

Dott. Ing. Fabrizio Pigliapoco  
Via del Traffico n. 11 – 60122 Ancona  
Tel. e Fax 07152536 – Cell. 3332899702  
e-mail: [ing.fabriziopigliapoco@gmail.com](mailto:ing.fabriziopigliapoco@gmail.com)  
pec: [fabrizio.pigliapoco@ingpec.eu](mailto:fabrizio.pigliapoco@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Francesca Ercolini

### OGGETTO:

Esecuzione immobiliare n. 569/2011 R.ES. promossa da

Banca delle Marche spa

Rappresentata dall'avv. Andrea Venarucci

Contro

...

c/o Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona

UDIENZA: 13/11/2013

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI  
STIMA DEPOSITATA IL 16-09-2013**

### Premessa

Il sottoscritto ing. Fabrizio Pigliapoco iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2343, nonchè all'albo dei c.t.u. del Tribunale di Ancona, in sede di sopralluogo all'immobile oggetto di esecuzione, ha riscontrato delle difformità tra la situazione dei luoghi e la planimetria catastale. Tali difformità sono state evidenziate nella perizia di stima depositata in data 16-09-2013. Contestualmente al deposito della perizia il sottoscritto c.t.u. richiedeva all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Ercolini, l'autorizzazione per l'espletamento della pratica di denuncia di variazione catastale ai fini della regolare vendita dell'immobile.

Per dovere di trattazione si sintetizzano di seguito le difformità richiamate nella suddetta richiesta :

- a seguito dell'ispezione dell'immobile è risultata la presenza di alcuni locali quali soggiorno, cucina e WC con un'altezza di 2,70 m a fronte di un'altezza totale degli altri locali di 4,70 m; è stato cioè realizzato un solaio nella suddetta zona dell'appartamento che ha permesso di ottenere un piano da destinare a soffitta e collegato con una scala interna all'appartamento;
- nella planimetria catastale, presentata nel 1953 e non più modificata, è presente la dicitura "manca soffitta", ad indicare che in quella data, con ogni probabilità, il locale era esistente ma ne è stato omesso l'accatastamento;
- nella planimetria catastale non è riportata neanche la scala interna di collegamento tra l'appartamento e la soffitta che si trova nel locale indicato come ripostiglio;
- nella planimetria catastale è presente la dicitura "non rispondente";



esistono, infatti, altre differenze tra situazione reale e catastale: ad esempio, allo stato attuale, l'appartamento è un'unità ben distinta dalle altre unità immobiliari dello stabile, mentre, catastalmente, appare come parte di un appartamento più grande.

In data 20/09/2013 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Ercolini, autorizzava il sottoscritto all'espletamento della pratica di denuncia di variazione catastale, concedendo termine fino all'08-11-2013 (ALLEGATO 1).

\* \* \*

### **Tutto ciò premesso**

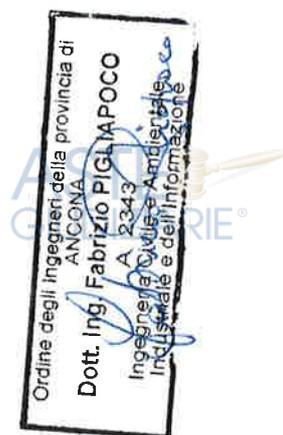
Visto l'esito positivo della denuncia di variazione catastale effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, che sana le difformità rilevate in sede di sopralluogo, viene confermata in tutto la relazione tecnica depositata in data 16-09-2013, ad eccezione:

1) delle parti in cui venivano evidenziate le difformità con la planimetria catastale del 1953 ora sanate;

2) della stima finale che verrà rideterminata eliminando dal valore dell'immobile la detrazione della spesa per la pratica catastale, applicata invece nella perizia iniziale.

Si precisa che, a seguito di denuncia, è stata modificata la sola planimetria (ALLEGATO 2) per conformarla allo stato dei luoghi, senza necessità di modifica dei dati catastali (ALLEGATO 3).

Per dovere di trattazione si riporta, pertanto, l'aggiornamento della stima e



delle conclusioni.

\* \* \*

### **Criterio di stima e stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si ritiene di applicare il metodo comparativo per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito.

**Metodo comparativo per confronto diretto:** si fa riferimento a beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- posizione dello stabile in zona centro storico di Castelplanio;
- mediocre stato delle facciate esterne che necessitano di interventi di ripristino degli intonaci in alcuni angoli e di opere di tinteggiatura;
- discreto stato di manutenzione interno; si ritiene, comunque, necessaria la sostituzione degli infissi in legno delle finestre per garantire un risparmio energetico per il riscaldamento, anche in considerazione della notevole altezza di alcune stanze, opere di tinteggiatura di pareti e soffitti ed per ultimo, ai fini della sicurezza, una revisione generale di tutti gli impianti.

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, si ritiene di poter attribuire il valore unitario di 1.000,00 €/mq riferito alla superficie commerciale precedentemente calcolata.



Considerato che la superficie commerciale precedentemente calcolata è di 171,00 mq, si ottiene:

Valore teorico dell'appartamento e accessori:

$$171,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 171.000,00$$

**Metodo comparativo per capitalizzazione del reddito:** si fa riferimento al valore di locazione che, per l'appartamento e accessori in oggetto, è ipotizzabile in 700,00 €/mese.

Valore di locazione annuo:  $700,00 \times 12 = 8.400,00 \text{ €/anno}$

Detrazioni:

Imposte (30%):  $0,30 \times 8.400,00 = 2.520,00 \text{ €/anno}$

Spese di manutenzione (10%):  $0,10 \times 8.400,00 = 840,00 \text{ €/anno}$

Reddito netto:  $8.400,00 - 2.520,00 - 840,00 = 5.040,00 \text{ €/anno}$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3% si ha:

Valore teorico dell'appartamento e accessori:

$$5.040,00 \times 100/3 = \text{€ } 168.000,00$$

**Media dei due valori teorici :**  $(171.000,00 + 168.000,00)/2 = \text{€ } 169.500,00$

Detrazioni:

A) costo per la certificazione energetica

a forfait..... € 650,00

Totale detrazioni..... € 650,00

**Valore attuale di mercato:**

Valore teorico ..... € 169.500,00

Detrazioni ..... € -650,00

Totale valore attuale di mercato..... € 168.850,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento e accessori in



oggetto è pari, in cifra tonda, a € 169.000,00 (centosessantanovemila/00).

### Conclusioni

Per l'immobile ubicato nel Comune di Castelplanio in via Marconi 14 si ha:

**Posizione urbanistica:** non sono presenti atti autorizzativi edilizi nell'archivio delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

**Rappresentazione catastale:** conforme alla situazione dei luoghi.

**Stato di possesso:** non occupato da terzi, ma solo dai debitori

### Vincoli e gravami:

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 12416 e registro particolare 2966 del 01/07/1999 di € 225.000.000 a favore di Banca delle Marche spa, con sede in Ancona e a carico di ...;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto al n. 24957 del registro generale e al n. 16181 del registro particolare del 02/12/2011 a favore di Banca delle Marche spa, e a carico di ....

**Spese insolute negli ultimi due anni:** non risultanti.

### Valore attuale di mercato:

Appartamento e accessori:..... = € 168.850,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento e accessori in oggetto è pari, in cifra tonda, a € 169.000,00 (centosessantanovemila/00).

\*\*\*

Costituiscono parte integrante della seguente relazione:

- ALLEGATO 1: Richiesta di autorizzazione depositata in data 16-09-2013 per la denuncia di variazione catastale e autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del 20-09-2013;
- ALLEGATO 2: Planimetria catastale depositata e ricevuta di avvenuta



variazione dell'11-10-2013;

- ALLEGATO 3: Visura catastale aggiornata al 25-10-2013.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Ancona, 31 ottobre 2013

**L'ESPERTO**

Dott. Ing. Fabrizio Pigliapoco

