



Ing. Stefano Romanciuc

Via Fratelli Zuccari, 20

60121 Ancona

E-mail: romanciuc.stefano@gmail.com



TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello



Procedura Esecutiva: n. 304/2021



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Appartamento



Via Gallodoro n.79 – Piano 1°

Jesi (AN)



Data, 04-09-2022



Sommario

A) Incarico e Giuramento	3
B) Operazioni peritali	3
C) Oggetto della stima	4
C.1) Generalità dell'edificio	4
C.2) Appartamento – Via Gallodoro n.79	4
D) Descrizione Immobile	5
D.1) Dati catastali	5
D.2) Confini	5
D.3) Ubicazione e descrizione generale	6
D.4) Descrizione generale immobile	11
E) Determinazione valore di mercato	15
E.1) Metodo semi-diretto	15
<i>E.1.1) Stima 1</i>	<i>16</i>
E.2) Metodo analitico indiretto	17
<i>E.2.1) Stima 2</i>	<i>18</i>
E.3) Conclusioni finali	19
<i>E.3.1) Stima Finale</i>	<i>19</i>
F) Contratti di affitto in essere	20
G) Vincoli e Oneri	20
G.1) Vincoli ed oneri giuridici - acquirente	20
G.2) Vincoli ed oneri giuridici - procedura	20
H) Regolarità urbanistiche generali	20
L) Regolarità Catastali	21
M) Eventuali Difformità	21
N) Frazionamento del bene	21



A) Incarico e Giuramento

Il Sottoscritto Ing. Stefano Romanciuc, nato a Foggia il 30.09.1983, residente in Spoleto (PG) Località Santa Maria in Campis 28A, C.F. RMNSFN83P30D643M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano Sezione A Civile – Ambientale al n°29526, avente sede operativa in Ancona (AN) alla via Fratelli Zuccari n°20, è stato nominato Perito Estimatore per la procedura esecutiva immobiliare n°304/21 il giorno 18/02/2022, prestando giuramento ed accettato l'incarico.

L'incarico conferito allo Scrivente è caratterizzato da diversi quesiti in merito al bene, posti dall'III.mo

G.E., di seguito brevemente elencati:

- *Esatta individuazione ed elencazione dei beni;*
- *Breve descrizione complessiva e stato dei luoghi;*
- *Eventuali dotazioni condominiali e beni comuni;*
- *Stato di possesso dei luoghi;*
- *Vincoli e oneri giuridici gravanti;*
- *Elencazioni pratiche edilizie e regolarità urbanistiche in generale;*
- *Verifica se il bene è oggetto di certificazione energetica;*
- *Stima economica finale.*

B) Operazioni peritali

Lo Scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

- il giorno 04 Aprile 2022 sopralluogo presso i beni in oggetto e stesura verbale primo accesso;
- il giorno 04 Aprile 2022 accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Jesi (AN) per il bene in questione;
- il giorno 07/03/2022 estrazione degli elaborati tecnici presso l'Agenzia del Territorio;
- il giorno 07/03/2022 istanza di visione contratti e verifica presso l'Agenzia delle Entrate;
- il giorno 02/09/2022 nuovo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Jesi (AN);
- Ha eseguito indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.



A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il Sottoscritto Esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati che si pregia di esporre.

C) Oggetto della stima

Oggetto della presente perizia di stima riguarda n°1 immobile di cui all'intestazione a seguito della procedura esecutiva in oggetto. L'immobile è un **Appartamento** ubicato nel Comune di Jesi (AN), posto al piano 1 di Via Gallodoro n.79.

C.1) Generalità dell'edificio

L'edificio, cui ospita l'immobile in oggetto, nel complesso ha un discreto livello di finitura generale e non necessita di ristrutturazione o rifacimenti degli esterni e interni alle parti comuni.

La struttura portante in C.A. dell'edificio non presenta segni dovuti all'indebolimento, dunque si considera in ottimo stato. Inoltre le murature esterne non presentano rotture evidenti dovute a cedimenti del terreno.

Esso non è dotato di ascensore e, di conseguenza, non è dotato di opere per l'accesso facilitato alle carrozzine per i portatori di handicap. Sono presenti in generale le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche all'esterno dell'edificio.

C.2) Appartamento – Via Gallodoro n.79

Il Bene in oggetto, allo stato attuale, ha un discreto livello di finitura generale all'interno e si presenta in ottimo stato conservativo, è completo di porte, pavimenti e rivestimenti. Esso è composto da n.8 ambienti così divisi: Ingresso, Cucina, Sala pranzo, Salotto/Soggiorno, Ripostiglio, n.3 Camera da letto, n.3 Bagni oltre a balconi il tutto in discrete condizioni. I bagni sono completi di sanitari e rivestimenti. Inoltre l'immobile possiede impianti di distribuzione Elettricità, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica.



Dotato inoltre di BENI COMUNI CONDOMINIALI, definiti secondo l'art.1117 c.c., NON IDENTIFICATI CATASTALMENTE con alcun esplicito SUBALTERNO:

- 1) Bene comune NON censibile "Vano Scale" interne all'edificio, per l'accesso agli appartamenti;
- 2) Bene comune NON censibile "Corte Comune" interno alla Particella 188 che circonda l'edificio cui ospita l'immobile in questione. Essa è recintata, dotata di cancello d'ingresso pedonale.

Dotato inoltre di bene BENE COMUNE CONDOMINIALE NON IDENTIFICATO CATASTALMENTE con alcun esplicito SUBALTERNO

- 1) bene comune "Centrale Termica";

Essi eventualmente dovranno essere accatastati con i relativi Subalterni e dunque "dovrebbero" essere a servizio a tutti gli appartamenti che compongono l'edificio e funzionali ad un'utilizzazione indivisa, salvo il contrario da titolo.

D) Descrizione Immobile

D.1) Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita coi seguenti dati catastali (All. 1):

Intestazione e titolo:

- omissis

Dati identificativi e classamento:

Comune di JESI (E388) Catasto Fabbricati

N°	FGL	Part.	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Cons.	Rendita	indirizzo	Cons. Catastale
1	65	188	5		A/2	5	8 vani	681,72 euro	Via Gallodo 79	190 mq totali. Escluse aree scoperte: 185 mq

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

D.2) Confini

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta quindi confinare in circondario:

- a Nord, Est, Sud e Ovest: corte comune;

D.3) Ubicazione e descrizione generale

Il Bene è ubicato all'interno della part.188 al Fg.65 del comune di Jesi. La zona ricadente è semi centrale con ottimi spazi a verde e per il tempo libero, ottima presenza di servizi commerciali e per i cittadini come le Scuole Statali. Ottimo livello di dotazione di parcheggi auto pubblici nella zona. L'edificio nel complesso ha una ottima visibilità.



Fig. 1 Individuazione aerea dell'immobile



Fig. 2 Vista dalla strada esterna alla corte comune – Viale Gallodoro 79 – Jesi (AN)





Fig. 3 Vista interna Ingresso





Foto 4 Vista interna cucina



Fig. 5 Vista interna cucina – pranzo con accesso da Ingresso





Fig. 6 Vista balcone dalla porta finestra cucina



Fig. 7 Vista studio con accesso da Ingresso





Fig. 8 Vista interna Salotto con accesso da Ingresso



Fig. 9 Vista interna Corridoio con accesso da Ingresso



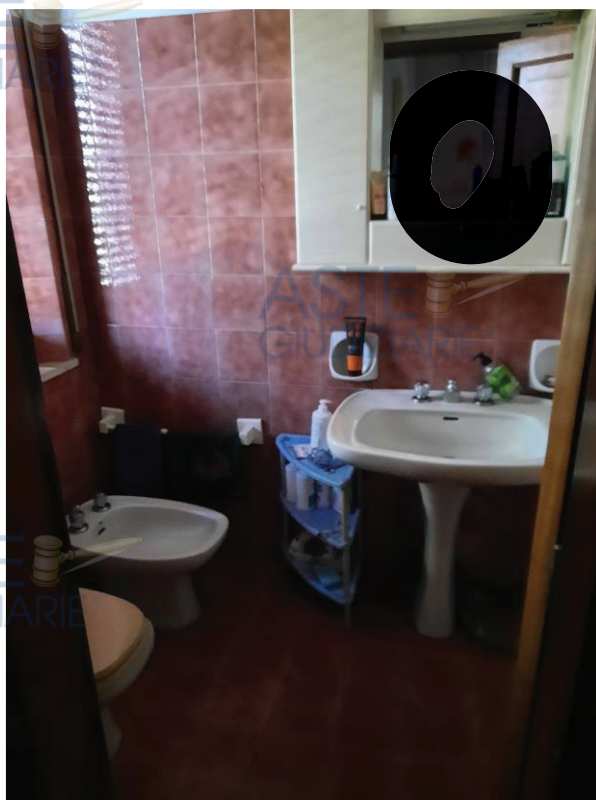


Fig. 10 Vista interna Bagni con accesso dal Corridoio





Fig. 11 Vista interna Camera 1 con accesso dal Corridoio



Fig. 12 Vista interna Camera 2 con accesso dal Corridoio





Fig. 13 Vista interna Camera 3 con accesso dal Corridoio





Fig. 14 Vista interna Ripostiglio con accesso dal Corridoio + Centrale Termica P.T.

L'altezza netta interna è di circa 3,00 metri. Il Bene non presenta segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno dei terrazzi o situazioni di condensa naturale.

A seguito del rilievo effettuato l'impianto elettrico, idrico e sanitario in dotazione all'immobile sembravano essere in buono stato e non presentavano particolari segnali di problematiche tecniche.

E) Determinazione valore di mercato

Lo Scrivente procede con la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile posto a procedura e ha tenuto in considerazione diversi metodi di stima di fabbricati.

E.1) Metodo semi-diretto

Il Metodo è sviluppato considerando le valutazioni d'indagine presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Le stime dell'Osservatorio sono sviluppate per immobili

commerciali definiti “scadente”, “normale” e “ottimo”. Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l’intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l’infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti elettrici, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l’impiego.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA SUD-EST

Codice di zona: C10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1200	L	3,2	4,4	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1650	L	4,9	6,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1000	L	2,7	3,6	N
Box	NORMALE	520	760	L	4,6	6,6	N

E.1.1) Stima 1

In relazione alle dotazioni di cui in precedenza e delle condizioni generali dell’immobile, lo Scrivente fissa, per l’immobile in questione, lo Stato Conservativo “Ottimo”. L’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Jesi (AN) zona codice C10, in stato conservativo “Ottimo”, prevede un range che va da un minimo di € 1.200,00 a un massimo di € 1.650,00 per superficie lorda. Nel caso di specie, siccome trattasi di un immobile definito in Categoria A/2 e con un discreto livello di finiture generali è giustificato il seguente valore: **1.550,00 €/mq lordo**.

Ing. Stefano Romanciuc – Perizia Estimativa – Appartamento – R.G.E. n°304/21

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

Valore considerato: 1.550,00 €/mq lordo

Metri quadri (Lordi)

1) Appartamento: 213 mq (Lordi) + 1/3 terrazzo 5 mq = 214,50 mq

Totale ---- € 1.550,00 x [214,50] mq = € 332.475,00 (valore secondo stima semi-diretta).

E.2) Metodo analitico indiretto

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento il metodo sono i seguenti: l'ubicazione, vetustà, superficie utile, tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq, tipologia catastale, classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA SUD-EST

Codice di zona: C10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1200	L	3,2	4,4	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1650	L	4,9	6,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1000	L	2,7	3,6	N
Box	NORMALE	520	760	L	4,6	6,6	N

Il **reddito lordo totale (Rlt)** è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti: quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una **quota pari al 15%**.

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima e soprattutto a seguito dei sopralluoghi effettuati, lo Scrivente ha calcolato i **valori dei saggi di**

capitalizzazione con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$

E.2.1) Stima 2

Dati ricavati: **Saggio di capitalizzazione $r = 3,50\%$**

- 1) Centri di limitata dimensione da 2,00 % a 6,00 % = 3,00%
- 2) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti = -0,22 %
- 3) Livello dei collegamenti = -0,10%
- 4) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) = -0,28 %
- 5) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti ambientali = -0,05 %
- 6) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato = -0,08 %
- 7) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio = -0,06 %
- 8) Caratteristiche di panoramicità = 0,36 %
- 9) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità = 0,10 %
- 10) Quota rispetto al piano stradale = 0,00 %
- 11) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti = 0,02 %
- 12) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti = -0,10 %
- 13) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali = -0,12 %
- 14) Età dell'edificio = 0,10 %
- 15) Superficie dell'immobile: oltre i 180 mq = 0,04%
- 16) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione = -0,04 %

Valore di locazione scelto 6,40 €/mq netto x mese

Superficie netta da considerare = 186,50 mq

Canone annuo Totale = mq. 186,50 x 6,40 = €. 1.193,60 al mese x 12 = **€ 14.323,20 (Rtl)**

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 14.323,20 – 15% = **€ 12.174,72 (Beneficiario fondiario)**

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = **€ 12.174,72 / 0,035 = € 347.849,14 (valore secondo stima indiretta)**

E.3) Conclusioni finali

Il Valore finale più probabile di mercato dell'immobile in oggetto come media tra il metodo *semi-diretto* e *analitico indiretto*.

E.3.1) Stima Finale

Calcolo

(€ 332.475,00 + € 347.849,14) / 2 = € 340.162,07

- a) Eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, euro 200,00;
- b) Eventuali pratiche di accatastamento dei Beni Comuni non Censibili, euro 300,00;
- c) Riduzione del valore del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per la immediatezza della vendita giudiziaria;

La Stima Immobiliare FINALE risulta di:

€ 305.515,86

Il Sottoscritto conferma che non sussistono ulteriori spese dovute a manutenzioni straordinarie deliberate nel brevissimo periodo.

F) Contratti di affitto in essere

Lo scrivente dopo accertamenti presso l'agenzia delle entrate conferma che non esiste contratto di affitto attualmente registrato per il bene in oggetto.

G) Vincoli e Oneri

G.1) Vincoli ed oneri giuridici - acquirente

- a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- b) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- c) Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- d) Altre limitazioni d'uso: non estrapolate

G.2) Vincoli ed oneri giuridici - procedura

Iscrizioni:

ISCRIZIONE Contro del 10/04/2014 n.774

ISCRIZIONE Contro del 19/05/2015 REP.1173

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 20/01/2022 al n.519 e Rep.3975 Corte d'Appello di Ancona in data 02/12/2021.

H) Regolarità urbanistiche generali

Licenza di Costruzione n.74035/1976 – Licenza originaria – (All.1)

Licenza di Costruzione n.76077/1976 – Licenza di variante – (All.2)

Licenza di Costruzione n.76111/4/1976 – Licenza di variante – (All.3)

Abitabilità n.3375 del 14 Marzo 1977 – (All.4)

L) Regolarità Catastali

Lo Scrivente dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza conferma che l'immobile in questione risulta regolarmente accatastato. Inoltre sia le planimetrie sia le visure risultano, a seguito del sopralluogo effettuato, conformi alla realtà dei fatti tranne nella parte del cucinino come meglio riportata di seguito. (All.5)

M) Eventuali Difformità

Lo Scrivente dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza e sopralluogo conferma che esiste una lieve difformità nell'area cucina. In particolare rispetto all'ultimo titolo edilizio esistente e alla planimetria depositata presso il Catasto, non è presente un tramezzo divisorio.

N) Frazionamento del bene

Lo Scrivente conferma che non è possibile frazionare l'immobile in questione.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il Perito

Ing. Stefano Romanciuc

