

Filippo Fiori  
GEOMETRA

via Martiri della Resistenza, 24 - 60125 ANCONA  
e-mail: geom.fiori2@alice.it  
tel. 333.8477458



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Provincia di Ancona

Comune di Trecastelli

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

proprietà immobiliare:  
**Via Manzoni 5A - Loc. Passo Ripe**  
**Trecastelli (AN) (sez. Ripe)**



Procedimento di esecuzione immobiliare  
N° 269/2022 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
UNICO	TRB.09F	Ottobre 2023	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: FIORI FILIPPO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70155e1812348e7



**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****RELAZIONE TECNICA "EPURATA" DAI DATI DEL DEBITORE**

Procedura esecutiva n. 269/2022

promossa da : OMISSIS

contro: OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE.it  
OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

**Immobili:**

- » u.i.u. ad uso residenziale TRECATELLI (AN), via Manzoni n.5A– Loc. Passo Ripe  
(nel pignoramento è indicata la via pre-lottizzazione, via Molino snc)

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. FILIPPO FIORI, nato ad Ancona (AN) il 09.11.1985, c.f. FRIFPP85S09A271L e residente ad Ancona (AN), via Martiri della Resistenza n. 35, con studio ad Ancona, via Martiri della Resistenza n. 24, (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ANCONA al n. 2282), è stato nominato in data 20.01.2023 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. 269/2022 R.ES. ed assumeva l'incarico di rispondere ai quesiti come di seguito sintetizzati:

- » individuazione dei beni, formazione lotti, eventuale frazionamento;
- » descrizione dei beni (allegati: documentazione fotografica, planimetria, visura catastale attuale, concessione edilizia e atti successivi; copia atto di provenienza);
- » identificazione catastale (con rispondenza dei dati del pignoramento a quelli effettivi), variazioni catastali;
- » 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 Trecastelli.

Informate le parti con Racc. A/R, in data 20/06/2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e dei beni immobili oggetto di stima, si è provveduto ad esperire il sopralluogo, in data 30/06/2023, dell'immobile sito in Trecastelli, Via Manzoni 5A in loc. Passo Ripe, alla presenza del proprietario.

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 dell'unità immobiliare oggetto di Perizia, costituita da un appartamento di civile abitazione al piano terra rialzato, due corti e due lastrici solari esclusivi, annesso garage con disimpegno e lavanderia al piano interrato.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Secondo quanto indicato nell'Atto di Pignoramento (notificato in data 24/10/2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ancona in data 23/11/2022 al n.28978 Reg. Gen. e al n. 19128 Reg. Part.) il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da:

- » Porzione di fabbricato sito a Trecastelli (AN), riportata nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al FOGLIO 14 e precisamente:
  - **appartamento di civile abitazione**, posto a piano terra rialzato, con ingresso a destra entrando nell'androne comune, del fabbricato in località Passo Ripe, via Molino, ancora senza numero civico; composto di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno, con due corti e due lastrici solari esclusivi; il tutto, distinto N.C.E.U. al fg. 14, particella edilizia n. 768 subb. 16 (alloggio) 18 e 19 (lastrici), 17 e 20 (corti), categoria A/2, cl. 2, ~~vani 5, R.C. Euro 322,79\*~~ (dati aggiornati: vani 5,5, R.C. Euro 355,06);
  - **garage annesso con disimpegno e lavanderia**, posto al piano interrato, distinto nel N.C.E.U. al fg. 14, part. edil. N. 768, Sub. 11, categoria A/6, cl. 2, mq. 26, R.C. Euro 32,23.

**In relazione ai dati sopra esposti ed allo stato dei luoghi, il sottoscritto ritiene che il compendio architettonico in esame costituisca un unico lotto indistinto.**

*\*I dati barrati, riportati nell'atto di pignoramento, non rispecchiano quelli dell'attuale visura inseriti tra parentesi.*

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

Il lotto individuato fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale, di relativa recente costruzione (anno 2003) costituito da un isolato urbano composto da una palazzina, a tre piani, di cui il primo rialzato sui



garage, attornata da corti esclusive, confinante per tre lati con altre proprietà private, mentre sul fronte principale a sud con la via pubblica. Sempre dalla via pubblica si accede, tramite rampa comune, ai garage.

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano rialzato, nella zona rivolta ad est della palazzina, e vi si accede da uno spazio comune a cielo aperto percorrendo una breve rampa di scale esterne (in trincea), che si inserisce in una prima corte esclusiva, adibita a giardino. Questa prima corte è posta quindi alla quota rialzata dell'appartamento stesso. La scala esterna termina in un primo lastrico solare, ricoperto da una tettoia a struttura lignea che protegge l'ingresso rivolto a sud dell'appartamento. Il portoncino di accesso apre poi direttamente nel soggiorno nel quale, nella parete di fronte, si accede a destra alla cucina e a sinistra ad un piccolo disimpegno che ripartisce ai lati le camere da letto, di cui quella sulla destra, con finestra rivolta ad est, matrimoniale e quella sulla sinistra, camera singola, che ha finestra a nord, con il servizio igienico che rimane disimpegnato tra le due stanze. Dalla camera matrimoniale si accede verso est ad un secondo lastrico solare che perimetra l'appartamento anche per il lato nord, mentre una rampa di scale esterna, sull'estrema sinistra, collega a quota più alta, una seconda corte esclusiva verso nord adibita anch'essa, come l'altra, a giardino e conclusa da mura di sostegno a monte.

Al garage vi si accede tramite una rampa comune in leggera discesa dalla via pubblica ed esso è collocato nella zona direttamente sottostante l'appartamento, tanto che ne è collegato direttamente mediante una scala privata esterna (a tenaglia) collocata in trincea e situata sulla destra del primo lastrico solare a servizio dell'ingresso dell'appartamento stesso. Al fondo scala un piccolo disimpegno aperto, serve una lavanderia, con porta frontale alla fine della scala, mentre sulla destra si colloca un'altra porta di servizio al garage.

Le altezze interne sono per l'appartamento di ml 2,70 e per il garage e lavanderia di ml 2,40.

Il compendio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato che sorregge solai in latero-cemento; gli infissi sia esterni che interni sono in legno. Gli esterni dell'intero fabbricato hanno paramenti in parte rivestiti da tonachino plastico colorato e in parte realizzati con mattoncini in cotto a vista, mentre i balconi ai piani superiori e alcune mura di sostegno sono in calcestruzzo cementizio a vista tinteggiato; le recinzioni delle corti sono realizzate con ringhiere in ferro zincato.

L'appartamento è termoautonomo, con generatore di calore esterno all'abitazione alimentato a gas metano, non funzionante al momento del sopralluogo, e radiatori in acciaio. Gli impianti elettrici sono nella norma e tutti gli apparati impiantistici sono di recente realizzazione coevi alla costruzione dell'immobile (2003).

Le finiture, generalmente di buona fattura, considerata anche la relativa recente epoca di costruzione dell'immobile, presentano però alcune criticità, meglio elencate in seguito:

- presenza interna di umidità di risalita nella zona retrostante nord dell'appartamento, per probabile ristagno e difficoltà di allontanamento dell'acqua nella corte sul retro;
- presenza interna di fenomeni di ponti termici con accumulo di muffe nella zona nord-est dell'appartamento;



- presenza all'esterno, in alcuni punti localizzati, di caduta di piccole porzioni del rivestimento plastico delle pareti;
- presenza nella zona esterna, lato cucina, di un by-pass fognario condominiale, probabilmente non coevo alla costruzione dell'edificio, attualmente non sistemato, almeno sotto il profilo visivo, che presenta una situazione di scarso decoro;
- Il proprietario segnala poi un movimento traslatorio pregresso di una parte del muro in c.a. di confine a monte sul retro, condizione di "dinamicità" non ravvisabile al momento del sopralluogo, né valutabile, sia per mancanza di dati antecedenti e/o documentazioni, che per l'inesistenza di indagini e studi specialistici. Ad ogni buon conto si osserva una particolarità dovuta alla presenza di un'essenza di alto fusto in adiacenza a detto muro, tanto da interromperne lo sviluppo lineare, situazione comunque coeva alla costruzione del muro stesso.

In dettaglio negli ambienti sono presenti pavimentazioni in gres porcellanato, fatta eccezione per i servizi dove la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica; soglie e rivestimenti delle scale sono in marmo di Trani.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, fatta eccezione per la porta dell'autorimessa che è in lamiera, sono di qualità ed anch'essi in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera termico e di avvolgibili in pvc.

L'immobile presenta piccole difformità sia urbanistiche che catastali meglio descritte al capitolo 6 "Regolarità Urbanistica-Edilizia"

L'immobile attualmente è amministrato da "RS Immobiliare di ALESSANDRO ROSSETTI" di Ostra (AN) (Tel. 347 4455976), e alla data del 31.07.2023 sono state reperite le seguenti informazioni:

- millesimi proprietà generale: 152;
- le spese condominiali sono stimate in € 150,00 annuali;
- risulta deliberata e non ancora eseguita l'installazione della linea vita condominiale sulla copertura;
- la quota di debito ammonta ad € 87,37;
- non risultano cause in corso.

Al momento del sopralluogo la proprietà immobiliare in oggetto risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato.

#### 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, a cui si rinvia per il dettaglio.

	superficie lorda	coeff. omog.	superficie commerciale
- Appartamento	81,80 mq	1,00	81,80 mq
di cui superficie netta calpestabile	70,04 mq	1,00	70,04 mq
- Lastrici solari	59,30 mq	0,3/0,1*	10,93 mq
di cui superficie netta calpestabile	59,30 mq	0,3/0,1*	10,93 mq
- Corti esclusive	156,71 mq	0,1/0,02**	9,68 mq
di cui superficie netta calpestabile	156,71 mq	0,1/0,02**	8,74 mq
- Garage/Lavanderia	32,93 mq	0,25***	8,23 mq
di cui superficie netta calpestabile	32,93 mq	0,25***	6,91 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE COMPLESSIVA:</b>			<b>110,64 mq</b>
di cui <b>SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DI RIFERIMENTO:</b>			<b>96,62 mq</b>

\* La superficie omogeneizzata del lastrico solare è riferita al 30% fino 25 mq e al 10% per quella eccedente tale limite.

\*\* La superficie omogeneizzata dell'area scoperta è riferita al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% 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

Gli immobili in oggetto sono catastalmente individuati come segue:

Comune di Trecastelli – CATASTO FABBRICATI

foglio **14** part. **768** sub **16, 17, 18, 19, 20** (civile abitazione)  
 categoria: **A/2** classe: **2** cons.: **5,5 vani** rendita: **€ 355,06**

foglio **14** part. **768** sub **11** (garage)  
 categoria: **C/6** classe: **2** cons.: **33 mq** rendita: **€ 32,23**

I beni sopra individuati risultano intestati a:

- **OMISSIS \***

- **OMISSIS \***

\* Proprietà per 1/2.

e derivano da:



- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 16/10/2015 - Registrazione: LEGGE REGIONALE N.18 proveniente dal Comune di Ripe H322; trasferito al Comune di Trecastelli sezione Ripe M318C. (n. 14/2015).

- Atto del 28/11/2003 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 175513 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16008.1/2003 Reparto PI di Ancona in atti dal 09/12/2003.

## 6. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade il fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, è individuata nelle tavole grafiche della Variante parziale dicembre 2010 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di TRECATELLI come "Zona omogenea C2" (Zona residenziale di espansione estensiva; rif. stralcio P.R.G. allegato) art.16.2 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 n. 3023 del 20/06/2002, prot. n. 2198 (costruzione fabbricato ad uso residenziale con n.7 alloggi e realizzazione di recinzione in Via Molino), e successive varianti sottoelencate:

D.I.A. di Variante n. 542/03 del 30.05.2003 prot. n. 3787;

D.I.A. di Variante n. 576/03 del 14.10.2003 prot. n. 7645;

D.I.A. di Variante n. 577/03 del 15.10.2003 prot. n. 7800.

Agibilità in silenzio-assenso dopo "RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'" arrivata in data 24/12/2003 allo Sportello Unico per l'edilizia dell'allora comune di Ripe oggi Comune di Trecastelli.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 30/06/2023, il sottoscritto C.T.U. ritiene che da quanto è stato possibile constatare risultano modeste difformità rispetto a quanto rappresentato nella documentazione agli atti in Comune e nelle planimetrie catastali.

Più precisamente si segnalano, di seguito, le difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- l'apertura, affianco alla porta d'ingresso, allo stato attuale realizzata come finestra è indicata agli atti come porta-finestra;
- i due pergolati in legno, aperti su tre lati e con copertura leggera, non sono indicati negli elaborati della Concessione edilizia, secondo la normativa vigente (regolamento edilizio comunale) "non può svilupparsi per una superficie complessiva superiore al 30% della S.U.L. del piano di riferimento", quindi allo stato attuale si considera sanato perché rientra in edilizia libera solo uno, per l'altro bisogna fare una sanatoria o prevedere la rimozione;
- la scala sulla corte sul retro è stata realizzata geometricamente più corta;
- solo catastalmente si segnala anche il diverso sviluppo geometrico del lastrico solare all'ingresso.

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



- **Pratica di sanatoria al Comune per regolarizzare le difformità sopra elencate** € 2'750;
- **Nuovo accatastamento finale** € 750;

**Totale presunto per il ripristino della regolarità urbanistico - edilizia**

**€ 3.500**

Il sottoscritto ha provveduto ad espletare la pratica relativa all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile residenziale in oggetto, da cui risulta che lo stesso è in classe E Codice certificato 20230921-042050-88802 in allegato.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si veda documentazione allegata.

## 8. DIVISIBILITA' DEL CESPITE

Tenuto conto che usualmente la richiesta abitativa riguarda anche la necessità di parcheggiare e/o di ricoverare adeguatamente anche le autovetture, ad avviso dello scrivente l'eventuale suddivisione dell'unità immobiliari in due lotti non produrrebbe benefici effetti in ordine al possibile ricavato in sede di vendita, ma al contrario renderebbe meno appetibile l'unità immobiliare ad uso residenziale.

## 9. 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. 23/031998 n. 138, 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 1**

comune: **TRECASTELLI**

fascia: **suburbana**

zona: **FRAZ. PASSO RIPE**

codice di zona: **E1**

Microzona catastale n.: **0**

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	960	1.400	L	2,7	4	N



- note:**
- 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



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 di tipo civile (A/2), maggiormente corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Si ottiene:

- **Valore di Mercato:** **1.180,00 €/m<sup>2</sup>**
- **Valore di Locazione ABITAZIONE :** **3,35 €/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, prospicenza, funzionalità, accessibilità;
- tipologiche in termini di vetustà, tipologia e condizioni statiche della struttura portante, caratteristiche compositive degli ambienti, stato di manutenzione 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 ed alle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile stesso.

Si ottengono i seguenti valori:

**CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE**

centralità:	suburbana	0,90
collegamenti / infrastrutture:	mediocri	0,90
presenza di attrezzature collettive:	entro 500 m	0,90
idoneità insediativa:	buona	1,00
presenza di parcheggi:	buona	1,10
presenza di verde pubblico/privato:	buona	1,10
inquinamento ambientale:	buono	1,10
qualificazione ambiente esterno:	nella norma	0,9

**CARATTERISTICHE DI POSIZIONE**



panoramicità:	ordinaria	0,90
prospicienza:	ordinaria	0,90
luminosità:	nella norma	1,00
funzionalità:	buona/mediocre	0,90
<b>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE</b>		
grado finitura esterno:	buono/mediocre	0,90
grado finitura interno:	buono	0,90
struttura:	c.a.	0,95
distribuzione ambienti:	ordinaria	0,90
impianti tecnologici:	buoni/mediocri	0,90
stato conservativo esterno:	buono/mediocre	0,95
stato conservativo interno:	buono/mediocre	0,90
vetustà:	costruzione recente	0,90
<b>CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE</b>		
altezze di piano	nella norma	1,00
disposizioni vani	ordinario	0,90
dimensione:	taglio medio piccolo	1,30
<b>COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE PONDERATO:</b>		<b>0,97</b>

**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:

- Valore di Mercato:	1.180,00 €/m <sup>2</sup>
- superficie commerciale:	111,00 m <sup>2</sup>
- coefficiente qualitativo generale:	0,97

da cui segue:

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>Vm : 127.050,60 €</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**  $RL = VLU * 12 * S_n$

dove: VLU valore di locazione unitaria mensile dell'immobile

S<sub>n</sub> 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 **3,35 €/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 2-5 %
- assicurazione responsabilità civile e incendio 1 %
- quote di sfitto o insolvibilità, e di ritardo esazione canone e varie 2-5 %
- 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, di queste caratteristiche, sito sia pure in zona suburbana, anche in considerazione del particolare momento di crisi economica, il valore del saggio di capitalizzazione oscilla fra il 2% (ambiti di maggiore appetibilità) ed il 5% (ambiti di minore appetibilità).

Si ritiene di assumere 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 = 0,97**

#### 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	$S_{\text{utile netta}}$	97 m <sup>2</sup>
canone locazione medio		3,35 €/m <sup>2</sup> *mese
reddito lordo	R	3.899,40 €
spese correnti	25%*R	974,85 €
reddito netto	$R_n=R-S_p$	2.924,55 €
saggio capitalizzazione	rc	3,00%
coefficiente di merito	Km	0,97
valore di mercato	$V_c=(R_n/rc)*K_m$	<b>94.016,50 €</b>

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

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



**VALORE di MERCATO per CAPITALIZZAZIONE**

**Vc : 94.016,50€**



**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 che è di recente costruzione 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	€	127.050,60
stima per capitalizzazione della rendita	Vc	€	94.560,45
valore medio di stima	Vf	€	110.805,52
detrazione per regolarizzare difformità edilizie con aggiornamento catastale		€	- 3.500,00
<b>valore finale di stima</b>		<b>€</b>	<b>107.305,52</b>

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:

**€ 110.000,00** (euro centodiecimila/00)



Ancona, lì 20 ottobre 2023

IL CONSULENTE TECNICO  
d'UFFICIO

(Geom. Filippo Fiori)





**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- Documentazione Fotografica con planimetria dei punti di presa;
- Documentazione Catastale;
- Documentazione Ipotecaria;
- Localizzazione immobile e Stralcio PRG;
- Elaborato grafico;
- Atti abilitativi edilizi;
- Attestato di prestazione energetica;
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali);
- Ricevute nota spese.

