
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.



Integrazione perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giorgi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2021 del R.G.E.

promossa da

*** *omissis* ***



contro

*** *omissis* ***



A seguito della richiesta di precisazioni e/o chiarimento formulate dallo Studio Legale Bortoluzzi il CTU riferisce nell'ordine:



- 1) Il sub.99 risulta affittato ad € 6,29/mq
Il sub. 105 risulta affittato ad € 4,49/mq
Il sub. 109 risulta affittato ad € 4,71/mq
Il sub. 110 risulta affittato ad € 4,72/mq
Il sub. 111 risulta affittato ad € 4,90/mq

I valori congrui di affitto nel terziario, al mq netto, per la zona, risultano compresi tra 4,90 e 6,90 €/mq.

Alla luce di quanto sopra e dello stato conservativo e manutentivo, lo scrivente ritiene che i canoni di affitto corrisposti siano congrui.

- 2) Gli immobili rispettano le condizioni imposte per la concessione dell'agibilità (altezza, superfici di illuminazione ed areazione, servizi igienici, larghezza delle scale e degli accessi, ecc.) va pertanto verificata, per quelli che ne sono privi (come evidenziato in perizia), la corretta esecuzione degli impianti con il conseguente rilascio della dichiarazione di conformità, dopodichè potrà essere inoltrata la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) al Comune.

- 3) Come evidenziato in perizia i sub. 105 e 106 sono accatastati come C/2 ,ovvero locali deposito e per tali locali la normativa non prevede la redazione dell'APE.
Per il sub.111 ho richiesto al Geom. Spoletini Alex di Arcevia, che aveva redatto l'Ape per i sub. 99-109-110 di verificare qualora avesse provveduto.
In data 15/04 ho ricevuto risposta negativa.
Mi permetto di consigliare di incaricare il Geom. Spoletini Alex alla redazione di tale APE sia perchè dispone già di tutti i dati necessari e pertanto potrebbe svolgere tale incarico in tempi brevi, sia perchè, personalmente, per scelta professionale, non svolgo più tali pratiche dall'inizio del corrente anno.

- 4) Per ciò che riguarda i valori di stima si sono scelti valori congrui:

- Alla tipologia costruttiva del fabbricato che è realizzato con struttura portante prefabbricata costituita da pilastri e travi prefabbricati in c.a.p., tegoli di copertura tipo pigreco prefabbricati in c.a.p., pannelli di tompagno perimetrale anch'essi prefabbricati, con struttura sandwich dello spessore complessivo di cm 20, costituiti da due strati di cls armato dello spessore di cm 5 e da uno strato interno di polistirolo espanso con puro scopo di alleggerimento e non di isolamento, copertura piana dotata di impermeabilizzazione con doppio strato di guaine bituminose e isolamento costituito da pannelli rigidi tipo stirodur, protezione delle guaine con uno strato di ghiaietto sciolto secondo la tecnologia del tetto rovescio.

Risulta quindi evidente che la struttura è realizzata secondo criteri costruttivi tipici dei capannoni industriali, con scarso isolamento termico e senza l'utilizzo di materiali di pregio in grado di aumentarne il valore e quindi il prezzo di vendita.

- Al prezzo di vendita al mq al quale, attualmente, alla luce dell'andamento del mercato, vengono venduti immobili simili in zona ed a cui lo scrivente ritiene possano essere commercializzati gli immobili eseguiti.

Il motivo per cui tali valori di stima si discostano da altre valutazioni (cosa peraltro che si manifesta normalmente entro certi limiti) credo dipenda dal fatto che le altre valutazioni risultano essere state effettuate senza accesso agli immobili (quelle interne alla Banca) o siano di parte (quelle depositate dalla Teorema SRL).

Si rammenta inoltre che una eventuale sopravvalutazione comporta in genere che le aste vadano deserte, con conseguenti ribassi, rinvii e perdite di tempo che impediscono un rapido realizzo ed ai quali gli istituti di credito cercano, per esperienza diretta ultratrentennale, di non andare incontro.

Tuttavia, se il creditore procedente, malgrado quanto sopra enunciato, ritiene necessario rivedere in rialzo i valori di stima potrei proporre il seguente aggiornamento:



STIMA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà **** *omissis* **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 99, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 216.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	270,00 mq	800,00 €/mq	€ 216.000,00	100,00%	€ 216.000,00
				Valore di stima:	€ 216.000,00

Valore di stima: € 216.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione catastale	500,00	€
Dichiarazione conformità impianto idrico	500,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 203.200,00



LOTTO 2

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2
Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà p**** *omissis* **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 105, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.150,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	167,00 mq	450,00 €/mq	€ 75.150,00	100,00%	€ 75.150,00
				Valore di stima:	€ 75.150,00

Valore di stima: € 75.150,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Verifica e rilascio dichiarazioni di conformità impianto termico ed idrico	1500,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 68.892,50

LOTTO 3



Bene N° 3 - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2
Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà **** *omissis* **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 106, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	90,00 mq	450,00 €/mq	€ 40.500,00	100,00%	€ 40.500,00
Valore di stima:					€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Verifica impianto termico ed idrico e rilascio dichiarazioni di conformità	1000,00	€
Quote condominiali non versate	367,33	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 36.107,67

LOTTO 4

Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà **** *omissis* **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 109, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 71.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	89,00 mq	800,00 €/mq	€ 71.200,00	100,00%	€ 71.200,00
Valore di stima:					€ 71.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 71.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
CILA in sanatoria e Variazione catastale	3000,00	€
Dichiarazione di conformità impianto idrico	500,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 63.140,00

LOTTO 5

Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà **** *omissis* **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 110, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 59.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	74,00 mq	800,00 €/mq	€ 59.200,00	100,00%	€ 59.200,00
Valore di stima:					€ 59.200,00

Valore di stima: € 59.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
CILA in sanatoria e Variazione catastale	3000,00	€
Verifica impianti termico ed idrico e rilascio dichiarazioni di conformità	1000,00	€
Quota condominiali non pagate	1360,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 49.880,00



LOTTO 6

Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà **** *omissis* **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 111, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 163.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	204,00 mq	800,00 €/mq	€ 163.200,00	100,00%	€ 163.200,00
				Valore di stima:	€ 163.200,00

Valore di stima: € 163.200,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Dichiarazione di conformità impianto idrico	500,00	€
Quote condominiali non pagate	900,00	€
CILA in sanatoria e variazione catastale	3500,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 149.140,00



Con osservanza
Il CTU
Ing. Maurizio Giorgi



Jesi 03.06.2022

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it