

Tribunale di Ancona

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n° 79/2024

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott. ssa Maria Letizia Mantovani**

**Esperto Stimatore
dott. ing. Nicola Giambattista**

Giuramento Esperto: 23/05/2024 – Prossima Udienza: 30/10/2024

Relazione Peritale Generale
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Immobile ubicato in Loreto (AN) Traversa Stazione Villa Berghigna n° 74



INDICE



PREMESSA – QUESITI ED INCARICO ESPERTO STIMATORE	4
ESAME DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.	10
1. ESAME DEGLI ATTI, INIZIO OPERAZIONI, PREVIA COMUNICAZIONE	10
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DIVISIONE IN LOTTI	12
3. LOTTO UNICO	12
A. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	12
B. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	14
C. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E CAUSE IN CORSO	15
D. STATO DI POSSESSO	15
E. RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI	15
F. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	16
G. RISULTANZE DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE	18
1. ISCRIZIONE E PIGNORAMENTI NEL VENTENNIO:	18
2. TRASCRIZIONI:	19
H. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
1. VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	19
2. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA:	19
- ONERI DI CANCELLAZIONE	19
I. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE	20
J. DIFFORMITÀ CATASTALI	21
K. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
L. CERTIFICAZIONE ENERGETICA D.LEGS. 192/05	22
M. STIMA DELL'IMMOBILE	22
1. CONSISTENZA – QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	23
2. DETERMINAZIONE DEL VALORE – STIMA SINTETICA (SECONDO L'OMI)	24
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE – STIMA SINTETICA (SECONDO IL SITO WWW.IMMOBILIARE.IT)	26
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE – STIMA ANALITICA (CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)	27
A. DETERMINAZIONE DELLE SPESE IN DETRAZIONE	28
B. DETERMINAZIONE DELLE SPESE IN DETRAZIONE	28



C.	DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO	30
D.	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	30
E.	CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	33
N.	CONCLUSIONI: VALORE DELL'IMMOBILE COME DA STIMA DEL CTU	34



Premessa – Quesiti ed Incarico Esperto Stimatore

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Giambattista, residente in Fabriano (AN) in via Vincenzo Gioberti n° 49, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° A2985, ed all'albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, nominato quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. del presente procedimento espropriativo immobiliare, in data 26/05/2024 accettava il presente incarico telematicamente e contestualmente si predisponeva a rispondere ai seguenti quesiti:

prima di ogni attività, controllerà la tempestività del deposito (gg. 45 dal deposito dell'istanza di vendita) e la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. ;

- 1. esaminati gli atti del procedimento, inizio operazioni, previa comunicazione scritta alle parti;*
 - a. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*
- 2. Rediga quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi; ciascun immobile sarà identificato da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
 - b. Una breve descrizione del bene, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di finitura, compresa indicazione impiantistica ecc...):*
 - Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte;*
 - Le superfici, altezze e volumi;*

- *Lo stato di manutenzione e conservazione;*
- *L'ubicazione economica;*
- *Ogni altra informazione che l'esperto riterrà opportuna od utile;*

c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali;

d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla “denuncia di variazione” all’Agenzia del Territorio se ritenuto necessario per la procedura alla vendita – previa comunicazione al giudice;

e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore – ove siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza dei contratti, la data di scadenza per eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto;

f. In caso di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedente alla data di pignoramento ecc..) ne dia immediata comunicazione al giudice;

g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

g1. *Peri i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:*

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni “propter rem” servitù, uso abitazione, ecc..);*



g2. *Peri i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:*

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

g3. *Per eventuali difformità urbanistiche – catastali:*

- *Difformità urbanistiche – edilizie (come al punto l);*
- *Difformità catastali;*
- *L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

h. *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

- *Millesimi condominiali del lotto periziato;*
- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso;*
- *L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

i. *Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. Fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originale formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano*

intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità;

Al fine della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della doppia conformità di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria);

In caso di parziale difformità, il CTU dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

In difetto di istanza di condono già pendenti il ctu provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle Leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predetti leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriore al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il ctu dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 D.P.R. 380/2001 " pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge n. 392 del 27 luglio 1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura



dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

- j. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio;*
- k. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.*
- l. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi;*
- m. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile;*

***ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");*

ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso di inizio operazioni peritali);

- 3. **DEPOSITI** la perizia **ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA**: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alla prescrizione della L. 196/03;*
- 4. Invia copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentanti, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo; il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento;*
- 5. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena decadenza;*
- 6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- 7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- 8. **FORMULI** tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

il G.E.

Concede termine sino a TRENTA giorni prima dell'udienza di prima comparizione già fissata per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti, avvertendo l'esperto che, ove il medesimo non risponda con completezza ai quesiti sopra riportati si procederà nei suoi confronti all'esclusione da ulteriori incarichi, ferma restando la riduzione dell'onorario di 1/4 in caso di ritardo nel deposito;

Per il caso in cui la relazione peritale non venga depositata, nonostante l'eventuale proroga entro la data dell'udienza il CTU, in ogni caso, dovrà comparire per illustrare le difficoltà incontrate. La mancata comparizione comporterà la sostituzione del CTU;

Dispone che il CTU, salva esplicita autorizzazione da parte del G.E., non potrà avvalersi di personale estraneo per lo svolgimento delle attività conferitegli. In caso contrario non verrà riconosciuto alcun compenso a tale titolo;

Ai sensi dell'art. 173 bis Disp. Att. c.p.c "le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per i chiarimenti;

Autorizza l'uso del mezzo proprio;

Concede acconto – fondo spese di € 500,00 – (a carico del creditore procedente).

Il Giudice concedeva al CTU come termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, un periodo pari a trenta giorni antecedenti la successiva udienza fissata per il 30 Ottobre 2024.

Esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

Esaminata la documentazione depositata agli atti (certificato notarile) e verificata la tempestività del deposito (effettuata entro 45 giorni dal deposito dell'istanza di vendita) nonché la completezza della stessa, lo scrivente procedeva all'espletamento del proprio incarico.

1. Esame degli atti, inizio operazioni, previa comunicazione

Lo scrivente effettuava un accurato studio del fascicolo e verificava la completezza della documentazione prodotta dal creditore istante, come da art.li 567 co.2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co.2, onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Al fine di valutare la consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente procedeva in via telematica a reperire la visura storica catastale per subalterno (**cf. Allegato n. 1**), l'estratto di mappa catastale (vax) (**cf. Allegato n. 1**), e la planimetria catastale del bene (**cf. Allegato n. 1**).

Con lettera raccomandata A/R del 10/06/2024 (**cf. Allegato n. 2**), inviata all'esecutato e con pec inviata al creditore precedente e al custode, il sottoscritto comunicava di essere stato nominato esperto stimatore nella procedura in oggetto, e fissava per il 18/06/2024 alle ore 09:30, la data di inizio delle operazioni peritali, con un sopralluogo presso l'immobile in questione.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere chiuso e privo di occupanti, pertanto il custode Avv. Federica Ciciliani, per poter accedere procedeva all'apertura forzosa dell'immobile e alla sostituzione della serratura con l'ausilio di un fabbro, all'uopo incaricato. Durante il suddetto sopralluogo lo scrivente provvedeva a stilare il verbale allegato alla presente relazione (**cf. Allegato n. 3**), il rilievo metrico (**cf. Allegato n. 4**) e il rilievo fotografico (**cf. Allegato n. 5**).

Successivamente, a seguito dell'autorizzazione del Giudice, il sottoscritto si recava, in data 05/07/2024, presso l'ufficio tecnico del Comune di Loreto, per l'accesso agli atti della documentazione tecnica-urbanistica relativa all'immobile in esame.

Il sottoscritto con lettera raccomandata A/R del 04/07/2024 (**cf. Allegato n. 2**), inviata all'esecutato e trasmessa via pec al creditore precedente, nonché al custode, fissava per il 12/07/2024 alle ore 09:00 la data di prosieguo delle operazioni peritali presso l'immobile in questione.

L'immobile oggetto di pignoramento, è individuato come di seguito:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Loreto (AN) in Via Traversa Stazione Villa Berghigna n. 74, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. E690, Catasto U, Foglio 3, Particella 294, sub 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 99mq; Rendita € 173,01, distribuita su due livelli piano terra e primo utilizzati come abitazione.

2. Individuazione dei beni e divisione in lotti

Alla data della notifica dell'atto di ingiunzione, l'unità immobiliare risultava avere i seguenti proprietari:

- [REDACTED] proprietà ½ in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] proprietà ½ in regime di separazione dei beni;

come riportato anche in visura catastale (cfr. Allegato n. 1).

Non si ritiene necessaraiio suddividere il bene in più lotti.

I motivi di indivisibilità non dipendono dai casi di cui all'art. 577 c.p.c., all'art. 846 c.c. ed alla L. 3 Giugno 1940, n. 1078; bensì dal fatto che risulta economicamente più vantaggioso stimarlo globalmente; inoltre, lo stesso, è oggetto di pignoramento per intero, e non pro quota.

3. LOTTO UNICO

a. Individuazione e descrizione analitica del bene

Il bene è ben visibile nelle immagini a seguire;



Esso appartiene ad una porzione cielo terra di un fabbricato a schiera di edilizia popolare e si sviluppa su due livelli:

- Piano terra (Zona Giorno): Ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno e bagno;
- Piano primo (Zona Notte): Camere, bagno e terrazzo;

Ricade nella periferia della città di Loreto e precisamente nella zona urbanisticamente classificata BC (Zona di Ristrutturazione e Completamento), secondo il vigente P.R.G. del Comune.

Il contesto urbano a cui il bene appartiene risulta facilmente accessibile e fruibile, grazie alla presenza di una buona viabilità, è dotato di tutti i servizi di prima necessità come facilmente verificabile dall'estratto planimetrico di Google Maps, sopra allegato.

La zona inoltre risulta ben urbanizzata.

Non si rilevano elementi artificiali con impatto visivo negativo, bensì scorci caratteristici.

L'identificazione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

E' realizzato negli anni sessanta, ha una struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in latero-cemento e sporto di gronda in muratura. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate e sono in discreto stato di conservazione.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto idrico - sanitario;
- Impianto termico con caldaia a gas, posizionata al piano terra;
- Impianto elettrico;

Al 18/06/2024, data del sopralluogo, nessuno degli impianti, era in funzione, (acqua, luce e gas non sono allacciati) e la caldaia non presente.

Non è stato possibile reperire le certificazioni della conformità degli impianti, in quanto non risultano agli atti nelle pratiche visionate in Comune (**cf. Allegato n. 7**)

Tutti gli impianti necessitano di una verifica generale.

b. Descrizione analitica del bene

Il bene è così composto:

- PIANO TERRA:

- Ingresso 3,76mq
- Cucina 13,77mq
- Soggiorno 13,88mq
- Disimpegno 7,80mq
- Bagno 3,56mq

Superficie utile = 42,77m²

- PIANO PRIMO:

- Camera 1 15,09mq
- Camera 2 13,72 mq
- Bagno 6,23mq
- Terrazzo 7,15mq

Superficie utile = 42,19 m²

Bene:

Dall'ingresso, attraverso una scala interna si accede, al piano superiore.

Le finiture sono costituite da pavimenti, battiscopa e riverstimenti in gress, porte interne tamburate, pareti intonacate e tinteggiate. Le soglie delle finestre sono in travertino. I sanitari dei bagni e le rubinetterie risultano di modesta qualità. L'impianto di riscaldamento risulta alimentato a gas seppure non sia presente la caldaia né tantomeno il relativo libretto.

Gli impianti in generale risultano in cattive condizioni, e andrebbero revisionati e ammodernati.

E' comunque necessaria una verifica a tutte le finiture compresa la parte impiantistica.

Gli infissi esterni in alluminio sono in discreto stato.

Il fabbricato risulta rispondere alle prescrizioni in materia di contenimento energetico ai sensi della norma vigente all'epoca della sua realizzazione.

L'immobile, libero su tre lati confina sl lato (Nord) con la particella 284 (**cf. Allegato n. 1**).

Alla data del sopralluogo (18/06/2024) è libero da occupanti.

c. Eventuali dotazioni condominiali e cause in corso

Non ci sono dotazioni condominiali.

Non esiste un amministratore di condominio.

Non sono presenti tabelle millesimali condominiali dei lotti periziati;

Non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Non sono presenti spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;

Non sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non sono presenti cause in corso.

d. Stato di possesso

L'immobile al momento del sopralluogo (18/06/2024) risultava come di seguito:

- Libero da occupanti.

e. Risultanze delle visure catastali

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, al catasto fabbricati del Comune di Loreto (AN), risulta che:

- Lotto Unico: Immobile di civile abitazione

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Loreto (AN) in Via Traversa Stazione Villa Berghigna n. 74, distinta al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. E690, Catasto U, Foglio 3, Particella 294, sub 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 99mq; Rendita € 173,01;

Unità intestata al debitore per l'intera piena proprietà, dal 24/03/2006 a seguito di atto di acquisto notaio Sabino Patruno, in Porto Recanati (MC) numero 33751/12396 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 31/03/2006 ai numeri 8614/5115.

Cronistoria dati catastali nel ventennio:

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 01/10/1985 al 24/03/2006	[REDACTED]	Catasto: Fabbricati Fg. 3 Part. 294 Sub. 3 Rendita: 173,01 € Piano: T-1
dal 24/03/2006 al 27/05/2024	[REDACTED]	Catasto: Fabbricati Fg. 3 Part. 294 Sub. 3 Rendita: 173,01 € Piano: T-1

Dati Catastali

Catasto Fabbricati										
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
	3	294	3		A/4	3	5 vani	99mq	173,01€	T-1

f. Precedenti proprietari nel ventennio

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
dal 01/10/1985 al 24/03/2006	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Grassi Dott. Antonino Notaio	01/10/1985	30627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			26/10/1985	12668	8953
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°		

16 di 35

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
dal 24/03/2006 al 09/11/2015	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Sabino Dott. Petruno Notaio	24/03/2006	33751	12396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		[REDACTED]	31/03/2006	8614	5115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

Ne risulta che:

- 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.

g. Risultanze delle ispezioni ipotecarie

Dalle visure ipotecarie (cfr. Allegato n. 6) effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ancona, aggiornate all' 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione e Pignoramenti nel ventennio:

- **Iscrizione** con registro generale n. 8615 e registro particolare n. 1866 in data 31 marzo 2006, Ipoteca volontaria derivante da mutuo Notaio Sabino Patrino di Porto Recanati (MC) Rep. 33752 Racc. 12397 del 24 marzo 2006 contro [REDACTED] a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano (MI). Tale ipoteca si riferisce all'immobile censito al Foglio 3 Particella 294 Sub. 3 ricadente nel Comune di Loreto (AN) via Villa Berghigna n. 74. Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale: € 125.000,00. Totale compreso sanzioni ed interessi € 250.000,00.
- **Atto di Surrogazione:** Annotato ad Ancona in data 22 gennaio 2010 al registro generale n. 1419 e registro particolare n. 340 con il quale il credito viene ceduto da Unicredit Banca per la Casa S.P.A. sede in Milano (MI) c.fisc. 13263030150 a Barclays Bank Ireland PLC con sede in Milano (MI) c.fisc. 80123490155
- **Pignoramento** con registro generale n. 8925 e registro particolare n. 6431 in data 30 aprile 2024, atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario del Tribunale di Ancona Rep. 1180 del 26 marzo 2024 contro contro [REDACTED] a favore di Barclays Bank Ireland PLC con sede in Milano (MI). Tale atto giudiziario si riferisce all'immobile censito al Foglio 3 Particella 294 Sub. 3 ricadente nel Comune di Loreto (AN) via Villa Berghigna n. 74.

2. Trascrizioni:

- **Trascrizione** con registro generale n. 8614 e registro particolare n. 5115 in data 31 marzo 2006, Atto tra vivi – compravendita Notaio Sabino Patrino di Porto Recanati (MC) Rep.33751/12296 del 24 marzo 2006 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. I riferimenti catastali riportati in tale atto sono Foglio 3 Particella 294 Sub. 3 ricadente nel Comune di Loreto (AN) via Villa Berghigna n. 74.

h. Vincoli ed oneri giuridici

1. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

- **Oneri di cancellazione**

Per le restrizioni delle ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito è prevista l'esenzione dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui l'esecuzione della formalità sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00;

Per tutte le altre ipoteche la restrizione è soggetta a:

- alla tassa ipotecaria (€. 35,00);



- all'imposta di bollo (€ 59,00);
- all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347). L'aliquota dello 0,50% va applicata al valore minore individuato tra: prezzo di vendita del bene e totale del credito garantito dall'ipoteca;

Infine, per le restrizioni delle trascrizioni (es. pignoramento, sentenza dichiarativa di fallimento) sono previsti i seguenti tributi:

- €200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

1. **Ipoteca volontaria** del 31 marzo 2006 – 8615 RG 1866 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 294 SUB. 3;
2. **Pignoramento** del 30 aprile 2024 – 8925 RG 6431 RP: PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 294 SUB. 3.

i. Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile

Lo scrivente ha potuto verificare la situazione edilizio - urbanistica dell'immobile, dall'esame della documentazione in atti nel fascicolo della procedura e mediante l'accesso agli atti autorizzato dal G.E. in data 04/06/2024 presso l'ufficio del Comune di Loreto (**cf. Allegato n. 7**).

L'immobile insiste su un area inserita in zona BC - Zona di Ristrutturazione e Completamento, secondo il vigente P.R.G. del Comune, regolata dall'art. 17 delle NTA, nel Comune di Loreto (AN) approvato con D.P.G.R. n° 6419 del 13 luglio 1977.

I beni risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio – urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. 151/2004 Prot. n° 3485 del 19/05/2004 (**cf. Allegato n. 7**).

Dal confronto tra lo stato di fatto del bene (**cf. Allegato n. 4**) e i titoli abilitativi (**cf. Allegato n. 7**), risultano delle lievi difformità e precisamente:

- Piano terra:

dagli elaborati presenti in Comune risulta una discordanza tra i disegni grafici e la documentazione fotografica: precisamente nei disegni grafici non figura inserita la finestra del bagno che invece risulta dalla documentazione fotografica.

Pertanto si può ritenere che la presenza della finestra del bagno non sia un abuso, ma una dimenticanza del tecnico che ha redatto il progetto.

- Piano Primo:

terrazzo chiuso con una vetrata e tettoia.

L'immobile risulta regolare per la Legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 (vedi atto del 1985 **cf. Allegato n. 6**).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o albergheri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

Sull'immobile non è stato possibile reperire in Comune l'agibilità.

j. Difformità catastali

Dal confronto tra lo stato di fatto del bene (**cf. Allegato n. 4**) e le planimetrie catastali (**cf. Allegato n. 1**) risultano delle lievi difformità e precisamente:

- Piano terra:

dagli elaborati presenti in Comune risulta una discordanza tra i disegni grafici e la documentazione fotografica: precisamente nei disegni grafici non risulta inserita la finestra del bagno che invece risulta dalla documentazione fotografica.

Pertanto si può ritenere che la presenza della finestra del bagno non sia un abuso, ma una dimenticanza del tecnico che ha redatto il progetto.

- Piano Primo:

terrazzo chiuso con una vetrata e tettoia.

k. Altre informazioni per l'acquirente

L'intero immobile non risulta gestito da alcun amministratore condominiale pertanto non risultano alcuni dei seguenti dati:

- Millesimi condominiali: NO;
- Importo annuo spese condominiali ordinarie: NO;
- Spese condominiali straordinari deliberate ma non ancora scadute: NO
- spese condominiali scadute non pagate: NO.

l. Certificazione energetica d.legs. 192/05

Attraverso l'accesso agli atti in Regione non risulta presente l'A.P.E. (cfr. Allegato n. 7) pertanto si è provveduto all'elaborazione di tale attestazione (cfr. Allegato n. 8).

m. Stima dell'immobile

Il criterio di stima adottato è quello del VALORE DI MERCATO, utilizzato nei casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile quantità di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile.

Il valore sarà determinato:

1. con **procedura sintetica**, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi;
2. con **procedura analitica**, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile, considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale; esse sono classificate in:
 - caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
 - caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.);
 - caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

- caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono essere anche classificate come:

- caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.);
- caratteristiche qualitative, misurate nelle scale nominale ed ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

1. Consistenza – Quantificazione della superficie commerciale

La valutazione patrimoniale dell'immobile viene effettuata tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi, per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato nel rispetto dei criteri dettati dalla norma EN 15733/2011, e come riportato da visura catastale:

A – Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- **100%** - Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- **100%** - Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- **100%** - Muri esterni ed interni, fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- **50%** - Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari, fino ad un massimo di 25cm di spessore.

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto dell'unità principale

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- **50%** - Vani accessori comunicanti;
- **25%** - Vani accessori non comunicanti.

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento dell'unità principale

- **30% fino a 25 mq, poi 10%** - Balconi e terrazze comunicanti;
- **15% fino a 25 mq, poi 5%** - Balconi e terrazze non comunicanti;
- **10% fino alla superficie dell'Unità Immobiliare, poi 2%** - Area scoperta.

Piani terra e primo (Abitazione, particella n°294, sub 3)		Parametro (%)	Superficie commerciale (mq)
Superficie unità immobiliare	mq	77,81	100 %
Terrazzo scoperto	mq	7,15	30% fino a 25 mq, poi 10%

Tabella 1. Superficie commerciale totale dell'immobile oggetto di pignoramento

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile, particella 294, sub 3 (abitazione), è pari a 79,96 mq.

2. Determinazione del valore – Stima Sintetica (secondo l'OMI)

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al II° Semestre 2023) per la zona E2, Suburbana/Loreto Stazione e Villa Berghigna, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo civile, come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di € 950,00/mq ed un massimo di € 1.400,00/mq (si veda Tabella 2).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Trovati in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: LORETO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI VILLA MUSONE, LORETO STAZIONE E VILLA BERGHIGNA

Codice di zona: E2

Microzona catastale: A2.0

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	950	1400	L	5,8	8,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1550	L	7,5	8,7	L

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: <http://www.agenziaentrate.gov.it>)

Alla luce di tali indicazioni, si procederà ad applicare a tali valori i sottoelencati coefficienti correttivi di merito:

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione	
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica	1,00
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semiperiferica	1,2
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale	1,4
Scadenti	0,9	Oltre 50 anni	0,7	Fab. Popolare	0,80	Degradata	0,9
				Fab. Rurale	0,70		

Tabella 3. Fonti accreditate (fonti indirette), interviste ad operatori locali, rilevazione puntuale dei valori di mercato (fonti dirette), esiti

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

Valore metodo sintetico OMI – Abitazione civile = Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/mq (Tabella 2) x Coefficienti correttivi di merito (Tabella 3); per cui

$$Vms \text{ OMI Abitazione} = 79,96 \times (950 + 1400) / 2 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,25 \times 1,00$$

da cui si ha:

$$Vms \text{ OMI Abitazione} = \mathbf{\text{€ } 94.000,00}$$

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile, secondo il **METODO DI STIMA SINTETICA OMI**.

3. Determinazione del valore – Stima sintetica (secondo il sito www.immobiliare.it)

Le ricerche effettuate tramite le fonti di Immobiliare.it, per la zona Loreto Stazione e Villa Berghigna, hanno dato come risultato un valore di € 960,00/mq per l'immobile. Di seguito, nelle Tabelle 4, quanto emerge dalla stima eseguita online dal sito www.immobiliare.it



Tabella 4. Valutazioni di stima del bene da Fonte: sito Internet <http://www.immobiliare.it>

Analizzando i valori, sopra riportati, in Tabella 4, prendendo come metodologia i concetti espressi all'inizio di questo paragrafo per la determinazione del valore di stima sintetica, secondo il valore di stima desunto dal sito Immobiliare.it, applicando i coefficienti correttivi di merito riportati in Tabella 3, al paragrafo n.2, avremo:

VALORE METODO SINTETICO - IMMOBILIARE.IT

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di stima secondo Immobiliare.it

$$(Tabella 4) \times \text{Coefficients correttivi di merito (Tabella 3)} = 79,96 \times 960,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,25 \times 1,0$$

da cui si ha che:

Vms Abitazione arrotondato = € 77.000,00

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile, secondo il **METODO DI STIMA SINTETICA IMMOBILIARE.IT**.

4. Determinazione del valore – Stima analitica (Capitalizzazione del reddito)

A verifica del valore di stima, individuato tramite il procedimento di stima sintetica, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi, esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile, che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico-ricostruttivo prende, dunque, il nome di **capitalizzazione dei redditi**.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima, si è seguito il seguente schema:

1. si è, innanzitutto, stimato il valore del **reddito lordo annuale** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della *teoria dell'ordinarietà*), calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;
2. si è proceduto, poi, con la determinazione e la quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il **reddito netto annuale** come semplice differenza tra il reddito lordo annuale e le spese;
3. si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale, al netto delle spese in detrazione, per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni.

In questo modo si determina la stima del bene immobile per via analitico-ricostruttiva.



A. Determinazione delle spese in detrazione

Dai dati contenuti nella Tabella 2, par. n.2, pag. 25, si può calcolare il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile moltiplicando il valore massimo tra i canoni di locazione (mensili) per la superficie commerciale totale dell'immobile e, successivamente, moltiplicandolo per 12, ottenendo così il reddito lordo annuale.

Foglio n°3 Part. n°294	Tipologia	Valore di locazione mensile €/m ² (valore _{minimo} desunto dalla Tabella 2, paragrafo n.2) A	Superficie (m ²) B	Reddito lordo mensile(€) C	Reddito lordo annuale (€)
Sub 3	Abitazione	A = € 5,80	B = 79,96.	A x B = 464	C x 12 mesi = 464 x 12 = 5.565

Tabella 5. Calcolo del reddito lordo annuale per la determinazione del valore - stima analitica

B. Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione, si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da **Almerico Realfonzo** (*Teoria e metodo dell'estimo urbano*, 1996), riportate nella tabella sottostante:

Spese in detrazione	Minimo	Massimo	Medio
Manutenzione	2	6	4
Servizi	2	5	3,5
Inesigibilità	1	3	2
Assicurazioni	/	/	0,5
Ammortamento	1	2,5	1,5
Amministrazione	1	3	1,8
Imposte	/	/	11,25

Tabella 6. Calcolo delle spese in detrazione per la determinazione del valore - stima analitica

Le varie voci sono state prese in considerazione nel seguente modo:

a. Manutenzione : 4%	Nell'attribuzione della percentuale di spesa si è tenuto conto dello stato di conservazione esterno dell'immobile: discreto
b. Servizi : 0,00%;	La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare; si considererà il valore pari a 0,00 trattandosi di una casa singola
c. Inesigibilità : 0,00%;	Non sussistendo in generale apprezzabili situazioni di rischio, è stato considerato un unico valore di influenza pari a 0,00, in quanto gli immobili non rimangono sfitti per periodi lunghi
d. Assicurazioni : 0,00%;	Considerata la diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori, neiconfronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, è stato assegnato un valore di influenza pari a 0,00 %.
e. Ammortamento : 0,00%;	Il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo, perciò è stato assegnato un valore di influenza pari a 0,00 %.
f. Amministrazione : 0,00%;	in quanto si tratta di una casa sigola
g. Imposte : 4,00%;	valore medio

e riassunte nella tabella sottostante:

Spese in detrazione (%)	
Manutenzione	4
Servizi	05
Inesigibilità	0
Assicurazioni	0
Ammortamento	0
Amministrazione	0
Imposte	4,00
Totale	8,00

Tabella 7. Spese in detrazione (%) per la determinazione del valore - stima analitica

C. Determinazione del reddito netto

Considerato che:

- il reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in € 5.565,00 (si veda Tabella 5);
- le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del 8,00% (si veda Tabella 7);

è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore al numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica. È sufficiente sottrarre al reddito lordo annuale la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del **reddito netto annuo**:

Reddito netto annuo = (Reddito lordo annuale) - (Quota percentuale occupata dalle spese in detrazione), per cui si ha:

$$\text{Reddito netto annuo} = 5.565,00 \text{ €} - (5.565,00 \times 0,08) = \text{€ } 5.120,00$$

D. Saggio di capitalizzazione

Il C.T.U. procederà ad effettuare la stima dell'immobile secondo il calcolo del saggio di capitalizzazione. Quindi, per calcolare il valore di mercato nel procedimento della **capitalizzazione dei redditi** sono state considerate le percentuali medie suggerite da

Orefice (Estimo, volume II, 1996), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, che sono:

	Minimo %	Massimo %	Medio%
centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tabella 8. Saggio di capitalizzazione netto

Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio medio del **4,0%** (Tabella 8), in quanto l'immobile, oggetto di stima, si trova in un centro abitato di limitata dimensione.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione, si è proceduto, tramite procedimento analitico, a “regolarizzarlo” con l’apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell’immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*). Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dall’**Orefice**, che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all’interno di ogni gruppo), ha stabilito dei range di percentuali, che possono essere aggiunte o sottratte:

- se l’immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche che sono uguali al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- se l’immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche inferiori rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta, perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell’immobile e, quindi, un maggior valore del saggio di capitalizzazione;
- se l’immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche superiori rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta, perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell’immobile e, quindi, un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivisi secondo i quattro gruppi di caratteristiche:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposte da Orefice	Detrazioni	Aggiunte	Motivazione
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22%	0,22	0,00	L'immobile è in posizione periferica. Risulta servito dai mezzi di trasporto ma non facilmente raggiungibili essendo lontano a livello pedonale
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28%	0,28	0,00	Le attrezzature collettive limitrofe non sono a distanza pedonale
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18%	0,18	0,00	L'immobile è posto su due livelli: al piano terra e primo nella zona periferica del comune di Loreto.
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80%	0,80	0,00	Il livello di inquinamento ambientale è determinato dal fatto che l'immobile si trova lungo la strada di scorrimento di Villa Bergnigna
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60%	0,60	0,00	Scarsa disponibilità di parcheggio in quanto l'immobile non è munito di parcheggio di pertinenza
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,00	0,00	L'immobile è posizionato al piano terra e primo a livello alla strada, lo stesso gode di una sufficiente panoramicità visto la visuale della Casa santa di Loreto.
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	0,00	0,00	Nel complesso si ha una sufficiente luminosità grazie ai tre lati liberi
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00	0,00	L'immobile è posto su due livelli rispettivamente al piano terra e primo.
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0,06	0,00	L'immobile risulta avere superfici interne nella media, mentre, quelle esterne, risultano poco favorevoli visto che il terrazzo risulta chiuso abusivamente.
Caratteristiche intrinseche				

Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	0,16	0,00	Il grado di rifinitura interna ed esterno dell'appartamento risulta in cattivo stato
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	0,12	0,00	Edificio necessita di opere di ripristino/manutenzione sia interne che esterne
Età dell'edificio	± 0,10%	0,10	0,00	L'edificio ha 55 anni
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %	0,06	0,00	Edificio di proprietà, ma risultano presenti ipoteche derivanti da concessione a garanzia di mutuo
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	0,00	0,00	
TOTALE		2,58	-0,00	2,58 totale
Tabella 9. Caratteristiche posizionali estrinseche, Caratteristiche posizionali intrinseche, Caratteristiche intrinseche e Caratteristiche produttive				

Partendo da un saggio del 4,00% per l'abitazione, con un'aggiunta complessiva del 2,58%, il saggio di capitalizzazione netto per la stima analitica del valore di mercato è pari a:

$$\text{saggio medio} + \text{somatoria dei coefficienti di aggiunte/detraioni} = 4,00\% + 2,58\% = 6,58\%$$

E. Capitalizzazione dei redditi

Considerato che, per l'immobile oggetto di stima:

- il **reddito netto annuale**, stimato utilizzando un valore medio lordo dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare dell' 8%, si quantifica in € € **5.120,00** per l'immobile tipologia abitazione civile (si veda paragrafo 4.C, pag. 30);
- il **saggio di capitalizzazione netto**, stimato partendo da un valore medio suggerito dall'**Orefice**, a cui sono state aggiunte e detratte le percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al **6,58%** per l'immobile tipologia abitazione civile (si veda paragrafo 4.D);

è sufficiente dividere il reddito netto annuale per il saggio di capitalizzazione netto per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

VALORE METODO ANALITICO:

reddito netto annuo 5.120,00 €

saggio di capitalizzazione netto 6,58%

5.120,00/6,58%.=

da cui si ha che:

Vms Abitazione = € 77.800,00

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile, secondo il **METODO DI STIMA ANALITICO SECONDO IL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE.**

n. Conclusioni: Valore dell'immobile come da stima del CTU

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con procedura sintetica OMI, con procedura sintetica Immobiliare.it e procedura analitica;

pertanto, si ha:

• Valore metodo sintetico OMI (Vms1) =	94.000 € +
• Valore metodo sintetico Immobiliare.it (Vms2) =	77.000 € +
• Valore metodo procedura analitica (Vma)	77.800 € =
	<hr/>
	€ 248.800,00 / 3 =
TOTALE RROTONDATO	€ 83.000,00

Pertanto si ha:

• **TOTALE STIMA C.T.U. DELL'IMMOBILE AL FOGLIO n°3, PART. n°294,SUB 3 = € 83.000,00**

34 di 35

da cui detraendo:

- LE SPESE, RELATIVE ALLO SMONTAGGIO E SMALTIMENTO DELLA STRUTTURA DI CHIUSURA DEL TERRAZZO (€3.000,00);

si ha:

• **TOTALE STIMA C.T.U. DELL'IMMOBILE AL FOGLIO n°3, PART. n°294, SUB 3 DETRATTE SPESE:**

€ 83.000,00 - € 3.000,00 = € 80.000,00

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 36 pagine dattiloscritte oltre che di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata (invio telematico):

1 copia in Tribunale completa di allegati;

1 copia in Tribunale epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03;

1 copia priva di allegati al creditore e al debitore;

Fabriano, 22/07/2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Nicola Giambattista

Allegati:

1. Visure catastali, Planimetrie catastali ed estratto di mappa catastale;
2. Comunicazioni dell'esperto alle parti e relative ricevute;
3. Verbali di sopralluogo;
4. Rilievo eseguito dall'esperto estimatore;
5. Documentazione fotografica;
6. Ispezioni Ipotecarie;
7. Accesso agli atti;
8. Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.).

35 di 35