



Provincia di Ancona

Comune di Maiolati Spontini

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello

*proprietà immobiliare "abitazione di tipo civile, piani S1, 1 e 2"*  
**Via Papa Giovanni XXIII n.11 - Fraz. Moie  
Maiolati Spontini (AN)**

**LOTTO B** (2 di 2)



**Procedimento di esecuzione immobiliare**  
**N° 144/2023 R.G.Es.**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA EPURATA**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**Geom. Filippo Fiori**

Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 2282

Elaborato	Archivio	Data	Aggiornamento
<b>B</b> (lotto 2di2)	TRB.10F	Marzo 2024	

**RELAZIONE TECNICA “EPURATA” DAI DATI DEL DEBITORE**

**Procedura esecutiva**            **N. 144/2023**  
**promossa da :**                **OMISSIS**  
**contro:**                        **OMISSIS**  
**Giudice dell'Esecuzione:**   **Dott.ssa Giuliana Filippello**

**Immobili:**

- » *abitazione di tipo civile (Fg.7 part.243 sub.1):*  
*Maiolati Spontini (AN), via Giovanni XXIII n.11 - piano T (LottoA)*
- » *abitazione di tipo civile (Fg.7 part.243 sub.2):*  
*Maiolati Spontini (AN), via Giovanni XXIII n.11 - piani S1, 1 e 2 (LottoB)*

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. FILIPPO FIORI, nato ad Ancona (AN) il 09/11/1985, c.f. FRI FPP 85S09 A271L, residente e con studio ad Ancona (AN), in via Martiri della Resistenza n. 35 (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ANCONA al n. 2282), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.), ha prestato giuramento in data 12/09/2023, relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n° 144/2023 R.E.S. assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti come di seguito sintetizzati:

- » individuazione dei beni, formazione lotti ed eventuale frazionamento;
- » descrizione dei beni;
- » identificazione catastale ed eventuali variazioni;
- » verifica regolarità urbanistica; in caso di opere abusive chiarire sanabilità e costi;
- » relazioni di stima per ciascun bene;
- » vincoli e oneri giuridici.

Per assolvere al compito affidatogli il C.T.U. ha esaminato tutta la documentazione resa disponibile dalla Segreteria del Tribunale di Ancona, e/o reperita presso la competente sede provinciale dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari provinciale di Ancona e l'Ufficio Tecnico del Comune di Maiolati Spontini.

Informate le parti con Raccomandata A/R, in data 29/09/2023, e contestuale lettera al proprietario per posta ordinaria per agevolare i contatti, si è effettuato il sopralluogo programmato in data 04/10/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e dei beni immobili oggetto di stima, alla presenza dei proprietari.

Durante la visita, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad eseguire alcune riprese fotografiche (Cfr. documentazione fotografica in allegato), nonché il rilievo planimetrico di massima delle unità immobiliari oggetto di Perizia.



## 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Secondo quanto indicato nell'Atto di Pignoramento (notificato in data 21/06/2023 e trascritto in data 07/07/2023 al n°14998 Reg. Gen. e al n°10530 Reg. Part.) il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da:

» *Piena proprietà per le rispettive quote delle OMISSIS e OMISSIS degli immobili:*

- *abitazione di tipo civile al Comune di MAIOLATI SPONTINI, VIA GIOVANNI XXIII n.11, piano T, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 7, part.243, sub.1, categoria A/2, classe 1, vani 5, sup. cat. 117 mq, rendita 244,03 €;*

- *abitazione di tipo civile al Comune di MAIOLATI SPONTINI, VIA GIOVANNI XXIII n.11, piani S1-1-2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 7, part.243, sub.2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, sup. cat. 168 mq, rendita 317,23 €.*

**In relazione ai dati sopra esposti ed allo stato dei luoghi, il sottoscritto ritiene che il compendio architettonico in esame costituisca n.2 lotti distinti, così indicati:**

- **LOTTO A:** *abitazione di tipo civile al Comune di MAIOLATI SPONTINI, VIA GIOVANNI XXIII n.11, piano T, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 7, part.243, sub.1, categoria A/2, classe 1, vani 5, sup. cat. 117 mq, rendita 244,03 €;*

- **LOTTO B:** *abitazione di tipo civile al Comune di MAIOLATI SPONTINI, VIA GIOVANNI XXIII n.11, piani S1-1-2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 7, part.243, sub.2, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, sup. cat. 168 mq, rendita 317,23 €.*

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

I lotti individuati fanno parte di un complesso immobiliare di tre piani fuori terra e uno interrato, costruito alla fine degli anni '60 (C.E. 1967 e abitabilità 1968), con struttura portante in muratura con blocchi di cemento rivestiti esternamente ad intonaco tinteggiato e solai in latero-cemento.

Il complesso architettonico è composto da una palazzina di sviluppo planimetrico di forma "rettangolare" con al piano interrato un piccolo locale di deposito-sottoscala (LOTTO B), al piano terra troviamo l'ingresso con il vano scala comune e un appartamento (LOTTO A), al piano primo un altro immobile ad uso residenziale (LOTTO B), al piano secondo una soffitta esclusiva (LOTTO B) e per copertura un tetto a falde inclinate. La palazzina è inoltre circondata da una corte comune con accesso carrabile e pedonale su via Papa Giovanni XXIII.

Le condizioni generali del complesso architettonico sono discrete, infatti all'esterno si evidenziano limitati problemi di ossidazione dei ferri delle gronde, e consistente umidità di risalita su tutti i lati. All'interno invece, le parti comuni del vano scala si segnalano sia in buono stato di conservazione, sia di finitura.

Il **LOTTO B** oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano primo, accessibile dal vano scala interno, da una corte comune al piano terra, dalla soffitta al piano secondo e da un locale deposito-sottoscala nel locale

al piano interrato. Composto da un corridoio di ingresso che serve tutti i vani, dal soggiorno, dalla cucina-pranzo con annesso un piccolo ripostiglio, da tre camere ed un bagno, l'immobile ha inoltre un balcone esclusivo che affaccia sulla via principale.

L'appartamento ha le altezze degli ambienti di ml 3,00, con una superficie calpestabile di circa 98 mq (vedasi capitolo 4 "Consistenza"), ed è dotato di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, tutti gli impianti sono in discreto stato, ma non di recente fattura.

Non si segnalano danni visibili alle finiture interne.

In dettaglio, negli ambienti interni sono presenti pavimentazioni in marmittoni, uniche eccezioni il bagno dove sia il pavimento che il rivestimento sono in ceramica così come nel balcone. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni in pvc dotati di doppio vetro.

La soffitta esclusiva al secondo piano, composta da due ambienti rettangolari collegati, ha altezze medie esigue e si presenta con finiture al "grezzo" e impianti obsoleti, leggermente più recente la caldaia che serve l'appartamento al piano primo. Da valutare la presenza di impianti del gas, eventualmente da occludere o rimuovere.

L'immobile non è conforme urbanisticamente agli elaborati reperiti in comune (Vedasi capitolo 6 "Regolarità Urbanistica-Edilizia").

Al momento del sopralluogo la proprietà immobiliare in oggetto risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato e non è provvista di amministratore di condominio.

#### 4. CONSISTENZA

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, così come indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (e s.m.i.), e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio, a cui si rinvia per il dettaglio.



	superficie lorda	coeff. omog.	superficie commerciale
- LOC. DEPOSITO PS1 di cui superficie netta calpestabile	15,00 mq 11,00 mq	0,25* 0,25	3,75 mq 2,75 mq
- CORTE COMUNE PT in quota parte del 50%	262,23 mq	10% - 2%**	14,66 mq 7,33 mq
- APPARTAMENTO P1 di cui superficie netta calpestabile	117,35 mq 98,71 mq	1,00 1,00	117,35 mq 98,71 mq
- BALCONE P1 di cui superficie netta calpestabile	7,20 mq 7,20 mq	0,30*** 0,30	2,16 mq 2,16 mq
- SOFFITTA P2 (sup. h>1,50) di cui superficie netta calpestabile	55,92 mq 49,37 mq	0,25* 0,25	13,98 mq 12,34 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE COMPLESSIVA:</b>			<b>144,57 mq</b>
<b>di cui SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DI RIFERIMENTO:</b>			<b>123,29 mq</b>

\* La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie è del 25% qualora non comunicanti.

\*\* La superficie omogeneizzata dell'area scoperta è riferita al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per quella eccedente tale limite.

\*\*\* La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento è del 30% fino a 25 mq se comunicanti.

(In ogni caso vedasi riferimenti con il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio)

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto, di piena proprietà, è catastalmente individuato come segue:

Comune di Maiolati Spontini (AN) – CATASTO FABBRICATI

foglio **7** part. **243** sub **2** (civile abitazione)  
categoria: **A/2** classe: **1** cons.: **6,5 vani** rendita: **€ 317,23**

I beni sopra individuati risultano intestati a:

- **OMISSIS\***

\* Proprietà 2/3

- **OMISSIS\***

\* Proprietà 2/12

- **OMISSIS\***

\* Proprietà 2/12

e derivano da:



- SUCCESSIONE EX LEGE di *OMISSIS* del 11/12/2017 Sede JESI (AN) Registrazione Volume 88888 n. 203744 registrato in data 01/07/2020 - Trascrizione n. 10309.1/2020 Reparto PI di ANCONA in atti dal 10/09/2020

## 6. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è individuata nella tavole grafiche del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di MAIOLATI SPONTINI come "Sottozona B2 incomplete", art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Per quanto attiene alla normativa edilizia, l'edificio in oggetto è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia (successivamente C.E.) n.24 del 1967 (costruzione di una casa di civile abitazione di due piani fuori terra e con un solo appartamento), si segnala l'esistenza di una C.E. precedente, la n.2 del 1966, autorizzata ma superata dalla concessione sopracitata con permesso di abitabilità n.24/1968.

Successivamente, con C.E. n.24 del 1998 e successive modifiche con C.E. n.61 del 1999, il piano terra è stato trasformato da sgombero a civile abitazione, ed è stata realizzata la recinzione del lotto, con certificato di abitabilità/agibilità del 21/10/1999 (domanda del 24/09/1999 prot.7946).

Rispetto agli elaborati reperiti in comune, per il LOTTO B, si evidenzia una piccola difformità interna riferita alla demolizione di parte del tramezzo del cucinino e la creazione di un ripostiglio. Si segnala inoltre, per tutti e due i lotti, un capanno nella corte comune non conforme urbanisticamente da demolire.

**La situazione potrà quindi essere sanata con le seguenti attività ed al relativo costo presunto come segue:**

- **Cila in sanatoria al Comune con accatastamento finale delle modifiche e frazionamento delle pertinenze:** € **2'500,00**
- **Rimozione di capanno comprensivo di trasporto e oneri di scarica (in quota parte del 50%):** € **3'500,00**

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) da cui risulta che lo stesso è in classe G Codice identificativo: 20240312-042023-11723 in allegato. Si segnala che durante il sopralluogo, dove l'unità immobiliare è stata valutata nello stato di fatto, è stato sì possibile reperire il libretto d'impianto ma con ultima manutenzione in data 2022. Si suggerisce perciò l'opportuno controllo manutentivo rendendo quindi noto che la validità temporale dell'APE è subordinata al rispetto dei controlli di efficienza energetica dell'impianto termico, e che nel mancato rispetto di dette disposizioni l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo (DM 26/06/2015 "Linee Guida" art. 4 comma 3). Inoltre non si è tenuto conto dell'aria condizionata (n.1 split interno e n.1 macchina esterna) in quanto obsoleta e non funzionante al momento del sopralluogo.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si veda documentazione allegata.

## 8. VALUTAZIONI

I dati dimensionali utilizzati nella valutazione sono riportati nel capitolo (4) "CONSISTENZA" in cui è stata determinata la superficie commerciale, così come indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (e s.m.i.), e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio, a cui si rinvia per il dettaglio.

Nell'attribuire i valori unitari sono state quindi prese in esame varie fonti, prima fra tutte l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona che pubblica semestralmente le quotazioni di mercato degli immobili all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad una indagine di mercato per la zona e per zone omogenee assimilabili a quella in cui ricade l'edificio in questione.

Nel caso in esame, per quanto riguarda l'Agenzia del Territorio, sono disponibili i seguenti riferimenti:

### OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO

periodo di rilevazione: **anno 2023 semestre 2**

Comune: **MAIOLATI SPONTINI**

Fascia/zona: **Suburbana / MOIE, SCORCELLETTI MONTESCHIAVO**

codice di zona: **E3**

Microzona catastale n.: **2**

tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato [€/mq]		Sup. (L/N)	Valore Locazione [€/mq x mese]		Sup. (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	<b>770</b>	<b>1.150</b>	L	<b>3</b>	<b>4,2</b>	N

**note:**

- Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA relativo alle varie tipologie è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i valori :  
(O) – Ottimo (N) - Normale (S) - Scadente

Al fine di individuare correttamente un valore di mercato medio corrispondente alle condizioni e caratteristiche dell'immobile in oggetto si procede alla media dei valori riportati per le abitazioni di tipo civile (A/2), maggiormente corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Si ottiene:

- **Valore di Mercato medio :** **960,00 €/m<sup>2</sup>**  
 - **Valore di Locazione medio :** **3,60 €/m<sup>2</sup> x mese**

Vengono quindi introdotti una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di introdurre all'interno del procedimento di valorizzazione dell'immobile le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato, in termini di collocazione territoriale degli immobili, dello stato di conservazione, della tipologia, dell'accessibilità e della qualità degli impianti tecnologici.

In particolare, per l'unità immobiliare in oggetto, si farà riferimento alle seguenti caratteristiche:

- localizzazione dell'immobile in termini di centralità, collegamenti, idoneità insediativa, presenza di parcheggi, inquinamento ambientale;
- posizione della specifica unità immobiliare in termini di livello di piano, prospicienza, funzionalità, accessibilità;
- tipologiche in termini di vetustà, tipologia e condizioni statiche della struttura portante, caratteristiche compositive degli ambienti, stato di manutenzione/conservazione e salubrità, tipologia e caratteristiche degli impianti tecnologici sia del fabbricato nel suo complesso sia della specifica unità immobiliare in esame;
- produzione della specifica unità immobiliare in termini di appetibilità del bene in relazione alla sua classe dimensionale.

Va sottolineato che i coefficienti considerati sono stati valutati sia in funzione della tipologia dell'unità immobiliare, sia in relazione alla normalità della zona in cui è insito il fabbricato, sia, soprattutto, in relazione alle condizioni generali di manutenzione/conservazione ed alle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile stesso.

Si ottengono i seguenti valori:

**CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE**

centralità:	suburbana	0,90
collegamenti / infrastrutture:	buona	1,00
presenza di attrezzature collettive:	entro 500 m	0,95
idoneità insediativa:	buona	1,00
presenza di parcheggi:	buona	1,00
presenza di verde pubblico/privato:	buona	1,00
inquinamento ambientale:	buono	1,00
qualificazione ambiente esterno:	nella norma	0,90

**CARATTERISTICHE DI POSIZIONE**

panoramicità:	ordinaria/buona	1,00
prospicienza:	ordinaria	0,95
luminosità:	buona	1,10
funzionalità:	buona	1,10

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

grado finitura esterno:	ordinario	1,00
grado finitura interno:	ordinario	1,00
struttura:	muratura	0,90
distribuzione ambienti:	ordinaria	1,00
impianti tecnologici:	mediocri	0,90
stato conservativo esterno:	ordinario	1,00
stato conservativo interno:	mediocre	0,90
vetustà:	costruzione relativamente recente	0,90

**CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE**

altezze di piano	nella norma	1,00
disposizioni vani	ordinario	1,00
dimensione:	taglio medio	1,10



COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE : 0,98

**a) STIMA IN BASE AL VALORE VENALE DI MERCATO (Vm)**

In base a quanto esposto la stima del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto viene valutata in base al valore medio di mercato ed al coefficiente qualitativo generale.

Si ottiene:

- Valore di Mercato medio : 960,00 €/m<sup>2</sup>
- superficie commerciale : 144,57 m<sup>2</sup>
- coefficiente qualitativo generale : 0,98

da cui segue:

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>Vm : 136.011,46 €</b>
--------------------------	--------------------------

**b) STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (Vc)**

In estimo il procedimento per capitalizzazione dei redditi viene denominato “capitalizzazione dei redditi netti” ed è organizzato come segue:

- stima del reddito lordo ordinario;
- stima delle spese da detrarre dal reddito lordo per definire il reddito netto;
- stima del saggio di capitalizzazione medio ordinario;
- modifica, in aggiunta o in detrazione, del saggio di capitalizzazione in relazione alle caratteristiche dell’immobile;
- formulazione della valutazione con la capitalizzazione del reddito.

**Reddito lordo dell’immobile RL = VLU \* 12 \* Sn**

dove: VLU valore di locazione unitaria mensile dell’immobile  
 Sn superficie utile netta

Nel presente caso, dovendosi rifare ad un valore di locazione determinato in un periodo temporale diverso dall’attualità, non si possono prendere in considerazione fonti dirette –non essendo reperibili né valendo l’attualizzazione dei canoni attuali- e pertanto si farà riferimento a fonti indirette ovvero alle quotazioni del periodo pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Quindi, come già detto:

VLU Abitazione **3,60 €/mq\*mese**

**Spese da detrarre**

Le spese che determinano il reddito netto di un immobile, valutate come incidenza sul canone di locazione lordo, possono essere così riassunte:

- manutenzione ordinaria e riparazioni varie fino al 5 %
- assicurazione responsabilità civile e incendio 1-2 %
- quote di sfitto o insolvibilità, e di ritardo esazione canone e varie fino al 5 %
- imposte (supponendo che l’immobile sia concesso in locazione) 20 %



Nel caso di specie si assume una percentuale di incidenza delle spese pari a: **25 %.**

### Saggio di capitalizzazione medio

Il saggio di capitalizzazione è determinato secondo il metodo della valutazione del premio al rischio, ossia della teoria secondo la quale l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice<sup>1)</sup> prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato e della tipologia di immobile oggetto di stima.

Nel caso di specie, per un immobile a destinazione residenziale sito in zona suburbana di MAIOLATI SPONTINI, seppur ravvisando una modesta ripresa rimangono comunque delle difficoltà nelle compravendite indotte dalla crisi attuale del mercato immobiliare legata all'attuale aumento dei tassi d'interesse dei mutui, il valore del saggio di capitalizzazione oscilla fra il 2% (ambiti di maggiore appetibilità) ed il 5% (ambiti di minore appetibilità).

Si assume il seguente valore del saggio di capitalizzazione: **r = 3,00%**

### Coefficiente qualitativo per caratteristiche specifiche

Il valore di mercato va stimato effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima in riferimento a quelle medie rilevate nella medesima zona.

Come già indicato si valutano i seguenti coefficienti qualitativi:

- Abitazione **Km = 0,98**

### Calcolo del valore di mercato per capitalizzazione del reddito

Determinato il reddito netto come differenza fra il reddito lordo e le spese di gestione da sostenere, si applica la formula di capitalizzazione del reddito e si ottiene quanto segue:

superficie netta	$S_{\text{utile netta}}$	123,29 m <sup>2</sup>
canone locazione medio		3,60 €/m <sup>2</sup> *mese
reddito lordo annuo	R	5.326,13 €
spese correnti	25%*R	1.331,53 €
reddito netto	$R_n=R-S_p$	3.994,60 €
saggio capitalizzazione	rc	3,00%
coefficiente di merito	Km	0,98
valore di mercato	$V_c=(R_n/rc)*K_m$	<b>130.490,14 €</b>

**VALORE di MERCATO per CAPITALIZZAZIONE  $V_c : 130.490,14 €$**

<sup>1</sup> "Estimo", Marcello Orefice, ed. UTET Economia

"Principi di economia ed estimo", Carlo Forte e Baldo De' Rossi, ed. ETAS Economia

**c) STIMA IN BASE AL VALORE DI TRAFORMAZIONE (Vt)**

La stima a valore di trasformazione, non può fornire valutazioni attendibili stante la peculiarità dell'unità immobiliare in esame con finiture recenti e facente parte di un più ampio compendio immobiliare e pertanto non suscettibile di opere di ristrutturazione integrale.

**VALORE FINALE DI STIMA**

Di seguito si riporta il calcolo del valore finale di stima Vf ottenuto dalla media dei valori determinati in precedenza:

stima del valore venale di mercato	Vm	€	136.011,46
stima per capitalizzazione della rendita	Vc	€	130.490,14
valore medio di stima	Vf	€	133.250,80
detrazione per regolarizzazione conformità urbanistica		€	- 6.000,00
<b>valore finale di stima</b>		<b>€</b>	<b>127.250,80</b>

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato, arrotondato per difetto, della unità immobiliare oggetto di stima possa fissarsi, nell'ipotesi di massima redditività, pari a:

**€ 127.200,00** (euro centoventisettemiladuecento/00)

Si precisa che l'immobile, considerato che la quota parte degli esecutati è di **5/6**, NON è comodamente divisibile e la sua quota è:

**€ 106.000,00** (euro centoseimila/00)

Ancona, 26 marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO

d'UFFICIO

(Geom. Filippo Fiori)

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- Documentazione Fotografica con planimetria dei punti di presa;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Ipotecaria;
- Localizzazione e stralcio PRG;
- Elaborato grafico;
- Atti abilitativi edilizi;
- Attestato di prestazione energetica.

VALIDA PER TUTTI I LOTTI:

- Avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali);
- Ricevute nota spese.