

La sottoscritta Dott. Ing. Maria Pia Guerrini, nata ad Ascoli Piceno il 31.10.1955 ( C.F. GRRMRP55R71A462Y), residente in Ancona, con studio in Ancona Corso Stamira 49, ( P.IVA 00851230425), regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al N° 932 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Ancona, è stata nominata in data 19/09/2008 dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzioni quale consulente Tecnico esperto per la redazione di relazione tecnica di stima degli immobili oggetto della procedura di Esecuzione immobiliare.

In data 19/11/2008 la sottoscritta prestava il giuramento di rito.

Il G.E. formulava il quesito ed assegnava un termine di 45 gg. prima dell'udienza fissata in data 04/03/2009 per il deposito dell'elaborato peritale.

In data 12/01/2009 la sottoscritta, dopo aver regolarmente convocato le parti

come da notifica, fa istanza di proroga per l'estensione della manumortuaria ogni

di sopralluogo anche al comproprietario al 50 % dell'immobile ad uso

  
  
  
  
Dott. Ing. Maria Pia GUERRINI  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n.932

In data 12/02/2009 venivano consegnati i due fascicoli relativi all'incarico ricevuto nel secondo dei quali il CTU riteneva, visti gli atti in proprio possesso di non dover procedere alla stima dell'unità immobiliare "negozio" in quanto di fatto non di proprietà dell'esecutato.

All'udienza del 04/03/09 l'Ill.mo Giudice preso atto di quanto sopra, egualmente disponeva: *".. che l'esperto proceda alla stima dell'immobile sito in Jesi - via della Spina p.t. Rinvia all'udienza del 23/09/09 concedendo all'esperto tempo sino al 15/05/09 per il deposito della relazione."* ( ALL. 1 - disposizioni del G.E. in data 04/03/09)

**Dott. Ing. Maria Pia GUERRINI**  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n.932

• **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE VIA SPINA -**

**JESI**  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1) Individuazione dell'immobile oggetto della relazione

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripublicatione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Una pubblicazione ad uso negoziale pubblicata a Jesi in Via Spina piano Terra ,

ipotecarie)

2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune Censuario di Jesi al

Fg 79                  Particella 217 Sub 3                  Cat C/1                  Classe 6    Mq 61

( ALL.2- visure e planimetrie catastali)

3) Identificazione urbanistica

L'unità immobiliare in oggetto, è porzione di un complesso edilizio a destinazione d'uso residenziale e commerciale realizzato con LICENZA DI

COSTRUZIONE N° 82 del 1974 rilasciata il 29/10/1974 alla società

**[REDACTED]** Spa e relative varianti (indirizzo originario via Ponte Pio n. 6 e 8) con Certificati di Agibilità n. 19 e 20 rilasciati il 23/03/1977

Dot. Ing. **PIA GUERPINI**  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n.932

Vi si accede dal portico coperto, attraverso tre ingressi, in alluminio anodizzato e vetro, con annessa vetrina ; ingressi che rendono facilmente frazionabile l'unità.

Allo stato attuale l'unità, pur mantenendo la destinazione d'uso urbanistica e catastale, ha perso l'utilizzo commerciale essendo principalmente adibita a magazzino e sede di un club privato.

Dal punto di vista della rifiniture ci sono pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate, H=350cm.

Pur non essendo individuato nella planimetria catastale all'interno è presente anche un vano servizi.

L'immobile ha perso parte della sua valenza commerciale dal momento in cui la chiusura della strada d'accesso ha reso il quartiere poco frequentato se non dai residenti.

*Caratteristiche quantitative:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Ai fini della valutazione dell'immobile verrà utilizzato come parametro



in sede di sopralluogo si è provveduto solo ad una verifica a campione.

DATI METRICI DELL'IMMOBILE MQ 64,00

( ALL. 2 – Planimetria catastale)

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'individuazione del valore dell'immobile oggetto della relazione si ritiene quale unico metodo applicabile il MCA ( market comparison approach) metodo comparativo dei valori di mercato dove si assumerà il "prezzo medio di mercato" definito dal *l'Internazional Valuation Standards* e *l'European Valuation Standards*: *"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
di una costruzione (FVS 1 3.1 e EVS S4.10), come media dei valori

Dot. Ing. Maria Pia GUERFINI  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 932

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2008 – Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI ESPANSIONE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

tipologia	manutenzione	Val min	Val max
Magazzini	NORMALE	620 (€/mq)	940 (€/mq)
Negozi	NORMALE	1.410 (€/mq)	2.080 (€/mq)

da cui si assume un VALORE MEDIO PER UNITA' DI SUPERFICIE PARI A

1.745,00 €/m<sup>2</sup> in condizioni ottimali.

2) Agenzia immobiliare

Dall'analisi dei valori immobiliari di beni proposti in vendita si ricava un

VALORE MEDIO DI MERCATO PER IMMOBILI COMMERCIALI - è vietata ogni pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di 1.900.00 €/m<sup>2</sup>.



A questo valore, ottenuto con applicazione di dati in condizioni ottimali di manutenzione e con un andamento di mercato II° Sem. 2008, verrà applicato un coeff. riduttivo stimato dalla sottoscritta pari al 30%.

$116.608,00 \text{ €} * 0.30 = - 34.982,40 \text{ €}$

Da cui:

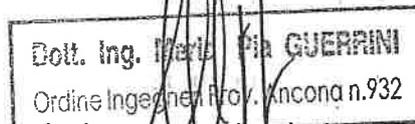
Valore commerciale proprietà indivisa **81.626,00 €.**

**Valore commerciale della quota di 1/3 27.208,00€**

**(ventisette miladuecentotto)**

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Maria Pia Guerrini*



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009