TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Aria Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 14

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

INCARICO

All'udienza del 16/04/2024, il sottoscritto Ing. D'Aria Giuseppe, con studio in Via Primo Maggio, 25/A - 60131 - Ancona (AN), email gda.studiotecnico@gmail.com, PEC giuseppe.daria@ingpec.eu, Tel. 329 1744322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Zara N. 33 (Coord. Geografiche: 43.511869, 13.235021)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sito al piano terra con vani cantina al piano seminterrato.
Il cespite è inserito in un edificio condominiale bifamiliare di maggiore consistenza che si eleva su complessivi due livelli fuori terra oltre copertura ed oltre piano seminterrato, sito in una zona della città di Jesi (AN) rivolta ad ovest, a pochi metri della linea ferroviaria Falconara Marittima - Roma.
L'immobile esecutato è così composto:
- al piano terra ingresso su corridoio, cucina, bagno, due camere da letto;
- al piano seminterrato N. 4 vani destinati a cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/08/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Anna Maria Repice

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Zara N. 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Da nord e procedendo in senso orario: distacco su vano scala comune, distacco su altra proprietà, distacco su corte esclusiva, altra proprietà/vano scala comune (salvo aventi titolo e/o altri).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,02 m	T
Cantina	59,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	1,84 m	S1
Giardino	14,00 mq	14,00 mq	0,18	2,52 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**71,52 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**71,52 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel computo delle superfici si specifica che sono state seguite le seguenti convenzioni:
- i valori di superficie netta e lorda sono arrotondati all'unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/11/2024** al **18/07/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 80, Part. 90, 99, Sub. 8

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

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 232,41 Piano S1-T

Prima del 2008 l'u.i. esecutata faceva riferimento al:
- Foglio 80, P.lla 90, Sub. 1 (di cui non risulta essere reperibile visura catastale storica)
- Foglio 80, P.lla 90, Sub. 4 (i cui intestatari erano **** Omissis **** e **** Omissis ****)
- Foglio 80, P.lla 90, Sub. 5 (di cui non risulta essere reperibile visura catastale storica)
- Foglio 80, P.lla 90, Sub. 6 (di cui non risulta essere reperibile visura catastale storica)
- Foglio 80, P.lla 99 (di cui non risulta essere reperibile visura catastale storica)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	90	8		A3	1	5 vani	83 mq	232,41 €	S1-T	P.lla 99

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale tra "stato dei luoghi" e "piantina catastale" attualmente depositata (Prot. N. AN0030603 del 11/02/2008).
Nella fattispecie si rilevano le seguenti non conformità:
- l'antibagno è profondo come il bagno (la riconfinazione dell'u.i. non è rappresentato correttamente);
- la distribuzione interna della zona rivolta a sud-ovest non è come rappresentato nella planimetria catastale elaborati infatti (i) il vano indicato come "cucina" non ha rientranze (la sua pianta è rettangolare), (ii) le dimensioni non sono quelle ivi rappresentate e (iii) le dimensioni del bagno non sono come quelle rappresentate;
- i vani "cantina" al piano interrato risultano essere in totale N. 4, ma nella piantina catastale risalente al 1977 (non più valida perché sostituita ma presente all'archivio catastale storico) ne vengono riportate solamente N. 2;
Tutti i documenti citati in questo paragrafo si allegano alla perizia.

PRECISAZIONI

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

L'accesso al compendio avviene da Via Zara tramite una porzione di corte comune prospiciente il fabbricato dal quale si giunge all'atrio comune, dove si attesta sia l'ingresso dell'appartamento al piano terra che il vano scala che giunge al piano seminterrato sede dei vani cantina.

PATTI

Alla data di primo accesso il 02/08/2024, l'immobile risultava libero.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio che contiene quanto stimato, almeno per quanto evidente nel corso del sopralluogo da un mero esame visivo, non presenta esternamente particolari patologie e/o dissesti strutturali. Internamente l'unità immobiliare è in uno stato manutentivo e conservativo insufficiente. Gli impianti (acqua, elettricità, ecc) non risultano funzionanti presumibilmente in quanto non allacciati a contatori attivi.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare esecutata è inserita in un contesto condominiale del quale non sembrerebbero mai state redatte tabelle millesimali di proprietà generale. Presso il Catasto non è depositato elaborato planimetrico che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni ecc, pertanto si ritiene che le parti
comuni siano verosimilmente solo quelle dell'atrio di ingresso e del vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti reperiti presso l'archivio notarile, non si rilevano servitù gravanti sul bene esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio condominiale di due piani fuori terra, ed un seminterrato, oltre copertura.
Esso, da quanto si evince anche dai documenti reperiti al Comune di Jesi:
- è costruito in muratura portante di mattoni pieni a due teste;
- i muri delle partiture interne sono in mattoni forati posti di coltello ed intonacati a civile;
- i solai a sostegno del piano terra e del piano primo sono presumibilmente del tipo misto di laterizio, cemento e ferro;
- la struttura a sostegno della copertura è verosimilmente in legno ed è ricoperto di coppi in laterizio;
- i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con un colore chiaro;

L'unità esecutata è così composta:
- vani cantina al piano seminterrato accessibile da atrio comune al piano terra;
- appartamento di tipo economico al piano terra;
- corte esclusiva al piano seminterrato;

Gli impianti presenti sono di:
- riscaldamento termoautonomo con caldaia murale (non allacciata e presumibilmente non funzionante in quanto in condizioni di manutenzione non sufficienti) con radiatori in alluminio;
- citofonico ed elettrico sottotraccia;

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

- idrico.
Non si è potuto indagare circa il loro funzionamento perché non allacciati ad utenze attive.
Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e le porte interne sono anch'esse in legno.
I portoni di ingresso all'abitazione ed alla cantina sono in legno.
Il portone di ingresso al condominio è in alluminio e vetro.
Il pavimento ed il rivestimento del bagno è in piastrelle di gres.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera.
Non si sono reperite testimonianze circa la presenza o meno di contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/07/1977** al **24/11/1987**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Gino Picchietti	11/07/1977	87389	16831
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio	25/07/1977	6531	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/11/1987** al **05/11/1987**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione (defunto Dino Belardinelli)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/09/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio	28/12/1987	12886	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Jesi	24/11/1987	40	482
Dal **05/11/2007** al	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione (defunto Alvarina Pirani)**			

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

18/07/2008		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			11/07/2007		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio	13/02/2008	2327	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Jesi	05/11/2007	29	707
Dal **18/07/2008** al **18/07/2008**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Vittorio Bortoluzzi	18/07/2008	180132	19259
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio	21/07/2008	11114	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/07/2008** al **08/01/2025**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Vittorio Bortoluzzi	18/07/2008	180132	19259
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio	21/07/2008	11115	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si evidenzia che per la dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Jesi il 24/11/1987 al N. 40/482, trascritta presso l'Agenzia delle Territorio il 28/12/1987 al N. 12886 di formalità, non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità, come per altro già dichiarato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia nella Certificazione notarile del 20/03/2024 presente nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 21/07/2008
  Reg. gen. 18164 - Reg. part. 3989
  Importo: € 204.450,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 136.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Ancona il 09/10/2013
  Reg. gen. 15822 - Reg. part. 10654
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 13/03/2024
  Reg. gen. 5168 - Reg. part. 3720
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio esecutato è individuato nel (c.d.) P.R.G. vigente (Relazione integrata al piano comunale del suolo - variante al PRG approvata il 26/06/2009 - Aggiornamento 12/09/2023) in zona omogenea "A1" e più specificatamente in area "TE1.3" (definita come "Borghi ed edilizia scresciuta lungo le direttrici storiche") disciplinata dall'Art. 26 delle vigenti NTA (Delibera di G.C. N. 276 del 12/09/2023), a cui si rimanda per gli approfondimenti necessari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

E' stato eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Jesi da cui è stato estratto quanto reperito e cioè:
- elaborati del "progetto di una modesta casa di abitazione da costruire in Iesi via del Moreggio per conto del Sig. **** Omissis ****" del 20/02/1951;
- abitabilità rilasciata dal Sindaco (per l'abitazione al piano terra) del 02/01/1952;

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

- autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili Prot. N. 15429 del 30/12/1964 per "ampliare il fabbricato di civile abitazione";
- autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili Prot. N. 1307 del 22/02/1965 per "apportare varianti all'ampliamento del fabbricato";
- dichiarazione di fine lavori del 29/03/1966 del proprietario;
- abitabilità rilasciata dal Sindaco (per l'abitazione del piano terra e piano primo) del 05/04/1966;

In tutti i documenti rinvenuti presso l'Ufficio tecnico viene rappresentato solo ed esclusivamente il piano terra (ed il piano primo) e mai il piano cantine, che compare - nella configurazione odierna - solo nella planimetria catastale attualmente depositata (Prot. AN0030603 del 11/02/2008) ma invece non in quella Prot. N. 127459 del 21/02/1977 (prima planimetria catastale reperita presso l'archivio storico dove viene rappresentata solo una parte dei vani cantina).

La pratica edilizia per la quale non si dichiara la conformità edilizia urbanistica rispetto lo stato di fatto (si veda allegato) è quella Prot. N. 1307 del 22/02/1965 dove vengono rilevate le seguenti non conformità:
- l'antibagno è profondo come il bagno;
- la distribuzione interna della zona rivolta a sud-est non è come rappresentato negli elaborati grafici infatti:
(i) il vano indicato come "cameretta" non ha rientranze (la sua pianta è rettangolare),
(ii) le dimensioni non sono quelle ivi rappresentate
(iii) le dimensioni dei vani bagno, cucina e camere, nello stato di fatto, non sono come quelle rappresentate nei grafici;
- le cantine non vengono mai rappresentate negli elaborati grafici urbanistici e mai citate nelle abitabilità rilasciate dal Comune di Jesi rilasciate dal Sindaco nel 1952 e nel 1966.

Tutti i documenti citati in questo paragrafo si allegano alla perizia nel relativo allegato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non viene prodotto APE in quanto nell'immobile seppur presente nel vano cucina una caldaia murale, non si rileva la presenza del libretto d'impianto ed inoltre l'unità immobiliare risulta non servita da utenze attive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non si è riscontrata l'esistenza di un'amministrazione di condominio formalmente costituito.
Le spese condominiali cui l'unità dovrebbe essere soggetta sono il consumo di elettricità e le pulizie per l'atrio ed il vano scala comune, ma delle quali non è stato possibile conoscere l'effettiva esistenza ed i relativi importi.
Non si è a conoscenza di contenziosi che interessano la proprietà in esame contro terzi soggetti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Zara N. 33
  Trattasi di appartamento sito al piano terra con vani cantina al piano seminterrato. Il cespite è inserito in un edificio condominiale bifamiliare di maggiore consistenza che si eleva su complessivi due livelli fuori terra oltre copertura ed oltre piano seminterrato, sito in una zona della città di Jesi (AN) rivolta ad ovest, a pochi metri della linea ferroviaria Falconara Marittima - Roma. L'immobile esecutato è così composto: - al piano terra ingresso su corridoio, cucina, bagno, due camere da letto; - al piano seminterrato N. 4 vani destinati a cantina.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 90, Sub. 8, Categoria A3, Graffato P.lla 99
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 64.765,65
  Trattasi di appartamento e relative pertinenze situato al piano terra e piano seminterrato inserito all'interno di un edificio condominiale di maggiore consistenza sito a ridosso della zona industriale-artigianale della cittadina.

  Identificato al NCEU con il Fg. 80, Part. 90, Sub. 8, Categoria A3 (Graffata alla Particella 99).

  Valore di stima totale del lotto (senza deprezzamenti): € 65.200.

  Considerate le difformità riscontrate, al "Valore di stima totale del lotto" così calcolato devono essere sottratti i deprezzamenti valutati nelle seguenti modalità:
  1) per tenere conto della presenza di difformità edilizie che necessitano o di messa in pristino stato dei luoghi come da legittimità urbanistica/stato legittimo (p. es.: demolizione delle opere abusive rivolte verso ovest - che hanno dato luogo ad una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa volumetria, verosimilmente non assentita, ovvero di sanatoria urbanistica, si terrà conto di una decurtazione del "Valore di stima totale del lotto" come su esposto pari complessivamente a € 12.500,00 (interventi edilizi, spese tecniche, costi accessori ed eventuali sanzioni);
  2) messa a norma degli impianti a seguito degli interventi di cui sopra e successiva certificazione nei confronti della regola dell'arte (dichiarazione di conformità/dichiarazione di rispondenza), si terrà

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

conto di una decurtazione del "Valore di stima totale del lotto - appartamento" pari complessivamente a € 2.000,00;
3) oneri professionali rivolti all'ottenimento dell'agibilità e variazione catastale (comprensivi di diritti di segreteria), si terrà conto di una decurtazione del "Valore di stima totale del lotto" pari complessivamente a € 1.500,00.

Da cui si ricava il più probabile "valore di mercato del bene in esame" che risulta essere pari a:
€ 65.200 - (€ 15.000 + € 2.000 + € 1.500) = € 49.200,00 arr.to ad € 49.000,00 (quarantanovemila/00) da cui discende un prezzo unitario pari a 685,13 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via Zara N. 33	71,52 mq	905,56 €/mq	€ 64.765,65	100,00%	€ 64.765,65
				Valore di stima:	€ 64.765,65

Valore di stima: € 64.765,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: il massimo tra messa in pristino stato dei luoghi e sanatoria	12500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: messa a norma impianti a seguito degli interventi di cui sopra	2000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili: oneri professionali rivolti all'ottenimento dell'agibilità a seguito degli interventi di cui sopra	1500,00	€

Valore finale di stima: **€ 49.000,00**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo ed in generale si può procedere attraverso:
- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.
In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.
Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:
- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di

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

condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene stesso e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:
- l'approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio, di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione il reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.
Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato ed in particolare:
- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparando alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore ma bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Pertanto, da ricerche effettuate nei siti internet specializzati nel mercato immobiliare, da indagini dirette presso agenzie immobiliari della zona, sono stati rinvenuti elementi comparabili per beni consimili nella zona urbanistica di interesse.
Si è scelto quindi di procedere con il metodo del "confronto del mercato" che risulta essere “il più diretto e sistematico per stimare il valore” (Rif. IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1).

In particolare viene utilizzato il Market Comparison Approach (MCA) il quale si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell’immobile da valutare (Rif. Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, Capitolo 8, Allegato D, Nota 2.1).

Il metodo MCA è composto dai seguenti documenti:
- Parametri del segmento di mercato: Riguardano i rapporti mercantili e le informazioni quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell’immobile da valutare e degli immobili di confronto (comparabili);
- Tabella dei dati: Contiene le caratteristiche dell’immobile da valutare (soggetto) e degli immobili di confronto (comparabili) per i quali vengono riportati il prezzo di mercato e la data di rilevazione;
- Tabella dei prezzi marginali: Riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica;

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

- Tabella di valutazione: Riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto;
- Sintesi conclusiva e risultati della stima: Riporta i dati numerici relativi alle caratteristiche qualitative nella matrice dei coefficienti; i prezzi corretti della tabella di valutazione nel vettore dei prezzi; il valore di mercato incognito del soggetto ed i prezzi marginali incogniti nel vettore di stima.
I risultati della stima sono il valore di mercato dell'immobile da valutare ed i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (riassunti nell'All.11).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Aria Giuseppe

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