

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Causa Proc. n. R.G.E. 45/2024**

**Creditore procedente:** BARCLAYS BANK IRELAND PLC

**Debitore esecutato:**

**RELAZIONE**

All'Ill.ma Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Il sottoscritto Ing. Carestia Emanuele (CRSMNL77B17E690S), nato a LORETO il 17.02.1977, residente a Recanati in Frazione Sambucheto n. 34/A, con studio professionale in Recanati Frazione Sambucheto n. 34/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con il n. B76, ad evasione dell'incarico di Consulente per la stima del compendio pignorato, conferitogli dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Macerata Dott.ssa Filomena Di Gennaro, per udienza del 28/01/2026, prestava il giuramento e fissava l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa relativamente all'immobile sito in Porto Recanati Via Degli Oleandri, il giorno 05 settembre 2025 alle ore 9.00

**Svolgimento delle operazioni peritali abitazione:**

Il giorno 05/07/2025 alle ore 9,00, avveniva il sopralluogo in Porto Recanati Via Degli Oleandri come sopra indicato presso i luoghi di causa per la valutazione dell'immobile.

Inoltre ho provveduto a realizzare una documentazione fotografica, necessaria per immortalare lo stato dei luoghi e manutenzione.

Al sopralluogo hanno partecipato, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario Avv. Eugenio Budinis (delegato della I.V.G.) e l'avv. Dignani Tonino (curatrice dell'eredità).

**Visto ciò ed in risposta al quesito posto, si descrive quanto di seguito:**



## **QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

### Trascrizione atto di pignoramento Immobiliare

Registro generale n. 653/2024 del 05/03/2024

servizio di pubblicità immobiliare r.g. 4574 r.p. 3567.

### Quota colpita

Immobile comune di Porto Recanati Via Degli Oleandri

Dati catastali Foglio 14 particelle 150 sub 1 e 2

Valore di mercato € 374.325,00

### Base d'asta

### **SINTESI ACCERTAMENTI**

|   |
|---|
| <b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> corrisponde  |
| <b>Comproprietari non eseguiti:</b> non sussistono comproprietari non eseguiti                                    |
| <b>Documentazione ex art. 567 c.p.c.:</b> conforme  |
| <b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> sussiste  |
| <b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> non sussistono vincoli di trasferibilità                    |
| <b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita |
| <b>Stato di occupazione:</b> libero   |

## **TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE**

**QUESITO 1:** «L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Porto Recanati in Via Degli Olmi, è distinto in catasto al foglio 14 part. 150 sub 1 abitazione cat. A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani piano terra e primo, mentre il sub 2 del foglio 14 part. 150 posto al piano seminterrato catastalmente garage C/6 classe seconda consistenza 52 mq (trasformato in cantina con pratica presentata al comune ma non è stata presentata la variazione catastale).

Il fabbricato è confinante ad est con una strada comunale, sul lato nord in aderenza con il fabbricato della part 149, mentre ad ovest in aderenza con il fabbricato della par. 148, a sud su distacco con il fabbricato della part. 152.





# STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Voltura n. 665.1/1981 - Pratica n. 137796 in atti dal 10/11/2000 a favore Proprietà 1/1 fino al 23/09/1988

**QUESITO 3:** «L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»

**CURATELA EREDITA GIACENTE**

**C.F.:93095660432**

proprietà 1/1, risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 07/02/1989 - Registro Particolare 203 Registro Generale 1540 Pubblico ufficiale OLMI GIUSEPPE Repertorio 88243 del 27/01/1989, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1489 del 26/09/1989 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 645 del 09/09/1993 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 10/03/1995 - Registro Particolare 324 Registro Generale 3491, Pubblico ufficiale CARLO CONTI Repertorio 39829 del 07/03/1995, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1166 del 12/09/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 84 del 23/04/1997 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 504 del 21/03/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2292 del 12/10/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 174 del 02/02/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 392 del 12/03/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 395 del 12/03/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 397 del 12/03/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 444 del 18/02/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 924 del 09/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)



# STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

11. Annotazione n. 340 del 03/03/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Comunicazione n. 2202 del 23/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/05/2004.

Cancellazione totale eseguita in data 24/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 07/12/2001 - Registro Particolare 11235 Registro Generale 15729, Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio 21779 del 05/12/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 07/12/2001 - Registro Particolare 2797 Registro Generale 15730, Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio 21781 del 05/12/2001, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1984 del 18/11/2021

5. ANNOTAZIONE del 12/03/2002 - Registro Particolare 397 Registro Generale 3394

Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio 21780 del 05/12/2001

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 324 del 1995

6. ISCRIZIONE del 24/01/2013 - Registro Particolare 111 Registro Generale 1347

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 86/6312 del 20/12/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973),

7. TRASCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 5059 Registro Generale 7491, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 789 del 30/04/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. ISCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 45 Registro Generale 423 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 570/6317 del 12/01/2017, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



# STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 18/11/2021 - Registro Particolare 1984 Registro Generale 17127 Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio 21781 del 05/12/2001, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2797 del 2001

10. TRASCRIZIONE del 28/03/2024 - Registro Particolare 3567 Registro Generale 4574, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 653/2024 del 05/03/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

11. TRASCRIZIONE del 30/05/2025 - Registro Particolare 6275 Registro Generale 8393, Pubblico ufficiale MACERATA Repertorio 95324/88888 del 23/05/2025, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Non sussistono diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico)

**QUESITO 4:** *«L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»*

Il fabbricato non risulta occupato in quanto il proprietario è deceduto in data 17/10/2022.

**QUESITO 5:** *«L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»*

Il fabbricato è stato edificato tra la fine degli anni 60 e inizio anni 70, facevano parte di una lottizzazione, il lotto in qui ricadeva è quello B1 Gruppo b.

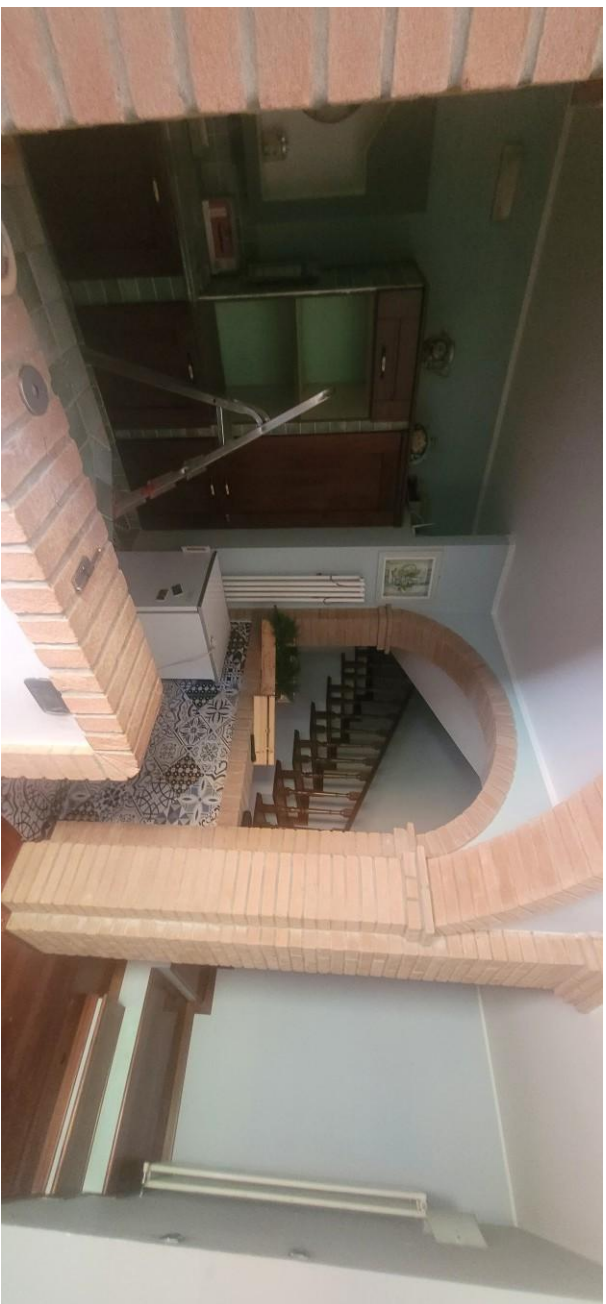
Il fabbricato è stato realizzato in muratura, poi negli anni è stato oggetto di ristrutturazione, attualmente al piano terra si trova un soggiorno con loggiato, una cucina, un bagno, mentre al piano primo si trovano tre camere un bagno e un balcone, al piano seminterrato si trova una cantina utilizzata come taverna, prima di essa era stata utilizzata come garage. Nella corte esterna si trova un giardino privato e una zona pavimentata.

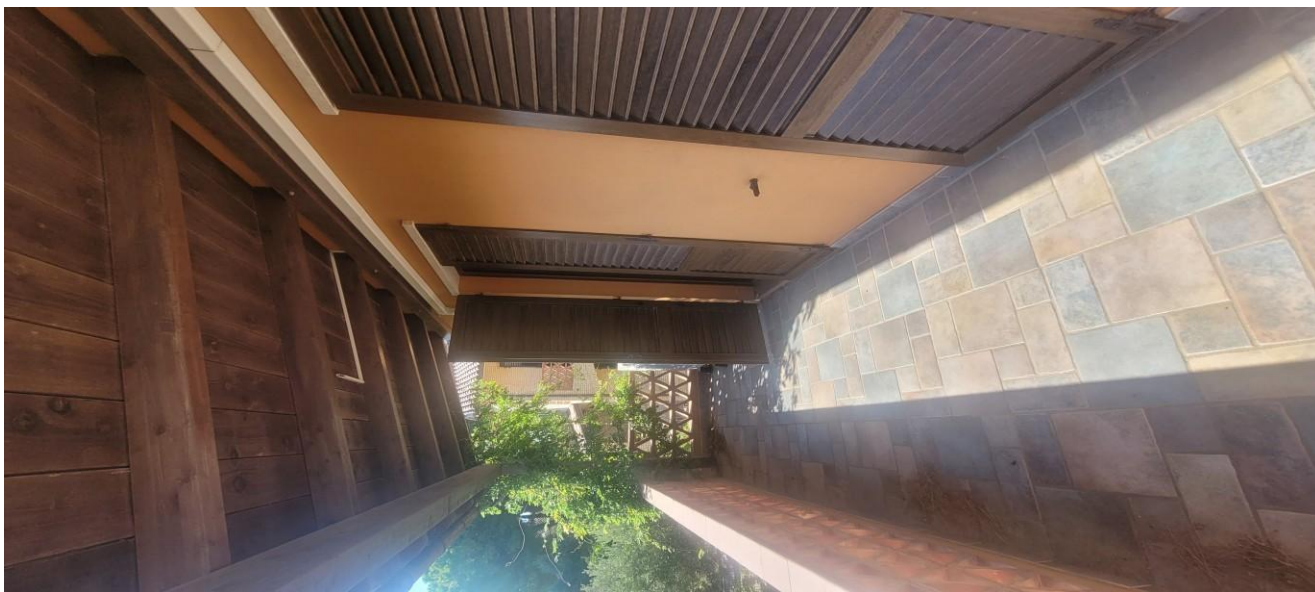
Il fabbricato si trova in buone condizioni generali, sia dal punto di vista delle rifiniture interne ed esterne. (vedi foto allegate)





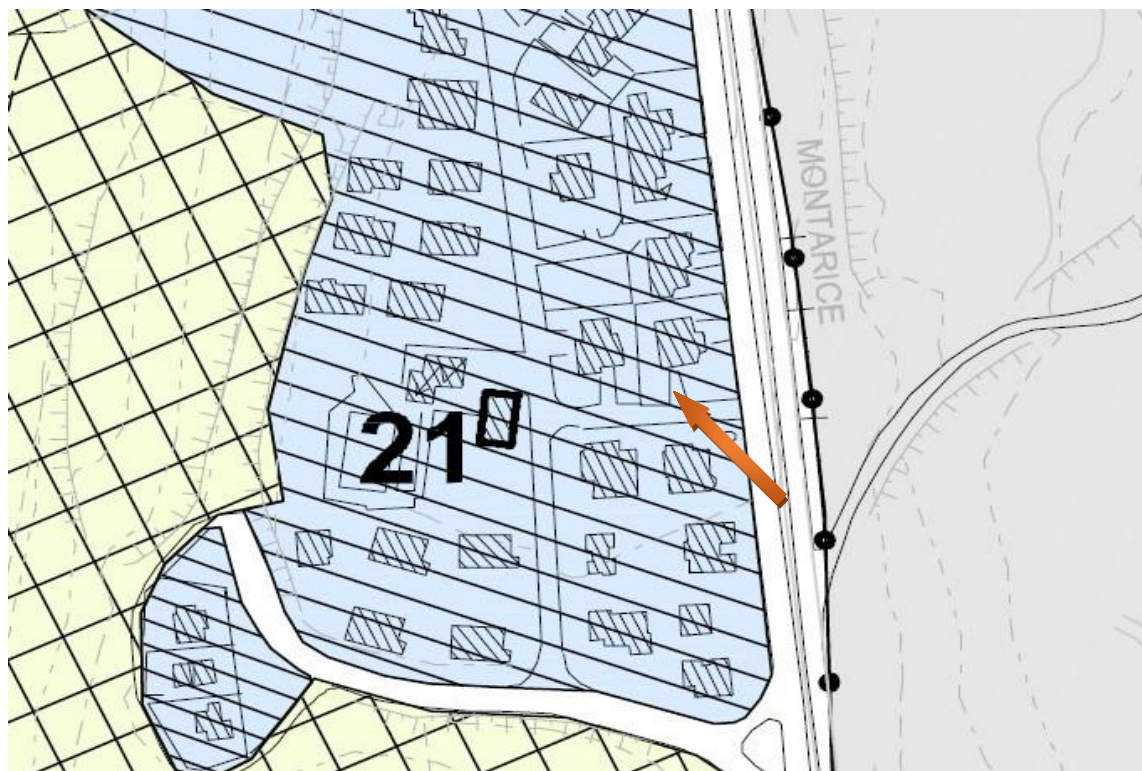






**QUESITO 6:** «L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»

Il fabbricato si trova inserita nel PRG in zona di espansione normata dall'art. 14 C1-C2 e NTA, adeguamento del 2020 del comune di Porto Recanati.



**Regolarità edilizia:**

Concessione n 837/68 del 31/08/1968  
Variante concessione 79/70 del 26/01/1971  
Agibilità prat. 837/68 del 30/12/1971  
Concessione 249/2002 prot. 10642 del 31/07/2002  
Variante prot 354/2002 prot. 15031 del 19/11/2002  
Autorizzazione 89/2003 prot. 3432 del 12/03/2003 (tinteggiatura)  
Concessione 249/2002

Non ci sono irregolarità urbanistiche, non è stato effettuato l'aggiornamento catastale da garage a canina, la spesa si aggira attorno le € 800,00 euro non ci sono sanzioni in quanto sono passati più di cinque anni dal fine lavori.  
La classe energetica è F (vedi Ape allegato)

**QUESITO 7:** «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

**RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**  
**per la determinazione del più probabile valore di mercato**

**Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-, si ha:  
Stima abitazione civile

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

**OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

**Descrizione della stima immobiliare:**

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e



# STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Comune:    | PORTO RECANATI (MC), 62017 |
| Indirizzo: | Via Degli Oleandri         |



## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:



# **STUDIO TECNICO**

Ing. Carestia Emanuele

Stima Immobiliare - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via  
Degli Oleandri del 05/12/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## **Individuazione catastale**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

estratti di mappa catastale  
visure catastali attuali  
planimetrie catastali attuali



## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

# Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via Degli Oleandri.

### Ubicazione

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Comune:    | PORTO RECANATI ( MC), 62017 |
| Indirizzo: | Via Degli Oleandri, 14      |
| Piano:     | S1-T-1                      |

### Proprietà

| Soggetto                  | Diritto         | Quota |
|---------------------------|-----------------|-------|
| CURATELA EREDITA GIACENTE | Piena proprietà | 1/1   |

### Dati catastali

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Tipo catasto:      | Fabbricati     |
| Ubicazione:        | PORTO RECANATI |
| Foglio:            | 14             |
| Mappale:           | 150            |
| Subalterno:        | 1              |
| Categoria:         | A/3            |
| Classe:            | 3              |
| Consistenza:       | 6,5 vani       |
| Rendita catastale: | 621,04 €       |
| Valore catastale:  | 78.251,04 €    |

| Tipologia Zona OMI | Stato conservativo | Valore mercato €/mq |         |            | Valore Locazione €/mq |         |            |
|--------------------|--------------------|---------------------|---------|------------|-----------------------|---------|------------|
|                    |                    | Minimo              | Massimo | Superficie | Minimo                | Massimo | Superficie |
|                    |                    |                     |         |            |                       |         |            |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Tipo catasto:      | Fabbricati       |
| Ubicazione:        | PORTO RECANATI   |
| Foglio:            | 14               |
| Mappale:           | 150              |
| Subalterno:        | 2                |
| Categoria:         | C/6              |
| Classe:            | 2                |
| Consistenza:       | 52m <sup>2</sup> |
| Rendita catastale: | 72,51 €          |
| Valore catastale:  | 9.136,26 €       |

| Tipologia Zona OMI | Stato conservativo | Valore mercato €/mq |          |            | Valore Locazione €/mq |         |            |
|--------------------|--------------------|---------------------|----------|------------|-----------------------|---------|------------|
|                    |                    | Minimo              | Massimo  | Superficie | Minimo                | Massimo | Superficie |
| Abitazioni civili  | OTTIMO             | 2 350,00            | 3 000,00 | Lorda      | 7,80                  | 11,30   | Lorda      |



## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: Stima Immobile

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| Superfici coperte calpestabili        | N° parti | Lunghezza              | Larghezza | Totale Superficie |
|---------------------------------------|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| Soggiorno P.T.                        | 25,31    |                        |           | 25,31             |
| Cucina P.T.                           |          | 2,63                   | 3,63      | 9,55              |
| Bagno P.T.                            |          | 1,18                   | 3,63      | 4,28              |
| Rip. P.T.                             |          | 0,73                   | 0,65      | 0,47              |
| Disimpegno P.T.                       | 5,63     |                        |           | 5,63              |
| Camara P.1                            |          | 3,88                   | 3,23      | 12,53             |
| Camera P.1                            |          | 2,60                   | 3,69      | 9,59              |
| Camera P.1                            |          | 3,66                   | 2,64      | 9,66              |
| Bagno P.1                             |          | 2,49                   | 2,58      | 6,42              |
| Rip. P.1                              | 2,50     | 0,10                   |           | 0,25              |
| Disimpegno P.1                        | 3,50     |                        |           | 3,50              |
| Superfici coperte calpestabili (100%) |          | Superficie lorda       |           | 87,19             |
|                                       |          | Superficie commerciale |           | 87,19             |

| Superfici pareti in comunione  | N° parti | Lunghezza              | Larghezza | Totale Superficie |
|--|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| parete in comunione  | 2,00     | 9,00                   | 0,40      | 7,20              |
| Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm) |          | Superficie lorda       |           | 7,20              |
|  |          | Superficie commerciale |           | 3,60              |

| Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti       | N° parti | Lunghezza              | Larghezza | Totale Superficie |
|--|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| Cantina s.1 (ex Garage)  | 32,50    |                        |           | 32,50             |
| Rip. S.1 (ex Garage)   | 8,88     |                        |           | 8,88              |
| Rip. S.1 (ex Garage)   | 7,27     |                        |           | 7,27              |
| Rip. S.1 (ex Garage)   | 3,00     |                        |           | 3,00              |
| Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%) |          | Superficie lorda       |           | 51,65             |
|  |          | Superficie commerciale |           | 25,83             |

| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti   | N° parti | Lunghezza              | Larghezza | Totale Superficie |
|---|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| Balcone P.1.  |          | 1,90                   | 6,25      | 11,88             |
| Portoco P.T.  |          | 1,90                   | 6,25      | 11,88             |
| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente) |          | Superficie lorda       |           | 23,76             |
|   |          | Superficie commerciale |           | 7,13              |

| Superfici scoperte - Giardini di ville / villini   | N° parti | Lunghezza              | Larghezza | Totale Superficie |
|--|----------|------------------------|-----------|-------------------|
| Giardino e corte   | 806,00   |                        |           | 806,00            |
| Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (Solo per Sup. eccedenti 5 volte (A): 10% fino alla Sup. di (A); 2% per sup. eccedente) |          | Superficie lorda       |           | 806,00            |
|  |          | Superficie commerciale |           | 14,30             |

|  |  |  |                        |        |
|--|--|--|------------------------|--------|
|  |  |  | Superficie utile netta | 87,19  |
|  |  |  | Superficie utile lorda | 87,19  |
|  |  |  | Superficie commerciale | 138,00 |



## CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

| Descrizione  | Valore (€/m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------------|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2025)                 | 2.350,00 €                 |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2025)                | 3.000,00 €                 |
| Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> ) | 2.675,00 €                 |
| Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )    | 2.750,00 €                 |

### NOTE

Per questa metodologia di stima è stata eseguita un'indagine sull'andamento di mercato consultando le agenzie immobiliari presenti sul territorio locale e presso imprenditori del settore

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) \* K

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

| Taglio superficie       | K1  |
|-------------------------|-----|
| Fino a 45 mq            | 1   |
| Oltre 45 fino a 70 mq   | 0,8 |
| Oltre 70 fino a 120 mq  | 0,5 |
| Oltre 120 fino a 150 mq | 0,3 |
| Oltre 150 mq            | 0   |

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

| Livello Piano | K2  |
|---------------|-----|
| Seminterrato  | 0   |
| Terra         | 0,2 |
| Primo         | 0,4 |
| Intermedio    | 0,5 |
| Ultimo        | 0,8 |
| Attico        | 1   |

Nel caso in esame si avrà:



K1 = 0,30  
K2 = 0,50  
K = 0,45  
C = 0,000

Valore normale unitario OMI = 0,00 €  
Coefficiente riduttivo OMI = 0,000  
Valor corretto OMI = 0,00 €  
Valore OMI = 0,00 €

Valore medio di mercato = **369.150,00 €**

Valore per confronto diretto = **379.500,00 €**

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 2.675,00 €  
Valore OMI = **369.150,00 €**

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

| Scelta di rm | Valore migliore | Valore peggiore | Valore |
|--------------|-----------------|-----------------|--------|
|--------------|-----------------|-----------------|--------|

Ne deriva un tasso r pari a **0,00**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **9,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (9,00 \text{ €} / 0,00) \times 100 = \mathbf{0,00 \text{ €}}$$



## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

| Descrizione                                   | Note  | Valore       |
|---|---|--------------|
| Valore OMI                                    |   | 369.150,00 € |
| Valore medio di mercato                       | = 2.675,00 € x 1,00 x 138,00 m <sup>2</sup> | 369.150,00 € |
| Valore per confronto diretto                  | = 2.750,00 € x 1,00 x 138,00 m <sup>2</sup> | 379.500,00 € |
| Valore per capitalizzazione                   | = (9,00 € / 0,00) x 100                     | 0,00 €       |
| <b>Valore stimato</b>                         | <b>374.325,00 €</b>                         |              |
| <b>Valore stimato (Arrotondato All'euro):</b> | <b>374.325,00 €</b>                         |              |

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Emanuele Carestia, con studio in RECANATI (MC), Frazione Sambucheto, 34/A, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al numero B76, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato sopra descritto è attualmente pari a 374.325,00 € (diconsi euro trecentosettantaquattromilatrecentoventicinque/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

P. RECANATI, 27.12.2025

Il C.T.U.  
(ing. Emanuele Carestia)

