

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manarini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
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.....	10

## INCARICO

---

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Ing. Manarini Paolo, con studio in Fraz. Varano, 130 - 60131 - Ancona (AN), email paolo.manarini@gmail.com, PEC paolo.manarini@ingpec.eu, Tel. 071 2866231, Fax 071 2866231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - Borgo Selva 41, edificio 1 (Coord. Geografiche: N 43.35.24 E 13.17.52)

## DESCRIZIONE

---

Il bene è la parte retrostante, rispetto alla strada, di un vecchio edificio che si sviluppa in lunghezza perpendicolarmente a Via Borgo Selva civ. 41 . L'immobile va da cielo a terra e vi si accede tramite un accesso che fiancheggia l'edificio antistante con il quale ha un muro di separazione in comune; nel tempo ha subito aggiunte e superfetazioni rispetto all'impianto originario. Sitrova in una zona marginale dell'abitato priva di servizi a confine con destinazioni agricole e vi si accede tramite una viabilità secondaria a senso unico.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - Borgo Selva 41, edificio 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il deposito è stato eseguito nei termini ed è presente agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta in data 13/09/2023, oltre all'estratto di mappa catastale.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Confina:

ad EST con fg. 19 mp 179 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con fg 19 mp 272 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a NORD con fg 19 mp 206 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad OVEST con fg 19 mp 1586 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a SUD con fg19 mp 299 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	2,60 m	T-1
Locale di deposito	35,38 mq	39,45 mq	0,20	7,89 mq	2,60 m	T
Locale di deposito	13,68 mq	16,80 mq	0,20	3,36 mq	2,05 m	T
Autorimessa	25,30 mq	27,37 mq	0,50	13,69 mq	2,55 m	T
Cortile	782,00 mq	782,00 mq	0,10	78,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>286,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>286,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>21/12/1972</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 298 Categoria A3
Dal <b>22/12/1972</b> al <b>03/12/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 298 Categoria A3

Dal <b>04/12/2006</b> al <b>20/12/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 19, Part. 298, Sub. 6 Categoria C6 Cl.U, Cons. 28 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 47,72 Piano T
Dal <b>04/12/2006</b> al <b>20/12/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 19, Part. 298, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10,5 vani Superficie catastale Totale 173 mq,Totale escluse aree scoperte170 mq Rendita € 433,20 Piano T-1

I titolari 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
	19	298	7		A3	1	10,5 vani	totale 173; totale escluse aree scoperte 170 mq	433,82 €	T-1	
	19	298	6		C6	U	28	28 mq	47,72 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c

## PATTI

Dagli atti di provenienza dell'immobile e dalla documentazione in atti l'immobile risulta libero da patti e non risultano contratti di locazione

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è suddiviso in 4 corpi di fabbrica e specificamente per il sub 7:

- il primo, in muratura su due piani che consiste nel fabbricato originario ha una struttura in discrete condizioni con tiranti antisismici e chiavi di bloccaggio, intonaci interni ampiamente ammuffiti e ambienti con umidità e condensa, intonaci e tinteggiature esterne ammalorate, infissi interni in pessime condizioni, infissi esterni mediocri, impianto di riscaldamento in pessime condizioni ed inattivo, impianto elettrico in condizioni mediocri, servizi cucina e bagni in condizioni di estremo degrado; la copertura del WC al primo piano è in cemento amianto.

- il secondo, in adiacenza al primo, costruito completamente in lamiera ondulata, ad eccezione di un piccolo manufatto in muratura, è in condizioni pessime.

- il terzo, in muratura ad una testa intonacata antistante il corpo originario, destinato a sgombero ha una copertura in lastre ondulate di cemento amianto ed è in cattivo stato.

Il quarto corpo di fabbrica, individuato come sub. 6, completamente in lamiera ondulata e antistante il corpo originario, destinato ad autorimessa, è in cattivo stato.

Il primo corpo di fabbrica è ristrutturabile gli altri tre non sono recuperabili.

Il Cortile è allo stato di incolto.

All'interno degli edifici si trovano arredi, elettrodomestici, suppellettili e masserizie, oggetti e materiali diversi il tutto in pessimo stato; mentre all'esterno dell'area sono accumulati rifiuti.

Lo sgombero e lo smaltimento dei rifiuti è valutato circa 6.000 euro.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ed ha come unica parte comune il muro che lo separa dall'unità immobiliare in adiacenza, fg 19 mp 299, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile risulta catastalmente intercluso; esiste un accesso pedonale e carrabile che ha come confine la particella fg. 19 mp 179 ed occupa una fascia di terreno della particella fg 19 mp 299 posta sul lato sud della medesima; il passaggio è delimitato a dx e sx da recinzioni e arriva al cancello sito sulla proprietà pignorata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio originario costruito nel periodo fine ottocento è così costituito:

forma rettangolare, esposizione sui lati maggiori Nord-Sud, fondazioni continue superficiali, altezza interna variabile 2.30-2.60 m, strutture verticali in muratura a due teste legate in sommità con tiranti antisismici e chiavi in discrete condizioni, solai in latero cemento in condizioni mediocri, presenza di lesione interna su muro divisorio tra due ambienti al PT, copertura in legno con manto in tegole marsigliesi in cattivo stato, pareti esterne in condizioni mediocri e tinteggiatura decadente, pareti interne con intonaci segnati da umidità, condensa e muffe, pavimentazione interna con marmette o ceramica diversificata in base alle stanze ormai decadente come pure i rivestimenti in ceramica di bagni e cucine, infissi esterni per lo più in pvc con vetrocamera ormai obsoleti, impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia in parte passante su tubo corrugato munito di salvavita e impianto di terra in condizioni discrete, impianto idrico funzionante ma molto datato, impianto termico in pessime condizioni ed inattivo, corte esterna ed area di pertinenza maltenuta ed in cattivo stato.

Gli altri manufatti in adiacenza e prospicienti il fabbricato in muratura sono del tutto fatiscenti di cui due in lamiera ondulata ed il terzo in muratura con copertura in cemento amianto.

L'edificio originario potrebbe essere ristrutturabile mentre il resto dei manufatti non sono recuperabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come risulta dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monte San Vito il 01/12/2023.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1972 al 03/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. ##Picchietti Gino##	22/12/1972	68819	11926
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	12/01/1973	1946	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.##Montali Roberto##	04/12/2006	100272	14784
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona	13/12/2006	18652	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/07/2023	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario Corte di Appello -Atto Esecutivo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		18/07/2023	3113	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Ancona Servizio di Pubblicità Immobiliare Verbale Pignoramento Immobili	06/09/2023	19336	13650
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 13/12/2006  
Reg. gen. 32039 - Reg. part. 7759  
Quota: 1  
Importo: € 210.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Roberto Montali  
Data: 04/12/2006  
N° repertorio: 100273  
N° raccolta: 14785

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 06/09/2003

Reg. gen. 19336 - Reg. part. 13650

Quota: 1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

L'onere di cancellazione delle formalità è a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La particella 298 del Foglio 19 della superficie complessiva di circa 963 mq è suddivisa urbanisticamente in due diverse zone omogenee le cui superfici sono state ricavate sovrapponendo la planimetria catastale alla tavola di PRG:

- la prima per circa 340 mq appartiene alla Sottozona B2-sottozone residenziali di completamento, normata dall'Art. 27 delle NTA del PRG; dove è prevista la possibilità di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, con un Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq.

- la seconda per circa 623 mq appartiene alla Sottozona EU - sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani-normata dall'Art. 52 delle NTA del PRG. In queste zone, fintanto che il Comune di Monte San Vito non abbia approvato uno specifico regolamento, si interviene con intervento edilizio diretto con le limitazioni che seguono:

- i Parametri da applicarsi nella sottozona EU sono quelli delle sottozone EN, le nuove costruzioni ammesse sono quelle di cui agli artt.3, 8 e 10 della LR 13/90.
- gli impianti di lavorazione, trasformazione, confezionamento e conservazione di prodotti agricoli e/o della lavorazione del legno sono consentiti purchè rientrino in un piano aziendale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile 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 non risulta agibile.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 424 ( ex L. 28.02.1985 n.47) rilasciata dal Comune di Monte San Vito in data 19.12.1991.

Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione ( cucina, centrale termica, e cucinino al P.T. e bagno e balcone al P.I.

Autorizzazione 268/93 prot. 5745/93 con domanda del 22.11.93, rilasciata dal Comune di Monte San Vito per modifica accesso principale/portone di ingresso.

Autorizzazione 21/95 prot.722/95 con domanda del 08.02.95 rilasciata dal Comune di monte San Vito per tonteggiatura del fabbricato.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 14 (Ex L. 23.12.1994 n. 724 art. 39 e L. 23.12.1996 n. 662 art. 21) rilasciata

dal Comune di Monte San Vito in data 08.02/1997 - Realizzazione Autorimessa in Lamiera.  
Concessione Edilizia in Sanatoria N. 15 (Ex L. 23.12.1994 n. 724 art. 39 e L. 23.12.1996 n. 662 art. 21) rilasciata dal Comune di Monte San Vito in data 08.02/1997. Realizzazione Capanne Varie in Struttura Mista, in ampliamento all'edificio esistente, destinate a locali di servizio ( Ripostigli, Sgombero)  
Il fabbricato risulta privo del certificato di abitabilità enon sussistono le condizioni per essere rilasciata.

### ***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.

Viste le certificazioni catastali e gli atti autorizzativi e concessori l'immobile vi risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente e quindi in regola con le norme di edilizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - Borgo Selva 41, edificio 1  
Il bene è la parte retrostante, rispetto alla strada, di un vecchio edificio che si sviluppa in lunghezza perpendicolarmente a Via Borgo Selva civ. 41 . L'immobile va da cielo a terra e vi si accede tramite un accesso che fiancheggia l'edificio antistante con il quale ha un muro di separazione in comune; nel tempo ha subito aggiunte e superfetazioni rispetto all'impianto originario. Sitrova in una zona marginale dell'abitato priva di servizi a confine con destinazioni agricole e vi si accede tramite una viabilità secondaria a senso unico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 298, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 298, Sub. 6, Categoria C6Valore di stima del bene: € 73.000,00  
STIMA  
Criteri di valutazione  
Il giudizio per l'immobile è espresso mediando i valori ottenuti con due distinti metodi di valutazione

perché mediando più valori si cerca di ridurre al minimo l'alea di stima e si aumenta la probabilità di ottenere la valutazione più probabile dell'immobile.

1) Stima con il metodo del valore unitario

2) Stima analitica a reddito capitalizzato

Nelle stime saranno considerati i valori medi, sia di vendita che di affitto, rilevabili per immobili simili in zona, tenendo conto dello stato di manutenzione dei fabbricati, della posizione, delle caratteristiche tipologico-costruttive, della dotazione di servizi e di impianti tecnologici.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto della presente stima si terrà comunque conto di tutto ciò che vi possa influire.

Stima con il metodo del valore unitario

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari - I semestre 2023 - fonte Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si rileva che il valore medio al metro quadro delle unità immobiliari, nella zona Suburbana/Frazioni Borghetto e Le Cozze, codice zona E1, microzona catastale 1, per abitazioni di tipo economico, il valore medio è 890 €/mq; trattasi di quotazioni riferite al I semestre 2023, ma si ritiene comunque che le stesse non abbiano avuto variazioni essendo il mercato in una fase di stagnazione.

Dal Borsino Immobiliare - Dicembre 2023 per le abitazioni di tipo economico della zona si riporta un valore di vendita medio di € 800 €/mq di superficie lorda

La media dei due precedenti valori è pari a 845 €/mq di superficie lorda. A questo per le diverse caratteristiche e destinazione delle componenti edilizie dell'immobile vanno applicati : - i coefficienti per le pertinenze, 1 per abitazione, 0,20 per locali deposito, 0,5 per autorimessa, 0,10 per il cortile, - i coefficienti di età e qualità, 0,45 per abitazione, 0,30 per locali deposito e autorimessa, 0,10 per il cortile, - il coefficiente di piano, 1. Dal calcolo siffatto se ne deduce una STIMA A VALORI MEDI OMI E BORSINO IMMOBILIARE di € 79.593,21.

Dalla consultazione di offerte per la vendita di edifici nella zona e da atti di compravendita si è dedotto un valore medio per le varie parti di superficie lorda dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trovano, di € 370 €/mq per l'abitazione, di 120 €/mq per i locali deposito ed autorimessa e 10 €/mq per il cortile; adottando coefficienti delle pertinenze ,1 per abitazione, 0,20 per locali deposito, 0,5 per autorimessa, 1 per il cortile ( essendo il valore dedotto conforme allo stato di fatto) si ottiene una STIMA A VALORI MEDI DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA IN ZONA di € 78.522,20.

Mediando i due valori il VALORE STIMATO CON METODO A PREZZI UNITARI è € 79.057,71.

Stima analitica a reddito capitalizzato

Per determinare il valore del possibile canone di locazione dell'immobile sono stati presi a riferimento le quotazioni dei canoni di locazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nella zona Suburbana/Frazioni Borghetto e Le Cozze, codice zona E1, microzona catastale 1, sia per le abitazioni che per i box i cui valori medi per mq di superficie netta risultano: per le abitazioni è 3,20 €/mqxmese e per i Box 3,00 €/mqxmese; analogamente dal Borsino Immobiliare - Dicembre 2023, nella stessa zona si riporta un canone di locazione per le abitazioni un valore medio di 3,27 €/mqxmese e per i Box 2,28 €/mqxmese.

Mediando, si assume come canone di locazione, per ogni mq di superficie netta, 3,23 €/mqxmese per le abitazioni e 2,64 €/mqxmese per i box; applicandoli alle specifiche superfici dell'immobile in esame e tenendo conto dei coefficienti di età qualità 0,45 per abitazione, 0,30 per locali deposito e autorimessa, 1 per il cortile ( essendo valore dedotto conforme allo stato di fatto) si ottiene una STIMA DEL CANONE ANNUO SECONDO OMI E BORSINO IMMOBILIARE di 3.624,43 €/anno

Da una ricerca di mercato nella zona si sono dedotti i seguenti valori del canone medio per mq di superficie lorda: abitazioni 1,40 €/mqxmese, locali deposito e box 0,90 €/mqxmese, cortili 0,06 €/mqxmese che applicati alle diverse superfici lorde dell'immobile danno come risultato di STIMA UN CANONE ANNUO A A VALORE MEDIO DELLE LOCAZIONI IN ZONA PER LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE 4.540,54 €/anno

Per cui mediando i due valori IL CANONE ANNUO STIMATO è di : 4.082,48 €/anno

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione oltre a fare riferimento ai dati delle pubblicazioni di settore si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della zona nonché dei possibili risultati dell'investimento che opportunamente valutati portano ad adottare un tasso di capitalizzazione (r), per l'immobile in esame, pari al 5,50%.

Adottando la formula per il calcolo del Valore dell'immobile,  $V = C/r$  =Canone netto annuo/tasso di capitalizzazione si ha il valore dell'immobile pari a € 74.226,94.

Valutando le spese in carico al locatario pari al 10%, tale valore va ridotto di € 7.422,69 per cui si ha:  
VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO CON METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE : € 66.804,25

Mediando i risultati ottenuti dai due distinti metodi di stima si ottiene:

1) Stima per valori unitari	€ 79.057,71
2) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi	€ 66.804,25
Valore medio	€ 72.930,28
Valore medio arrotondato	€ 73.000,00

## CONCLUSIONI

Premesso che:

a. il "giudizio di stima" è un fatto di previsione e non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico bensì un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione;

b. Il "giudizio di stima" si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in una trattativa;

c. i dati metrici sopra riportati sono stati unicamente utili alle metodologie di valutazione adottate;

d. compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio";

alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare che il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, è di 73.000,00 ( settantatremila ) Euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Vito (AN) - Borgo Selva 41, edificio 1	286,14 mq	255,12 €/mq	€ 73.000,00	100,00%	€ 73.000,00
				Valore di stima:	€ 73.000,00

Valore di stima: € 73.000,00

**Valore finale di stima: € 73.000,00**

Il giudizio per l'immobile è espresso mediando i valori ottenuti con due distinti metodi di valutazione perché mediando più valori si cerca di ridurre al minimo l'alea di stima e si aumenta la probabilità di ottenere la valutazione più probabile dell'immobile.

- 1) Stima con il metodo del valore unitario
- 2) Stima analitica a reddito capitalizzato.

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 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Manarini Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - condono n. 420-421 del 1986
- ✓ N° 10 Altri allegati - Condono 23-23.1 del 1995
- ✓ N° 18 Foto - edificio esterno
- ✓ N° 27 Foto - edificio interno
- ✓ N° 3 Foto - deposito in adiacenza
- ✓ N° 5 Foto - deposito fronte edificio
- ✓ N° 1 Foto - autorimessa
- ✓ N° 3 Foto - cortile
- ✓ Estratti di mappa - 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - fg 19 mp 298 sub 6
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - fg19 mp 298 sub 7
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco immobili