

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

N. 569/2011 R.ES. promossa da

INTRUM ITALY S.P.A.

Contro

XXX

GIUDICE: Dott.ssa Giuliana Filippello

RELAZIONE PERITALE - AGGIORNAMENTO -



PREMESSA

In data 21 maggio 2024 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giuliana Filippello ha disposto che il sottoscritto c.t.u. Ing. Fabrizio Pigliapoco, anche alla luce di un nuovo sopralluogo e di esame della documentazione depositata dalla parte debitrice, provvedesse ad un aggiornamento della stima dell'immobile.

Il sottoscritto ha esaminato il fascicolo telematico e ha rilevato che l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto di lavori di ripristino con miglioramento sismico; tali lavori non sono ancora terminati, ma hanno raggiunto una percentuale del 75% dell'importo complessiva come da lettera a firma dell'ing. XXX depositata da parte debitrice.

Previa comunicazione alle parti (ALLEGATO 1), il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo il giorno 31 maggio 2021 per dare inizio alle operazioni peritali e visionare l'immobile, alla presenza del Direttore dei Lavori Architettonici Ing. XXX (ALLEGATO 2).

Il sottoscritto ha svolto regolarmente il sopralluogo effettuando i rilievi necessari per rispondere al quesito del Giudice, il quale ha disposto che:

“il C.t.u., ing. PIGLIAPOCO FABRIZIO, anche alla luce di nuovo sopralluogo e di esame della documentazione depositata dalla parte debitrice, aggiorni la stima dell'immobile, assegnando a tal fine termine di giorni 30”.

Chiuse le operazioni peritali, viste le risultanze del sopralluogo eseguito presso l'immobile di cui trattasi, dell'analisi della documentazione agli atti e del rilievo fotografico viene presentata la seguente

RELAZIONE PERITALE

Oggetto della relazione è l'intera proprietà di una porzione di fabbricato



costituito da un appartamento, una soffitta, una cantina, dei locali magazzino e un ripostiglio sito a Castelplanio in via Marconi n. 14. Di seguito la risposta ai quesiti formulati dal giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

“il C.t.u., ing. PIGLIAPOCO FABRIZIO, anche alla luce di nuovo sopralluogo e di esame della documentazione depositata dalla parte debitrice, aggiorni la stima dell’immobile, assegnando a tal fine termine di giorni 30”.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L’aggiornamento della relazione peritale si esplicherà essenzialmente in:

- descrizione del cespite e dello stato attuale dei lavori;
- aggiornamento del valore di stima del cespite.

Il secondo punto è diretta conseguenza del primo; infatti, per l’aggiornamento del valore di stima, il sottoscritto c.t.u. ritiene opportuna una preliminare descrizione del cespite e dello stato attuale dei lavori al fine di valutare le differenze rispetto alla situazione riscontrata in occasione del sopralluogo del 2020.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L’immobile è distinto al N.C.E.U. di Castelplanio al Foglio 15 particella 26 sub 4, piani I° sottostrada, terra e primo, cat. A2, cl. 1, vani 7,5, rendita € 348,61 e superficie catastale totale di 187 mq.

Nell’ultimo sopralluogo dell’anno 2020 l’immobile era inagibile a causa degli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016.

L’immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato in corso di ristrutturazione (ALLEGATO 3 foto 1 e 2).

Ad oggi i lavori completati sono quelli relativi al rinforzo sismico della struttura tramite l’applicazione di intonaco armato sulle murature e utilizzo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
2ASTE
GIUDIZIARIE®

di tiranti con capochiave, al rifacimento completo della copertura, al completamento dei sottofondi per la posa in opera dei pavimenti, agli intonaci interni, alle impermeabilizzazioni dei terrazzi, al ripristino delle canalizzazioni idriche ed elettriche. Dei locali relativi all'immobile oggetto di stima, soltanto la cantina al piano seminterrato non è stata interessata dai lavori (ALLEGATO 3 foto 6); per il resto gli altri locali visionati rivelano i segni degli interventi (ALLEGATO 3 foto dalla 3 alla 5 e dalla 7 alla 9).

Infine, alcuni infissi non sono stati ancora smontati (ALLEGATO 3 foto 10).

Da informazioni raccolte nel corso del sopralluogo, è prevista la fine lavori e la conseguente richiesta di nuova agibilità entro il mese di Ottobre 2024.

Si procederà dunque all'aggiornamento del valore di stima considerando lo stato attuale e considerando che l'immobile dovrà essere oggetto di alcuni lavori di completamento e di richiesta di nuova agibilità.

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

Si ritiene non corretto determinare il nuovo valore dell'immobile con riferimento al contributo concesso dall'Ufficio Speciale della Ricostruzione della Regione Marche per i lavori di ristrutturazione perché questo è servito in larga parte per "ripristinare" lo stato dell'immobile e, di conseguenza il valore dello stesso, alla situazione precedente al sisma del 2016, cioè a



prima che il sisma lo rendesse inagibile. E' pur vero che con i lavori di ristrutturazione si è realizzato un plus valore dell'immobile dovuto anche al "miglioramento sismico" che questi hanno comportato soprattutto a livello globale dell'edificio, con ampi interventi alle parti comuni, quali pareti e copertura.

Tutto ciò premesso, per l'aggiornamento della stima, si ritiene corretto considerare il prezzo di mercato unitario di un immobile ristrutturato già individuato nella relazione del 3 marzo 2020 con le opportune correzioni dovute all'andamento dei prezzi di mercato dal 2020 ad oggi.

Nel 2020 il prezzo di mercato unitario di un immobile ristrutturato era pari a 1.350,00 €/mq; dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dal 2020 ad oggi si è rilevato un incremento dei prezzi di mercato di immobili analoghi pari al 3,5%.

Applicando questo incremento si ottiene che oggi il prezzo di mercato unitario di un immobile ristrutturato è:

$$1.350,00 \text{ €/mq} \times 1,035 = 1.397,25 \text{ €/mq, cioè circa } 1.400,00 \text{ €/mq}$$

Applicando il prezzo aggiornato alla superficie commerciale già calcolata nella relazione del 10 settembre 2013 di 171,00 mq, si ottiene un valore di mercato dell'immobile in oggetto pari a:

$$V = 1.400,00 \times 171,00 = 239.400,00 \text{ €}$$

Al valore sopra calcolato verrà detratto il costo delle lavorazioni che devono essere ancora eseguite, che sono di seguito riassunte e valorizzate:

- Realizzazione dell'impianto termico.....11.800,00 €
- Completamento dell'impianto elettrico.....4.100,00 €
- Fornitura e posa di persiane in legno.....5.800,00 €



- Smontaggio di alcuni vecchi infissi e fornitura e posa di nuovi infissi in legno con vetro camera.....	8.000,00 €
- Fornitura e posa di porte interne in legno.....	3.700,00 €
- Tinteggiatura a tempera di pareti interne.....	4.800,00 €
- Fornitura e posa in opera di portoncino di ingresso.....	2.000,00 €
- Opere in ferro (balaustre per finestre e scala).....	1.800,00 €
- Rivestimenti per bagno e cucina.....	1.000,00 €
- Pavimenti in gres porcellanato.....	5.900,00 €
- Realizzazione di scala di accesso alla soffitta.....	2.000,00 €
- Fornitura e posa di apparecchi igienico-sanitari.....	2.200,00 €
- Costi e oneri per la richiesta di nuova agibilità, per il nuovo accatastamento e spese tecniche da normativa.....	<u>6.900,00 €</u>
Totale detrazioni (D).....	60.000,00 €

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basati su prezzo regionale e costi aggiornati dei materiali e della manodopera.

Pertanto, il valore attuale di mercato dell'immobile di proprietà dell'esecutato è:

$V_A = V - D = 239.400,00 - 60.000,00 = € 179.400,00$ che arrotondato è pari a **179.000,00 € (centosettantanovemila/00)**.

Considerato tutto quanto sopra esposto si rassegnano le seguenti

Conclusioni

“il C.t.u., ing. PIGLIAPOCO FABRIZIO, anche alla luce di nuovo



sopralluogo e di esame della documentazione depositata dalla parte debitrice, aggiorni la stima dell'immobile, assegnando a tal fine termine di giorni 30".

Non essendo stati ancora completati i lavori di ristrutturazione, il valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a **179.000,00 € (centosettantanovemila/00)**.

Costituiscono parte integrante della seguente relazione:

- ALLEGATO 1: comunicazioni di avvio delle operazioni peritali;
- ALLEGATO 2: verbale di sopralluogo del 31-05-2024;
- ALLEGATO 3: rilievo fotografico composto da n. 10 foto.

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, 18 giugno 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Pigliapoco

