

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 82/2025 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott.ssa Giuliana Filippello

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da: _____

Contro: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO 7: COMPARABILI PER VALORE MEDIO DI MERCATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

valentina parasecoli ingegnere

tel 340.5542062 - mail parasecoli.valentina@gmail.com - pec valentina.parasecoli@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La sottoscritta Ing. Valentina Parasecoli, nata a Chiaravalle il 17/07/1982, C.F. PRSVNT82L57C6150, residente a Monsano (AN) in Via Aroli n. 3/B, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al num. A 3125 ed all'Albo dei C.t.u. presso il Tribunale di Ancona, con studio sito a Jesi (AN) in Via L. Mercantini n. 10A, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, con il presente allegato intende individuare **il livello del prezzo di mercato** descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)."* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 25.000,00€, ubicato nel comune di Ancona (AN), Via Jesi 53, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 42 mapp. 134 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 73,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 12.000,00€, ubicato nel comune di Ancona (AN), Via Scrima 55, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 38 mapp. 337 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 38,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 14.000,00€, ubicato nel comune di Ancona (AN), Via Jesi 65, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 28,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 30.000,00€, ubicato nel comune di Ancona (AN), Via Scrima 15, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 42 mapp. 30 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 08/2023 al prezzo di 77.517,00€, ubicato nel comune di Ancona (AN), Via Pesaro 14, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 38 mapp. 414 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 145,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

valentina parasecoli ingegnere

tel 340.5542062 - mail parasecoli.valentina@gmail.com - pec valentina.parasecoli@ingpec.eu
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)

CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

| Prezzo e Caratteristiche | A | B | C | D | E |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Data DAT | 05/2023 | 05/2022 | 09/2022 | 10/2023 | 08/2023 |
| Prezzo PRZ (€) | 25.000,00 | 12.000,00 | 14.000,00 | 30.000,00 | 77.517,00 |
| Sup.Cat.Tot. SUP (mq) | 73,70 | 38,50 | 28,60 | 49,50 | 145,20 |

| | | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| pMED (€/mq) | 339,21 | 311,69 | 489,51 | 606,06 | 533,86 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 472,48$$

Arrotondabile ad € 500

Ciò ad espletamento delle operazioni peritali preliminari e rimandando ad ulteriori approfondimenti con un'ulteriore analisi di mercato.

