, pari ad € 400,00 x m<sup>2</sup> e dunque pari a:

$$€ 400,00 \times m^2 82 = € 32.800,00$$

Tuttavia, la sanatoria della difformità riscontrata si può stimare al costo di circa € 3.000,00 e dunque il valore di mercato attuale che il sottoscritto perito estimatore assegna al cespite in esame identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, Foglio 158, Particella 793, Subalterno 4, indirizzo Borgo Tufico 9, Fabriano, confinante con il Subalterno 7 (area condominiale accatastata come Bene Comune Non Censibile, ed il Subalterno 12 di proprietà [redacted], C.F. [redacted], considerando ricompresa l'Area Urbana costituita da un frustolo di terreno (Subalterno 10) di m<sup>2</sup> 57 è pari ad € 32.800,00 - 3.000,00 = € 29.800,00.

In conclusione, il valore di mercato che si assegna complessivamente al detto cespite vale il seguente valore arrotondato:

$$V_M = € 30.000,00$$

In fede,



*Salvatore Tomei*

Ancona, 09 dicembre 2024