

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Biondini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.

promossa da

- \*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18



## INCARICO

All'udienza del 24/04/2024, il sottoscritto Ing. Biondini Roberto, con studio in Via San Marco, 6 - 60035 - Jesi (AN), email [biondini.studio@gmail.com](mailto:biondini.studio@gmail.com), PEC [roberto.biondini@ingpec.eu](mailto:roberto.biondini@ingpec.eu), Tel. 328 9686727, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 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 Trecastelli (AN) - Via Fornace 11 (Coord. Geografiche: 43.65647, 13.12253)
- **Bene N°2** - Garage graffato ad appartamento (nella proprietà condominiale di ¼), ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace 11 (Coord. Geografiche: 43.65647, 13.12253)
- **Bene n°3** - Deposito graffato ad appartamento ( nella proprietà condominiale di ¼), ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace 11 (Coord. Geografiche: 43.65647, 13.12253)

## DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è situato in via Fornace 11 a Trecastelli Ancona (AN), posizionato in un contesto semi centrale del suddetto comune.

L'edificio è disposto è un edificio plurifamiliare singolo insistente nei pressi di una rotatoria di quella porzione di Trecastelli che prima era Ripe, edificato , lo stesso si sviluppa su due livelli, di forma rettangolare con dimensioni esterne di circa 9,00 metri di lunghezza e 17,00 metri di larghezza lato fronte via rotatoria. Lo stesso dispone di piccole aree di pertinenza esterne accessibili pedonalmente dalla strada esterna. Esternamente l'edificio è a mattoni facciavista, persiane di colore verde scuro. Al piano terra insistono due appartamenti così come al piano primo, è previsto un blocco vano scala al centro per accedere al piano superiore. L'edificio è stato costruito in un periodo ante 1967, dall'ente case popolari, non sono previsti titoli edilizi di origine in comune. La struttura dell' edificio è in muratura portante con solai in laterocemento.

L'appartamento, oggetto di stima, si trova al piano primo e presenta un'altezza utile di 2.70 mt ed è costituito da un soggiorno- cucina, un bagno, un ripostiglio, corridoio e due camere da letto.

Il sottoscritto CTU, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali, inviava una PEC al custode giudiziario Avv. \*\* Omissis \*\*\*\* per un preliminare sopralluogo da effettuarsi il giorno 12.07.2023, contemporaneamente veniva inviato al debitore \*\* Omissis \*\*\*\*, ora residente in Germania, una raccomandata n. IDRC263428808IT fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 Luglio 2023 alle ore 11.30.

Dal primo sopralluogo effettuato abbiamo riscontrato che l'immobile sembrava non abitato, poichè nessuno ci ha risposto al momento nel quale abbiamo suonato al campanello, mentre chiedendo ai vicini sembrava che tutto ci dovesse mettere in condizione di programmare un accesso forzoso, da programmare con fabbro in un appuntamento successivo.



Tuttavia nel momento in cui siamo andati con il fabbro ad effettuare l'accesso forzoso (28.11.2023), prima di iniziare l'operazione di forzatura della serratura, abbiamo rilevato che l'immobile era occupato (senza titolo) da una giovane coppia con un bambino piccolo (pochi mesi).

In questo secondo sopralluogo abbiamo rilevato le misure e le foto e preso tutti i documenti esistenti per effettuare la perizia.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace 11
- Bene N°2 - Garage graffato ad appartamento (nella proprietà condominiale di ¼), ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace 11 (Coord. Geografiche: 43.65647, 13.12253)
- Bene n°3 - Deposito graffato ad appartamento ( nella proprietà condominiale di ¼), ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace 11 (Coord. Geografiche: 43.65647, 13.12253)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- TITOLARITÀ
- L'immobile BENE 1 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - 
  - 60012 - TRECATELLI (AN)
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- L'immobile BENE 2 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - 60012 - TRECATELLI (AN)
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- (Proprietà 1/4)



- L'immobile BENE 3 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - (Proprietà 1/4) Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - VIA FORNACE 11
  - 60012 - TRECASTELLI (AN)
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
    - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà ¼)

Come da atto di compravendita del Notaio Giuseppina Recchia di Senigallia, del 16 maggio 2006, rep, n.9263 raccolta 2002, il sig.r \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riceve la proprietà dell' immobile sito nel Comune di Trecastelli (AN), Sezione Ripe, Via fornace n. 11, appartamento di tipo economico, identificato al catasto fabbricati FG 15 mapp 227 sub 4, composto da soggiorno cucina, bagno, due camere, ripostiglio, cat A03 classe 3, vani 5 rendita 271,14 Euro confinanti con parti comuni e condominiali da piu' lati salvi altri, inoltre sono presenti anche delle pertinenze condominiali di proprietà dell'esecutato nella misura di ¼. Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del detto Comune ed è ivi distinto come segue:



- foglio 15, particella n. 227, sub 4 piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Euro 271,14.
- foglio 15, particella n. 227, sub 8-15 graffato piano T, categoria C/2 classe 8, mq 23 rendita 28,51 Euro
- foglio 15, particella n. 227, sub 9-16 graffato piano terra, categoria C/6 classe 2 mq 21 rendita 26,00 Euro.

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di via fornace n. 11, identificata al foglio 15, particella 227, sub 4, categoria catastale A/3, abitazione di tipo economico e relative parti comuni condominiali le relative corti confinano la strada provinciale ostrense (situandosi nei pressi di un incrocio con una rotonda), mentre a NORD confina con la particella 657 di proprietà intestata al comune di Trecastelli:

## CONSISTENZA

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Percentuale di proprietà (%)	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,82 mq	67,57 mq	1,00	100	67,57 mq	2,70 m	1
Magazzino ( C02) ¼ proprietà	20,00 mq	23,00 mq	0,20	25	1,15 mq	n.p.	T
Garage ( C06) ¼ proprietà	21,00 mq	19,00 mq	0,50	25	2,62 mq	n.p.	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>71,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>71,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/1985	** Omissis ****	FG 15 part. 227 sub 4*
Dal 28/11/1985 al 30/09/1989 Dal 30/09/1989 al 30/10/1991	** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis ****	FG 15 part. 227 sub 4*
Dal 30/10/1991 al 21/09/1992		FG 15 part. 227 sub 4*
Dal 21/09/1992 al 29/01/2002	** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis ****	FG 15 part. 227 sub 4*
Dal 29/01/2002 al 2006	** Omissis ****	FG 15 part. 227 sub 4*

- \* Vedere la visura storica del fascicolo degli allegati

I titolari dei diritti catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	227	4		A3	3	5	67,57	271,14	1	
	15	227	8-15		C2	8		23	28,51	T	
	15	227	9-16		C6	2		21	26	T	

### *Corrispondenza catastale*

Attualmente sussiste quasi una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (esistono piccole difformità nei pressi del disimpegno tra la zona giorno e la zona notte).

La planimetria catastale è stata presentata in data 11.11.96 dal Geom. \*\* Omissis \*\*\*\*



## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'edificio sono in uno stato molto scarso al di sotto della media di mercato. Esternamente l'edificio presenta dei mattoni faccia vista quindi si notano meno i problemi legati alla manutenzione. Tuttavia dal sopralluogo avvenuto nelle scale ingresso si notano molteplici problemi di manutenzione ed umidità. Inoltre all'interno dell'appartamento sono presenti diversi cavi elettrici non sottotraccia e numerose muffe. Il tutto mi consente di definire il livello di manutenzione dell'edificio particolarmente carente.



## PARTI COMUNI

Esistono parti comuni con gli altri condomini sia nella corte esterna che nelle due pertinenze C02 e C06 insistenti nella corte (la proprietà delle suddette pertinenze è suddivisa  $\frac{1}{4}$  con gli altri condomini).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è stato costruito ante 1967 da parte dell'istituto case popolari, attualmente non risulta essere dotato di certificato di agibilità, in comune non risulta niente.

Il fabbricato in questione è di forma rettangolare, in adiacenza, su di un lato, ad un altro fabbricato, di dimensioni 9 x 17 metri. L'abitazione è posta al livello del piano primo, con accesso da via Fornaci 11, ed accessibile tramite una scala interna i due livelli. Al piano primo abbiamo l'appartamento oggetto di stima costituito da soggiorno-cucina, bagno, corridoio, disimpegno e due camere da letto.

Al piano terra ci sono due pertinenze di proprietà condominiale con gli altri tre condomini, anche le pertinenze risultano essere ante 1967.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni pieni, i solai in latero-cemento, il manto di copertura del tetto è in coppi.

Gli infissi si presentano in condizioni mediocri, esternamente sono con persiane di color verde scuro, ad oggi non adeguati ad un confort termico.

Impianto Termico: è del tipo autonomo con apparecchiature funzionanti a gas metano ed elementi radianti nelle stanze dell'abitazione.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, anche se esistono alcune porzioni dell'impianto in cui esistono parti dell'impianto non sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza alcun titolo da una giovane coppia con un bambino piccolo (pochi mesi), La giovane coppia si dichiarava amica del debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1987 al 28/03/2024		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biondi Federico	21/09/1982	26575	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/10/1992	15026	10174
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biondi Federico	29/01/2002	57408	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/02/2022	2284	1629
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta. N°</b>
		Recchia Giuseppina	10/05/2006	9263/202	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
	17/05/2006	112569	7424		



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

Nota di iscrizione  
Registro generale n. 12570  
Registro particolare n. 2908 Presentazione n. 13 del 17/05/2006  
Sezione A - Generalità  
Dati relativi al titolo  
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 10/05/2006 Numero di repertorio 9264/2003  
Notaio RECCHIA GIUSEPPINA Codice fiscale RCC GPP 64C59 I838 I  
Sede SENIGALLIA (AN)  
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio  
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale € 115.000,00 Tasso interesse annuo 5.5% Tasso interesse semestrale -  
Interessi € 57.500,00 Spese € 57.500,00 Totale € 230.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva SI Durata 30 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 23/02/2023  
Reg. gen. 6861 - Reg. part. 4736



Quota: 1/1  
A favore di INTESA SAN PAOLO  
Contro \*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura attualmente risulta essere:

€ 35,00 x 1 cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria = € 35,00

per le tasse ipotecarie € 0.50% dell'importo iscritto = € 1150,00

€ 262,00 x 1 cancellazione Trascrizione Pignoramento Immobiliare = € 262,00

TOTALE = € 1447,00



## NORMATIVA URBANISTICA

Indici e parametri:

ZTO = Zona B2 – aree residenziali di completamento espansivo

Art. 35 - Zone di completamento e di ristrutturazione B2 – B2.1– B2.2

1 - Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante:

- a) intervento di edificazione dei lotti residui;
- b) interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti.

2 - E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purchè non interessati dai vincoli.

3 - Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini.

4 - Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF Indice di fabbr. fondiaria 2 mc./mq.

Destinazione residenziale minimo 70 % SUL

Np Numero piani fuori terra 3

Ip Indice di piantumazione minimo 1 albero e 2 arbusti / mq. 100 SF

Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00

Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50

H Altezza mass. dell'edificio m. 10,50

m. 13,50 per la zona B2.2

DF Distacco tra gli edifici minimo H/2 - assoluto m. 10

DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5

DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00

minimo m 3,00 per la zona B2.1

limitatamente alle autorimesse al servizio delle residenze limitrofe

è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 2/1

Area su strada Obbligo di sistemazione a verde

Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed

anche fuori dal perimetro del fabbricato in

elevazione. SUL max < 5 % SF

5 – Per la zona B2.1, valgono i parametri urbanistico edilizi come definiti al comma 4 del



presente articolo, ad eccezione della distanza minima dalla strada che, nel caso di costruzioni di autorimesse al servizio delle residenze limitrofe, si riduce da mt 5,00 a mt 3,00.

6 – L'attuazione della zona B2.2 è soggetta alla approvazione di un piano urbanistico preventivo (PPI) che permetta la chiara individuazione dei volumi e degli spazi aperti pubblici e privati.

Attraverso tale planivolumetrico dovrà essere chiara l'organizzazione e la riqualificazione degli spazi aperti ai fini della fruizione pubblica degli stesso.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta dotato di agibilità, in quanto in comune non risulta alcun documento che ne attesti tale richiesta.

Al sottoscritto CTU, dopo vari e corposi accessi agli atti presso il Comune di Trecastelli, non è stato possibile reperire il titolo originario dell'abitazione, poiché trattasi di un immobile realizzato dall'ente case popolari, tuttavia dopo svariati incontri con i tecnici del comune di Trecastelli ( Arch. \*\* Omissis \*\*\*\*) siamo riusciti a trovare la legittimazione dell' immobile poiché esistente in alcune planimetrie aerofotogrammetriche ante 67, questo è considerato sufficiente per comprenderne la legittimità originaria. La dichiarazione di immobile ante 67 è presente anche sull'ultimo atto notarile di compravendita del notaio Giuseppina Recchia.

Sono presenti in comune alcune concessioni in sanatoria solo per manutenzioni o annessi. di seguito le elenco:

C.E. 2792\_98

Concessione in sanatoria 393\_1996

Concessione in sanatoria 394\_1996

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al sottoscritto consulente sono stati forniti, al momento del sopralluogo solamente alcuni dati parziali dell'impianto dato che il debitore risultava irreperibile poiché all'estero e l'inquilino occupante (senza titolo) aveva solamente un libretto di uso e manutenzione della caldaia recente non indicante particolari caratteristiche.

Il certificato energetico non è stato fornito al sottoscritto CTU e quindi lo stesso ha provveduto all'espletamento della pratica come indicato nei quesiti esposti dal G.E. nel verbale di giuramento accettato in data 4 dicembre 2023. Certificato depositato alla Regione Marche con codice identificativo Prot. 1471052|04/12/2023|R\_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del 04/12/2023, classe energetica G.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi la struttura non è provvista di amministratore di condominio.

## 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace 11
- **Bene N°2** - Garage  $\frac{1}{4}$  condominiali
- **Bene n°3** Deposito  $\frac{1}{4}$  condominiali

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è situato in via della fornace 11 a Trecastelli (AN), posizionato in un contesto semicentrale dello stesso comune (zona Passo Ripe).

Lo stesso resta nelle vicinanze di bar ed altri servizi limitrofi raggiungibili a piedi nelle vicinanze. L'edificio è disposto nei pressi di una rotatoria, edificato ante 1967, lo stesso si sviluppa su due livelli, di forma rettangolare con dimensioni esterne di circa 17,00 metri di lunghezza e 9,00 metri di larghezza.

Lo stesso dispone di una piccola corte condominiale, accessibile solo pedonalmente, e di due pertinenze condominiali nella misura di  $\frac{1}{4}$  di proprietà insieme agli altri condomini. Esternamente l'edificio è a mattoni faccia vista, persine in legno di colore verde scuro.

Al piano primo con accesso da via della fornace 11 troviamo un soggiorno-cucina, un bagno un ripostiglio e due camere da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 227, sub 4 Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **42.094,57**



Considerato lo stato di manutenzione, lo stato di conservazione relativo all'età, l'adeguatezza tecnologica, il livello di piano, la luminosità, l'affaccio, il grado di finitura, tenuto conto delle lavorazioni per riportare l'immobile in condizioni ordinarie, tenuto conto dell'ubicazione e della posizione rispetto la viabilità urbana ed extraurbana, la condizione economica di questo momento, si ritiene di poter formulare il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto CTU ha utilizzato un primo metodo detto valore di mercato per immobili con tipologie costruttive simili, viene effettuato prendendo in riferimento le banche dati delle quotazioni immobiliari reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Un secondo metodo utilizzato per calcolare il probabile valore all'attualità è stato fatto secondo il cosiddetto "metodo di capitalizzazione" effettuando ricerche di eventuali affitti per immobili simili, ubicazione, consistenza, contattando agenzie immobiliari della zona e le offerte presenti nel mercato attuale.

## I METODO – VALORE DI MERCATO

Fonte Osservatorio valori immobiliari – Agenzia del territorio Le quotazioni di mercato di mercato dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio riporta per il comune di Trecastelli, per la zona interessata e

per la tipologia residenziale, i seguenti dati:

Ultimo periodo di riferimento: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: TRECATELLI

Suburbana/FRAZIONI DI PASSO RIPE E BRUGNETTO

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato Conservativo	val.min.	val max
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1000

Il Valore di Mercato dell'immobile considerato in buono stato (normale) viene identificato come media delle quotazioni reperite nel secondo semestre 2023 rispetto alle Zone OMI-Geopoi-Agenzia delle



Entrate:

Considerando un Valore di Mercato = 690,00 €/mq

VALORE DI MERCATO =  $V1 = 690,00 \text{ €/mq} \times 71,34 \text{ mq} = \text{€ } 49.222$

## II METODO DI CAPITALIZZAZIONE

Questo metodo si basa sulla capitalizzazione di reddito netto annuale generato dall'affitto dell'immobile. Considerando la tipologia di immobile in questione, secondo i dati raccolti, è presente un valore di locazione minimo di €/mq 2,50 e max €/mq 3,60, l'immobile si presenta in condizioni che a parere del sottoscritto può essere locato ad €/mq 3,05 di superficie convenzionale.

Da tale valore stimato, se moltiplicato per la superficie di 71,34 mq, si può desumere un canone mensile  $C_m$  di :

$C_m = \text{€/mq } 3,05 \times 71,34 \text{ mq} = \text{€ } 217,58$

Avendo ricavato un affitto mensile si può stimare un canone annuo lordo  $C_a$  di:

$C_a = \text{€ } 217,58 \times 12 = \text{€ } 2.611,04$

Dal canone annuo lordo dobbiamo sottrarre le spese per imposte, gestione, assicurazioni, manutenzioni, amministrazione ecc, quantificabili in € 913,86 (novecentotredici/86) pari al 35 % del reddito lordo. Applicando la formula  $V=R/r$ , dove "V" il valore di mercato del capitale edilizio, "R" e il reddito netto attuale ricavabile, "r" e il tasso di capitalizzazione pari al 3,5 % otteniamo, quindi:

$V2 = (\text{€ } 2.611,04 - \text{€ } 913,86) / 0,035 = \text{€ } 48.490,85$

Il metodo di valutazione ritenuto più congruo è la media tra il valore di mercato  $V1$  e il valore di capitalizzazione  $V2$  per immobili con tipologie costruttive simili, per avere un valore unitario di €/mq:

$V = (V1 + V2) / 2 = (\text{€ } 49.222 + \text{€ } 48.490,85) / 2 = \text{€ } 48.856,42$  V

$\text{€/mq} = \text{€ } 48.856,42 / 71,34 \text{ mq} = \text{€ } 684,83$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via fornace 11	71,34 mq	684,83 €/mq	€ 48.856,42	100,00	€ 48.856,42
				Valore di stima:	€ 48.856,42

Valore di stima: € 48.856,42

**Valore finale di stima: € 48.856,42**

**Arrotondato: € 48.000,00 (quarantaduemila/00)**

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.

Jesi, li 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Biondini Roberto

