



Provincia di Ancona

Comune di Castelbellino

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

proprietà immobiliare:
Via Bruno Buozzi n.22 - Fraz. Stazione
Castelbellino (AN)

LOTTO A (1 di 2)



Procedimento di esecuzione immobiliare
N° 146/2025 R.G.Es.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA EPURA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Filippo Fiori

Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 2282

Elaborato	Archivio	Data	Aggiornamento
A (lotto 1di2)	TRB.15F	Gennaio 2026	

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA “EPURATA” DAI DATI DEL DEBITORE

Procedura esecutiva **N. 146/2025**

promossa da : **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Immobili:

- » *abitazione di tipo civile con cantina (Fg.1 part.863 s.4) e garage (Fg.1 part.863 s.11):
Castellbellino (AN), via Bruno Buozzi n.22 - piani S1 (C/2 e C/6) e 2 (A/2) – Lotto A*
- » *abitazione di tipo civile (Fg.68 part.763 sub.51) e garage (Fg.68 part.763 s.30):
Jesi (AN), via Luigi Pieralisi nn.14 (A/2) e 2 (C/6) - piani S1 (C/6) e T (A/2) – Lotto B*

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, è stato nominato in data 09/09/2025 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.) presso il Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – dal G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 146/2025 R.ES. ed assumeva 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 Castellbellino.

Con la collaborazione del Custode Giudiziario, Avv. Micaela Dentici, si è programmato ed effettuato il sopralluogo in data 14/10/2025, 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 DEI BENI

Secondo quanto indicato nell'Atto di Pignoramento (notificato in data 26/03/2025 e trascritto in data 30/07/2025 al n.16999 Reg. Gen. e al n.12076 Reg. Part.) gli immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da:

- » *Piena proprietà per le rispettive quote del OMISSIS (quota proprietà 1/2) e della OMISSIS (quota proprietà 1/2) degli immobili:*
 - *abitazione di tipo civile al Comune di CASTELBELLINO, VIA BRUNO BUOZZI n.22, piano 2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 1, part.863, sub.4, categoria A/2, classe 3, vani 7, sup. cat. 133 mq, rendita 542,28 €;*
 - *garage al Comune di CASTELBELLINO, VIA BRUNO BUOZZI n.22, piano S1, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 1, part.863, sub.11, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita 41,26 €.*
- » *Per la sola quota di proprietà della OMISSIS (quota proprietà 1/2) degli immobili:*
 - *abitazione di tipo civile al Comune di JESI, VIA LUIGI PIERALISI n.14, piano T, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 68, part.763, sub.51, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, sup. cat. 68 mq, rendita 298,25 €;*
 - *garage al Comune di JESI, VIA LUIGI PIERALISI n.2, piano S1, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 68, part.763, sub.30, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita 71,27 €.*

In relazione ai dati sopra esposti ed allo stato dei luoghi, il sottoscritto ritiene che gli immobili in esame costituiscano n.2 lotti distinti, così indicati:

- **LOTTO A:** - *abitazione di tipo civile al Comune di CASTELBELLINO, VIA BRUNO BUOZZI n.22, piano 2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 1, part.863, sub.4, categoria A/2, classe 3, vani 7, sup. cat. 133 mq, rendita 542,28 €;*
- *garage al Comune di CASTELBELLINO, VIA BRUNO BUOZZI n.22, piano S1, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 1, part.863, sub.11, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita 41,26 €.*
- **LOTTO B:** - *abitazione di tipo civile al Comune di JESI, VIA LUIGI PIERALISI n.14, piano T, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 68, part.763, sub.51, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, sup. cat. 68 mq, rendita 298,25 €;*
- *garage al Comune di JESI, VIA LUIGI PIERALISI n.2, piano S1, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 68, part.763, sub.30, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita 71,27 €.*

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto individuato è un appartamento al secondo piano, con garage e cantina al seminterrato, che fa parte di un complesso immobiliare di civili abitazioni di quattro piani fuori terra, rialzati su un seminterrato, di cui l'ultimo è un piano mansarda, attorniato in parte da corti esclusive adibite a giardino e in parte dalla corte comune di accesso alle autorimesse situate sul retro prospetto a sud con accesso da via Tobagi.

Costruito nei primi anni '80, con struttura portante in c.a. e tamponamenti rivestiti da intonaco tinteggiato e solai in latero-cemento.

L'appartamento ubicato al secondo piano è accessibile da un vialetto su Via Buozzi, mediante un vano scala interno che disimpegna le varie unità abitative. Composto da un ingresso, un ampio soggiorno sulla destra, provvisto di balcone, e una cucina pranzo, anch'essa dotata di balcone, sul fronte rivolta a Ovest, mentre a sinistra si apre un corridoio che disimpegna la zona notte, con a destra un bagno di servizio e due camere. A sinistra del corridoio un'altra camera con balcone, mentre in fondo vi è il bagno principale.

Le altezze degli ambienti sono di ml 2,90, con una superficie calpestabile di 111,21 mq (vedasi capitolo 4 "Consistenza"), ed è dotato di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa; tutti gli impianti sono funzionanti e in buono stato.

Non si segnalano danni visibili alle finiture interne, se non per la normale usura derivante dall'uso.

In dettaglio negli ambienti interni sono presenti pavimentazioni in ceramica; la cucina e i bagni hanno in ceramica anche i rivestimenti. Il bagno principale è dotato di vasca mentre quello di servizio di box doccia. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, quest'ultimi dotati di serrandine in pvc.

Al piano seminterrato vi è la cantina e il garage, separati da un corridoio comune, direttamente collegati dal vano scala comune del palazzo ed in adiacenza alla scala stessa. Questi due vani hanno altezze di ml 2,70. La cantina, che contiene la caldaia per il riscaldamento dell'appartamento, è provvista di finestra in quota verso la Via Buozzi, mentre il garage ha apertura sul retro, dalla corte comune, dotata di porta basculante in lamiera.

L'appartamento al P2 risulta non conforme urbanisticamente agli elaborati reperiti in comune, mentre il garage al PS1 risulta non conforme catastalmente (Vedasi capitolo 6 "Regolarità Urbanistica-Edilizia").

Al momento del sopralluogo la proprietà immobiliare in oggetto risulta occupata dall'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 mezzzeria 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
- APPARTAMENTO P2	130,00 mq	1,00	130,00 mq
di cui superficie netta calpestabile	111,21 mq	1,00	111,21 mq
- BALCONI P2	16,49 mq	0,3/0,1*	4,95 mq
di cui superficie netta calpestabile	16,49 mq	0,3/0,1*	4,95 mq
- CANTINA PS1	13,14 mq	0,25**	3,29 mq
di cui superficie netta calpestabile	11,53 mq	0,25**	2,88 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE COMPLESSIVA:			138,23 mq
di cui SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DI RIFERIMENTO:			119,04 mq
- Garage PS1	21,04 mq	1	21,04 mq
di cui superficie netta calpestabile	18,50 mq	1	18,50 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE GARAGE:			21,04 mq
di cui SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DI RIFERIMENTO:			18,50 mq

* La superficie omogeneizzata dei balconi, terrazzi e similari è riferita al 30% fino 25 mq e al 10% per quella eccedente tale limite.

** Pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali.

(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 Castelfellino (AN) – CATASTO FABBRICATI

foglio 1	part. 863	sub 4	(civile abitazione)	
	categoria: A/2	classe: 3	cons.: 7 vani	rendita: € 542,28
foglio 1	part. 863	sub 11	(garage)	
	categoria: C/6	classe: 6	cons.: 17 mq	rendita: € 41,26

I beni sopra individuati risultano intestati a:

- OMISSIS*

* Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

- OMISSIS*

* Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

e derivano da:

- Atto del 02/07/2002 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 22107 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 9090.1/2002 Reparto PI di ANCONA in atti dal 10/07/2002.

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 CASTELBELLINO come "Zone B1 – Di completamento prevalentemente residenziale, con edificazione consolidata e prevalentemente satura", art. 14_1 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.648 del 1980 (Costruzione palazzina civile abitazione nella frazione Stazione, via Buozzi), e successiva Variante C.E. n.1098 del 1981 (Variante costruzione palazzina civile abitazione in via Buozzi). In data 18 dicembre 1981 è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Successivamente, con C.E. n.1656 del 1990 (Ampliamento di due autorimesse al piano seminterrato), il garage è stato ampliato così come riportato graficamente negli elaborati grafici allegati.

Rispetto agli elaborati reperiti in comune, per il LOTTO A, si evidenzia una piccola difformità interna in quanto al posto dell'esistente bagno di servizio è stato autorizzato nella Variante C.E. un ripostiglio, questa modifica nonostante si ritenga coeva alla costruzione dell'immobile, poiché inserita nella planimetria catastale di primo impianto del 1981, rende l'immobile non conforme urbanisticamente.

Si segnala inoltre che a seguito dell'ampliamento delle autorimesse con C.E. n.1656 del 1990, il garage al PS1 seppur conforme urbanisticamente, non è conforme catastalmente in quanto sia il mappale che la planimetria catastale non risultano aggiornate.

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

- **Regolarizzazione urbanistica bagno appartamento P2:** € **2'500,00**
- **Regolarizzazione catastale garage PS1:** € **1'500,00**

L'immobile NON è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non è stato possibile reperire il libretto d'impianto (si allega comunicazione di esonero dalla redazione dell'APE).

Si segnala comunque, così come chiarito dal Consiglio Nazionale del Notariato con lo studio 263-2014/C, che l'APE non è obbligatorio per le vendite giudiziali.

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 2025 semestre 1**

Comune: **CASTELBELLINO**

Fascia/zona: **Suburbana / STAZIONE, SCORCELLETTI, PANTIERE**

codice di zona: **E1**

Microzona catastale n.: **1**

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	850	1250	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	330	475	L	1,6	2,1	L

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 individuano i valori riportati per le abitazioni civili (A/2) e per i box-garage (C/6), maggiormente corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Si ottiene per l'ABITAZIONE:

- **Valore di Mercato medio:** **1050,00 €/m²**
 - **Valore di Locazione medio:** **2,85 €/m² x mese**

Si ottiene per il BOX-GARAGE:

- **Valore di Mercato medio:** **402,50 €/m²**
 - **Valore di Locazione medio:** **1,85€/m² 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:	periferica	0,95
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	0,90
prospicienza:	ordinaria	0,90
luminosità:	buona	1,00
funzionalità:	buona	1,00

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

grado finitura esterno:	mediocre	0,90
grado finitura interno:	mediocre	0,90
struttura:	c.a.	0,95
distribuzione ambienti:	mediocre	0,90
impianti tecnologici:	mediocre	0,90
stato conservativo esterno:	mediocre	0,90
stato conservativo interno:	mediocre	0,90
vetustà:	1980	0,85

CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE

altezze di piano	sopra la norma	0,90
disposizioni vani	ordinario	0,95
dimensione:	taglio medio/alto	0,90



COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE : 0,94

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 ai valori di mercato ed al coefficiente qualitativo generale.

Si ottiene il prodotto:

- Valore di Mercato medio APPARTAMENTO:	1050,00 €/m ²
- superficie commerciale APPARTAMENTO:	138,23 m ²

A cui si somma il prodotto tra:

- Valore di Mercato medio GARAGE:	402,50 €/m ²
- superficie commerciale GARAGE:	12,47 m ²

Il tutto moltiplicato per il coefficiente qualitativo generale:

- coefficiente qualitativo generale :	0,94
---------------------------------------	------

da cui segue:

VALORE DI MERCATO	Vm : 144.901,61 €
--------------------------	--------------------------

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	2,85 €/mq*mese
VLU Garage	1,85 €/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 affitto o insolvenza, 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'Orefice¹⁾ 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 CASTELBELLINO, 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 = 2,50%

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 = 0,94**

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:

ABITAZIONE

superficie lorda	$S_{\text{utile lorda}}$	138,23 m ²
canone locazione medio		2,85 €/m ² *mese
reddito lordo annuo	R	4.727,47 €
spese correnti	25%*R	1.181,87 €
reddito netto	$R_n = R - S_p$	3.545,60 €

¹ "Estimo", Marcello Orefice, ed. UTET Economia

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

saggio capitalizzazione	rc	2,50%
coefficiente di merito	Km	0,94
valore di mercato	$Vc = (Rn/rc) * Km$	133.314,54 €

GARAGE

superficie lorda	S utile lorda	21,04 m ²
canone locazione medio		1,85 €/m ² *mese
reddito lordo annuo	R	467,09 €
spese correnti	25%*R	117,77 €
reddito netto	Rn=R-Sp	350,32 €
saggio capitalizzazione	rc	2,50%
coefficiente di merito	Km	0,94
valore di mercato	$Vc = (Rn/rc) * Km$	13.171,88 €

VALORE TOTALE di MERCATO per CAPITALIZZAZIONE Vc : 146.486,42 €

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	€	144.901,61
stima per capitalizzazione della rendita	Vc	€	146.486,42
valore medio di stima	Vf	€	145.694,02
detrazione per regolarizzazione conformità urbanistico-catastali		€	- 4.000,00
valore finale di stima		€	141.694,02

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

€ 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00)

Ancona, 16 gennaio 2026

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 (comunicazione esonero redazione APE);
- Ricevute nota spese (la ricevuta per le ispezioni ipotecarie è riferita a tutte e due i lotti).