



Tribunale Ordinario di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 212/2025 R.G. Es.

LOTTO N. 1

OGGETTO: IMMOBILE UBICATO IN CASTELPLANIO via XXV
APRILE N. 8, APPARTAMENTO CON CANTINA E
GARAGE.

RIFERIMENTI CATASTALI: Foglio n. 6 mappale 411, sub. 10 e sub. 20.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Silvio Scali
Via Curtatone,2
60100 Ancona
tel. 338 8524322 fax 071 2361777
email: studio.silvio.scali@gmail.com
pec: silvio.scali@ingpec.eu



Il sottoscritto Dott. Ing. Silvio Scali, con studio in Ancona via Curtatone n. 2, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2190, ha redatto la presente in virtù dell'incarico ricevuto in data 12 dicembre 2025 dal Tribunale di Ancona.

1.0 – PREMESSA

L'incarico consiste nella stima degli immobili oggetto di esecuzione forzata come di seguito elencati:

BENE 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Castelplanio (AN) in Via XXV Aprile n.6, distinta al foglio 6 mappale 411, sub. 10, Categoria A2, vani 4,50, cl. 3 Rendita catastale Euro 290,51;

Unità immobiliare sita nel comune di Castelplanio (AN) in Via XXV Aprile n. 8, distinta al foglio 6 mappale 411, sub. 20, Categoria C6, mq. 16,00, cl. 3, Rendita catastale Euro 19,83.

BENE 2

-Terreno sito nel Comune di Cerreto D'Esì (AN) distinto al Foglio 20 mappale 35, classe 2, Reddito dominicale 2,16, Reddito agrario 0.07."

I beni n. 1 e n. 2 risultano tra loro disgiunti e privi di qualsiasi collegamento funzionale o economico. L'interesse all'acquisto nel mercato immobiliare si configura infatti in modo distinto per ciascuno di essi: il terreno è caratterizzato da una vocazione e da un interesse di natura agricola, mentre l'unità immobiliare risponde a finalità di investimento economico o di utilizzo abitativo. Pertanto, i due beni saranno posti in vendita come **n. 2 lotti distinti** e saranno eseguite **n. 2 stime distinte**.

Pertanto con la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, di seguito si stimano le unità immobiliari del bene n. 1 – LOTTO N. 1 - immobili siti nel Comune di Castelplanio (AN) contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 6, particella 411 sub. 10 e 20, attualmente di proprietà della esecutata Sig.ra -----nome cancellato----- nata a ---cancellato----- il --------cancellato-----.

2.0 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU per adempiere a quanto richiesto dall'Illustrissimo Giudice ha eseguito le operazioni seguenti:

- ha svolto le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelplanio richiedendo la scansione degli atti delle ultime pratiche edilizie, in particolare quella della ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'immobile dell'anno 2006;
- ha svolto le ricerche on-line all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ancona, richiedendo l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni, le visure del sub. 10 e sub. 20 e le planimetrie catastali;
- ha svolto le ricerche presso la conservatoria di Ancona per le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie;
- ha esperito n. 2 sopralluoghi, uno in data 20/01/2026 ed uno in data 18/02/2026 sul bene oggetto della stima, osservando la posizione e stato degli immobili, rilevando le dimensioni, nonché eseguendo il rilievo fotografico;

- ha richiesto l'accesso agli atti alla regione Marche per l'attestato di prestazione energetica, ottenendo una copia che si allega.

3.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE N. 1.

I manufatti oggetto della presente stima sono siti nel Comune di Castelplanio, distinti al N.C.E.U.:

- appartamento sito nel Comune di Castelplanio (AN) in Via XXV Aprile n. 6, distinta al foglio 6 mappale 411, sub. 10, Categoria A2, vani 4,50, cl. 3 Rendita catastale Euro 290,51;
- Garage, pertinenza del qui sopra esposto appartamento, sito nel comune di Castelplanio (AN) in Via XXV Aprile n. 8, distinta al foglio 6 mappale 411, sub. 20, Categoria C6, mq. 16,00, cl. 3, Rendita catastale Euro 19,83.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto della presente procedura estimativa, costituiti da un'unità abitativa, dalla cantina e garage pertinenziali, risultano inseriti all'interno di un fabbricato condominiale.

Il complesso edilizio prospetta su via XXV Aprile e confina: a nord con una piazza di modeste dimensioni, a est con cortili interni di fabbricati limitrofi, a sud con un'area di proprietà comunale destinata a parcheggio pubblico, e a ovest con via XXV Aprile.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli fuori terra e interrati, ed è composto da piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

Al piano seminterrato sono ubicati i locali ad uso autorimessa, identificati catastalmente dai subalterni dal n. 18 al n. 25, tra cui il subalterno n. 20, oggetto della presente stima. Sul medesimo piano sono altresì presenti i locali cantina, contraddistinti dai subalterni dal n. 4 al n. 11, nonché il subalterno n. 27. Tali unità accessorie risultano pertinenze delle rispettive unità immobiliari aventi il medesimo numero di subalterno. Il subalterno n. 4, cantina, è parte dell'oggetto della presente stima.

Sempre al piano interrato, inoltre, è presente un'unità abitativa, con aperture prospiciente la rampa carrabile, identificata con il subalterno n. 5, parte della unità abitativa del piano terra.

L'accesso al piano interrato avviene mediante rampa carrabile, destinata al transito veicolare verso le autorimesse, nonché tramite vano scala condominiale che garantisce il collegamento verticale tra il piano interrato ed il cortile interno dell'edificio.

Al piano terra risultano ubicate le unità immobiliari a destinazione residenziale identificate dai subalterni dal n. 4 al n. 8 ed il n. 13; si ri-evidenzia che le cantine sono numericamente abbinate agli appartamenti di riferimento, condividendone il medesimo subalterno catastale.

Al piano primo sono poste le unità immobiliari contraddistinte dai subalterni n. 9, 10, 11 e 26; tra queste, il subalterno n. 10 costituisce parte oggetto della presente stima.

L'immobile risulta completamente recintato con una ringhiera metallica, l'accesso è consentito dai cancelli pedonali e dalla porta carrabile in prossimità dell'estremo basso della rampa. Da via xxv Aprile si accede ai civici 6/a, 6/b, 8 e 10 civici dello stesso condominio.

L'edificio, dal punto di vista strutturale, è composto da due unità (strutturali), una è il vecchio fabbricato in muratura ristrutturato, ed una è il nuovo corpo di fabbrica, in ampliamento, in struttura in cemento armato con solai in latero cemento. L'appartamento ricade nel vecchio fabbricato al primo e secondo piano con accesso da terra tramite una scala in comune con un'altra unità immobiliare, mentre il garage e la cantina pertinenziale ricadono nella nuova unità strutturale al piano interrato.

A - APPARTAMENTO

Ubicazione: comune di Castelplanio, via XXV Aprile n. 6/a, piano 1 e 2.

L'appartamento ubicato al piano primo e secondo, accessibile con la scala esterna in acciaio, che collega la corte comune al balcone del piano primo dal quale si accede all'appartamento, ha una struttura portante in muratura, occupa una parte del vecchio fabbricato.

L'unità immobiliare è disposta su due piani, al piano primo sono posti i vani soggiorno cucina e bagno. Dal piano primo si accede ai vani del piano secondo con una scala interna in legno. Il secondo piano è composto da una camera da letto ed un secondo bagno, oltre ad un vano ripostiglio. Si rilevano: impianto di riscaldamento autonomo a gas, impianto elettrico civile, infissi a taglio termico e doppi vetri, le finiture di tipo civile.

L'appartamento è munito di APE (attestato prestazione energetica) avente classe G (ovviamente non necessario per cantina e garage).

L'appartamento è in ottime condizioni e dal punto di vista estimativo in condizioni ordinarie dell'edilizia civile attuale.

A1 - CANTINA

Ubicazione: comune di Castelplanio, via XXV Aprile n. 8, piano S1.

La cantina di pertinenza è posta al piano interrato nella nuova unità strutturale (nuovo fabbricato in ampliamento), si accede scendendo dal cortile condominiale tramite una scaletta in cemento armato ed anche dalla rampa carrabile con accesso dalla via principale, il vano è in ottime condizioni di conservazione.

Si rilevano: impianto elettrico, impianto idrico e di scarico, le finiture di tipo civile.

La cantina è in buone condizioni e dal punto di vista estimativo in condizioni ordinarie dell'edilizia civile attuale.

A2 - GARAGE

Il garage è posto nella nuova unità strutturale in cemento armato / nuovo corpo di fabbrica in ampliamento di quello esistente, ubicazione al piano interrato, accesso tramite la rampa con imbocco da via XXV Aprile, ha la capienza di un posto auto.

Durante il primo sopralluogo i garages risultavano erroneamente scambiati fra le unità immobiliari, oggi tale situazione è stata regolarizzata scambiando i locali secondo i propri atti notarili.

Il garage è munito di impianti elettrico, idraulico e di scarico.

Il garage è in ottime condizioni, dal punto di vista estimativo è in condizioni ordinarie dell'edilizia civile attuale.

4.0 - STATO DI POSSESSO, PROPRIETA' ED UTILIZZO

L'unità immobiliare ad uso abitativo, unitamente alle pertinenze costituite da garage e cantina, risulta di proprietà della Sig.ra -----cancellato-----, nata a -----cancellato-----.

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione dalla Sig.ra [REDACTED], unitamente ai due figli minorenni. Nel contratto di locazione risulta altresì indicato il Sig. [REDACTED] padre dei suddetti minori.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 22/02/2025, con durata di anni quattro, rinnovabile automaticamente per ulteriori quattro anni, con scadenza prevista, salvo disdetta nei termini di legge, al 22/02/2033.

Il canone di locazione è stabilito in € 5.400,00 annui, da corrispondersi in n. 12 rate mensili anticipate di € 450,00 ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese, è indicato anche il modo di tassazione "cedolare secca".

5.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla visura ipocatastale emergono le seguenti annotazioni, trascrizioni ed iscrizioni:

1 ANNOTAZIONE del 01/09/2009 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 19204

Pubblico ufficiale MASSEI ANDREA Repertorio 10730/7559 del 30/07/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3536 del 2006

2 TRASCRIZIONE del 01/02/2011 - Registro Particolare 967 Registro Generale 1843

Pubblico ufficiale MASSEI ANDREA Repertorio 12765/9187 del 28/01/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3 ISCRIZIONE del 01/02/2011 - Registro Particolare 383 Registro Generale 1844

Pubblico ufficiale MASSEI ANDREA Repertorio 12766/9188 del 28/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4 TRASCRIZIONE del 21/10/2025 - Registro Particolare 16409 Registro Generale 23219

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3846 del 26/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Quindi dalle visure ipotecarie emerge che l'immobile è gravato da un pignoramento immobiliare trascritto il 21/10/2025, un'ipoteca volontaria iscritta nel 2011 a garanzia del mutuo, e un'annotazione di restrizione del 2009 riguardante anche le unità immobiliari subalterno catastale n. 10 e n. 20.

Tali gravami saranno cancellati a cura della procedura esecutiva a seguito del decreto di trasferimento.

Nello specifico si riportano di seguito i dati dell'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo e la registrazione del pignoramento:

Stima appartamento con cantina e garage, LOTTO N. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 5 di 11

- Ipoteca volontaria n. 383 del 01/02/2011 favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, (domicilio ipotecario eletto: Siena Piazza Salimbeni 3) e contro: -----cancellato-----nata a -----cancellato-----.; per Euro 256.000,00 di cui Euro 128.000,00 per capitale, derivante da con-cessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notari-le pubblico a rogito Massei Andrea, Notaio in Ancona, in data 28/01/2011 rep.12766/9188.

- Pignoramento Immobiliare n. 16409 del 21/10/2025 favore: SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: AVV. ANDREA ANDREANI CODICE FISCALE NDR NDR 67A16 A271 P ANCONA) e contro: -----cancellato-----, nata a -----cancellato-----, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Ancona, in data 26/09/2025 rep.3846.

6.0 - PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene in oggetto risulta di proprietà della Sig.ra -----cancellato-----, a decorrere dal 28/01/2011.

Nel periodo precedente, e precisamente dal 16/08/2008 al 27/01/2011, la titolarità dei beni era intestata alle seguenti società:

----- con sede in -----);
----- con sede in -----

7.0 - REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito di intervento di ristrutturazione edilizia totalitaria con ampliamento di un edificio preesistente, assentito mediante le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di Costruire n. 8 del 23/02/2006;

Permesso di Costruire n. 3 del 31/01/2008, in variante (variante n. 1);

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 1436 del 07/03/2008, in ulteriore variante (variante n. 2).

Per quanto attiene alla regolarità sotto il profilo dell'agibilità, risultano rilasciati i seguenti certificati:

certificato di agibilità relativo al subalterno n. 10, prot. n. 4633 del 21/07/2009;

certificato di agibilità relativo al subalterno n. 20, prot. n. 4499 del 14/07/2009.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti in loco, nonché delle verifiche documentali effettuate, si espone quanto segue:

Conformità catastale: dal confronto tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si riscontra una sostanziale corrispondenza. Pertanto, l'immobile può essere dichiarato catastalmente conforme ai sensi della normativa vigente.

Conformità edilizio-urbanistica: con riferimento agli elaborati progettuali assentiti, in particolare all'ultima variante al Permesso di Costruire n. 8 del 23/02/2006 e alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 1436 del 07/03/2008, si rileva una lieve difformità distributiva interna. Nello specifico, il vano originariamente autorizzato come soggiorno/cucina e studio risulta, allo stato attuale, configurato come unico ambiente open space, senza separazione fisica tra i due locali.

Stima appartamento con cantina e garage, LOTTO N. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 6 di 11

Tale difformità, di natura non strutturale e non incidente sui parametri urbanistici ed edilizi essenziali, è da ritenersi sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria. Il costo complessivo per la regolarizzazione è stimato in € 1.750,00, così articolato:

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa;

€ 50,00 per diritti di segreteria;

€ 700,00 per competenze tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica.

Considerata la necessità di regolarizzazione urbanistica, tale importo sarà opportunamente detratto dal valore di mercato dell'immobile ai fini della presente stima.

8.0 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

I beni oggetto di questa stima consistono:

A - appartamento avente superficie netta mq 52.23, superficie lorda mq 64.50.

A1 - cantina avente superficie netta mq 3.96, superficie lorda mq 4.39.

A2 - garage superficie netta mq 16.37, superficie lorda mq 18.02.

9.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La sig.ra -----cancellato-----, alla data del 31/12/2025 aveva un debito nei confronti del condominio di € 107,14 oltre a € 15,02 della precedente inquilina sig.ra [REDACTED] (bilancio consuntivo 2025); Alla data odierna, la sig.ra -----cancellato-----, per il 2026 non ha pagato le rate previsionali di spesa. Tali spese saranno coperte dai proventi dell'affitto.

Da verbale di assemblea del 30/03/2026, si rileva la necessità di intervenire sulla fognatura condominiale. Infatti si è deliberato di eseguire la videoispezione delle fognature per la loro mappatura.

I millesimi di proprietà generale Tabella A sono:

appartamento sub. 10: 82.3292/1000

cantina sub. 10: 2.1077/1000

garage sub. 20: 8.7334/1000

totale unità abitativa e pertinenze: 93.1703/1000

10.0 - VALUTAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Castelplanio (AN).

Il fabbricato ricade in zona B (zona di completamento/espansione) di cui al PRG comunale con la ristrutturazione ed ampliamento è stata esaurita la capacità edificatoria.

L'immobile ricade in una realtà urbana di modeste dimensioni demografiche (circa 3.446 abitanti) con una superficie territoriale di circa 15 km² e una densità abitativa pari a 227,31 ab./km². Il contesto urbano risulta articolato in due principali ambiti: il nucleo storico collinare, caratterizzato da un tessuto edilizio di più antica formazione, e la più recente espansione insediativa sviluppatasi nella valle del fiume Esino, in area pianeggiante.

L'immobile oggetto di stima ricade in tale fascia pianeggiante, che, pur configurandosi come zona periferica rispetto al centro storico, presenta una maggiore attrattività sotto il profilo funzionale e

commerciale. Tale circostanza è riconducibile principalmente alla migliore accessibilità viaria, garantita dalla prossimità alla SS 76 della Valle Esina, nonché alla presenza di attività commerciali e servizi che conferiscono all'area una discreta vivacità economica locale. Ne deriva un contesto urbanistico ordinario, privo tuttavia di elementi di particolare pregio o di dinamiche di sviluppo tali da determinare significativi incrementi prospettici dei valori immobiliari.

Sotto il profilo estimativo, il Comune non evidenzia specifiche peculiarità territoriali, infrastrutturali o socio-economiche idonee a incidere in modo sensibile sulla crescita futura del mercato immobiliare locale, il quale si mantiene sostanzialmente stabile e ancorato a dinamiche di domanda e offerta di tipo locale.

Con riferimento all'immobile in esame, si rileva inoltre come lo stesso non presenti apprezzabili margini di valorizzazione attraverso interventi di trasformazione o riqualificazione a carattere economico-reddituale. In particolare, la configurazione tipologica, le caratteristiche intrinseche e la collocazione territoriale non consentono di ipotizzare incrementi significativi della redditività, né mediante cambio di destinazione d'uso, né attraverso interventi edilizi che possano generare un apprezzabile aumento del valore di mercato.

Pertanto, il bene deve essere considerato, ai fini estimativi, in una condizione di sostanziale staticità sotto il profilo della potenzialità di sviluppo e della capacità di produrre reddito aggiuntivo.

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata mediante l'applicazione congiunta di due distinti approcci estimativi, al fine di ottenere un risultato maggiormente attendibile e coerente con le dinamiche del mercato immobiliare locale. In primo luogo, si è fatto ricorso al metodo della capitalizzazione dei redditi, che consiste nel trasformare il reddito annuo potenzialmente ritraibile dall'immobile in valore capitale, mediante l'applicazione di un congruo saggio di capitalizzazione, desunto dall'analisi del mercato per immobili analoghi per destinazione, ubicazione e caratteristiche. Tale metodo consente di cogliere la capacità reddituale del bene, risultando particolarmente significativo in presenza di immobili locati.

In secondo luogo, è stato adottato il metodo comparativo o del prezzo di mercato, basato sul confronto con valori unitari desunti sia dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sia da un campione di annunci di compravendita relativi a immobili simili per tipologia, consistenza e stato manutentivo, opportunamente analizzati e normalizzati.

Il valore finale è stato quindi determinato attraverso una ponderazione dei risultati ottenuti dai due metodi, tenendo conto delle peculiarità specifiche del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni del mercato immobiliare di riferimento.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il reddito da locazione è stato opportunamente ridotto in misura forfettaria del 80 % al fine di tener conto delle spese di gestione, manutenzione ordinaria, eventuali periodi di sfritto e rischio di morosità, determinando così il reddito netto capitalizzabile.

CANONE DI AFFITTO ANNUO € 5 400

REDDITO NETTO CAPITALIZZABILE $5\,400 \times 0.8 = 4\,320$ € / anno (Rn).

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato tenendo conto delle condizioni del mercato immobiliare locale, della tipologia del bene, della sua ubicazione in comune di dimensioni medio-piccole, nonché della presenza di contratto di locazione in essere. In considerazione del livello di rischio e della limitata liquidità del mercato, si è adottato un saggio pari al 5.0% (r).

SI CALCOLA UN VALORE DI $V_a = R_n / r = 4\,320 / 0.05 = 86\,400 \text{ €}$
(questo valore riguarda l'appartamento con le pertinenze cantina e garage)

METODO DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, si è proceduto anche mediante il metodo comparativo, basato sull'analisi dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e sul confronto con annunci di compravendita reperiti nel medesimo contesto territoriale.

L'immobile è ubicato in una zona urbana classificata come "B" (zona di completamento/espansione), caratterizzata da una buona dotazione di servizi primari e secondari e da una favorevole accessibilità viaria, in particolare per la prossimità alla SS 76 della Valle Esina, elemento che contribuisce positivamente alla fruibilità e, conseguentemente, all'attrattività commerciale dell'area.

L'analisi del mercato locale, effettuata attraverso i principali portali immobiliari, evidenzia una limitata offerta di immobili comparabili, coerente tuttavia con le ridotte dimensioni demografiche del Comune. Tra gli annunci ritenuti maggiormente significativi ai fini comparativi si segnala il seguente: ID 639178604, pubblicato su subito.it, relativo a un appartamento bilocale semi-ristrutturato della superficie di circa 70 mq lordi, proposto al prezzo di € 49.000,00, corrispondente a un valore unitario pari a circa 700 €/mq. Considerando tuttavia la necessità di interventi di riqualificazione (stimati in circa € 20.000,00 per sostituzione infissi e opere accessorie), il valore unitario normalizzato, riferito a un immobile in condizioni analoghe a quello oggetto di stima, risulta pari a circa 985 €/mq.

Parallelamente, l'analisi dei dati OMI per la medesima zona e per la tipologia "abitazioni civili" evidenzia un range di valori compreso tra un minimo di 700 €/mq (riferibile a immobili in condizioni scadenti o da ristrutturare) e un massimo di 1.000 €/mq (attribuibile a immobili in buono/ottimo stato manutentivo).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame — recentemente ristrutturato, in ottimo stato di conservazione, dotato di impianti e infissi nuovi e conformi alla normativa vigente, nonché inserito in un fabbricato con finiture esterne di discreto pregio architettonico — si ritiene congruo collocare il valore unitario nella fascia alta del range OMI.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e delle opportune operazioni di comparazione e normalizzazione dei dati di mercato rilevati, si assume quale valore unitario di riferimento il valore di €/mq 1.000, ritenuto rappresentativo del più probabile prezzo unitario di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

PER CUI SI CALCOLA:

		coeff.		
fabbricato	superficie	prez.unit.	estimo	prodotto
A	64.50	1000	1.00	64.500,00

Stima appartamento con cantina e garage, LOTTO N. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 9 di 11

A1	4.39	1000	0,25	1.097,00
A2	18.02	1000	0.50	9.010,00
VALORE				74.607,50

Si assume quale valore più probabile di mercato la media dei valori calcolati:
VALORE DESUNTO DALLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI € 86.400,00

VALORE COMPARATIVO "VALORE DI MERCATO" 74.607,50

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO, MEDIA FRA I DUE VALORI, € 80.503,75

DETRAZIONI PER CILA IN SANATORIA € 1.750,00

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO € 78.753,75

NE SEGUE UN VALORE DI MERCATO DI EURO 78.753,75 CHE ARROTONDATO SI
ASSUME PARI A EURO **79.000 (settantanovemila)**.

11 - CONCLUSIONI

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento corredato di cantina e garage, nel complesso in ottimo stato manutentivo: l'unità abitativa risulta ristrutturata, mentre cantina e autorimessa sono di recente realizzazione.

Nel corso dei sopralluoghi è stata rilevata una difformità di modesta entità, riconducibile a una diversa distribuzione interna degli spazi, sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria, per un costo complessivo stimato in € 1.750, importo opportunamente detratto dal valore finale del bene.

L'appartamento è affittato con regolare contratto di affitto, i proventi ammontano a 5 400 €/anno.

La determinazione del valore è stata effettuata mediante l'applicazione congiunta di due distinti approcci estimativi:

il metodo della capitalizzazione del reddito, considerando il canone annuo potenziale opportunamente ridotto delle spese;

il metodo comparativo di mercato, basato sui valori di riferimento OMI e sui valori di annunci immobiliari comparabili.

Dalla media dei valori così ottenuti, al netto del costo della sanatoria edilizia, si perviene a un più probabile valore di mercato dell'immobile pari a € 79.000 (settantanovemila/00), arrotondato.

12 – ALLEGATI

- 1) visure catastali;
- 2) estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- 3) planimetrie catastali;
- 4) permesso di costruire, 8-2006 e 3-2008, DIA 1436/2008;
- 5) agibilità sub. 10 e 20;
- 6) visure trascrizioni, annotazioni, iscrizioni;
- 7) elaborato fotografico;
- 8) copia atto di locazione;

- 9) Attestato Prestazione Energetica (APE);
10) valori OMI ed annunci;
11) verbale assemblea condominiale del 30/03/2026;
12) ricevute pec e raccomandate.

Ancona, 05.05.2026

Dott. Ing. Silvio Scali