

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA n. 358/2007 R.Es.
INTEGRAZIONE PERIZIA

* * * * *

G. Esec.: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

* * * * *

Premessa.

Con nomina emessa in data 22/03/2024 dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, il sottoscritto Geom. SIMONCELLI MIRCO, con studio in Senigallia (AN), via Cattabeni n° 20, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n° 2019, veniva nominato esperto nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al n. 358/2007 del R. Es.

Oggetto e quesito.

L'oggetto della presente perizia riguarda un fabbricato promiscuo sito nel Comune di Osimo, via Costa del Borgo n. 45 – 47 - 49 – 51 – 53 costituito da u.i. destinate a laboratorio e commerciale al piano terra e da u.i. residenziali poste ai piani primo e secondo.

In riferimento all'oggetto dell'incarico, al sottoscritto CTU è stato posto il seguente quesito da parte del G. Es.:

“quanto al lotto X6, ritenutane l'opportunità ai fini di verificare i presupposti dell'eventuale anti economicità, dispone integrazione peritale che dovrà essere espletata dal Geom. MIRCO SIMONCELLI il quale, nella perizia che depositerà, avrà cura di aggiornare il valore di stima del cespite tenendo in considerazione eventuali opere urgenti per la messa in sicurezza/fruibilità anche decurtando dal valore di stima finale gli importi all'uopo necessari”.

Sopralluogo.

Il sottoscritto CTU ha effettuato sopralluogo il giorno giovedì 10/05/2024 alle ore 15,00 c/o il fabbricato, alla presenza del custode giudiziario.

Durante il sopralluogo si è presa visione dello stato dei luoghi ed è stata redatta la relativa documentazione fotografica.

Descrizione dell'immobile.

L'oggetto della presente perizia riguarda un fabbricato sito nel Comune di Osimo, via Costa del Borgo n. 45 – 47 - 49 – 51 – 53.

Trattasi di n. 2 edifici in aderenza costruiti in data anteriore al 1940 con struttura in muratura portante e solai di interpiano e di copertura in legno, entrambi costituiti da un piano terra, primo piano e secondo piano. L'immobile più grande è stato realizzato esternamente con "faccia a vista" di fattura pregevole mentre il minore è semplicemente intonacato e nel loro complesso si presentano in discrete condizioni, senza alcun segno visibile di cedimenti esterni di nessuna natura tantomeno di lesioni che possano evidenziarne il pericolo.

Internamente invece l'immobile principale, così come quello più piccolo in aderenza, si presenta in mediocri condizioni ed in totale stato di abbandono; il fabbricato maggiore evidenzia alcune porzioni delle controsoffittature ai piani primo e secondo molto ammalorate ed in parte crollate a causa di infiltrazioni di acque meteoriche probabilmente penetrate dalla copertura. Dette controsoffittature sono state realizzate con materiali di tipo "leggero" ed in caso di distaccamento non arrecherebbero alcuna incolumità a persone e o cose.

Al piano terra sono presenti un locale ad uso negozio ed un locale ad uso laboratorio mentre ai piani superiori trovano ubicazione n. 2 abitazioni; in aderenza al corpo principale, con ingresso dal civico 43 è invece presente una u.i. abitativa disposta su 3 livelli di piano, terra, primo e secondo.

Si consigliano semplici opere per la fruibilità dell'immobile che potrebbero consistere nel transennare semplicemente le zone dove la controsoffittatura è risultata crollata causa ammaloramento, così da evitare il passaggio di persone al di sotto di dette porzioni e quindi salvaguardarne l'incolumità.

Valutazione.

Considerato quanto sopra, ai fini di determinare il più probabile valore venale commerciale dell'immobile, come suggerisce la dottrina moderna, si è preferito adottare, tra tutti i metodi, quello comparativo con altri immobili simili aventi stesse caratteristiche e zona di ubicazione.

Per poter fare ciò, il sottoscritto procederà alla valutazione attuale del singolo cespite, tenendo presente tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la data di costruzione del fabbricato, la sua ubicazione, le finiture interne ed esterne, la tipologia costruttiva, e quant'altro necessario per determinare il suo valore.

Si terrà conto inoltre, di tutti gli altri coefficienti emersi nell'indagine sopra relazionati ed infine, della imprescindibile legge della domanda e dell'offerta, legge imprescindibile in particolare in questo momento in cui il mercato immobiliare ha subito un ridimensionamento importante.

Stima.

Per quanto concerne le valutazioni di mercato, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nessuna esclusa, nonché il suo stato manutentivo, il suo totale stato di abbandono che evidenzia notevoli opere da eseguire per rendere le u.i. che lo compongono debitamente funzionali, la sua ubicazione centrale e quant'altro, il sottoscritto ritiene di attribuire i valori a mq. in funzione delle destinazioni di ciascuna u.i. che compone il bene oggetto di stima e pertanto si avrà:

Locale adibito a laboratorio (foglio 58 mappale 24 sub. 1, via Costa del Borgo nn.ri 45 e 47):

€. 500,00/mq.

Locale adibito a negozio (foglio 58 mappale 24 sub. 2, via Costa del Borgo nn.ri 51 e 53):

€. 500,00/mq.

Abitazione al piano 1,2 e 3 (foglio 58 mappale 24 sub. 3, via Costa del Borgo n. 49):

€. 500,00/mq.

Abitazione al piano t,1 e 2 (foglio 58 mappale 24 sub. 4, via Costa del Borgo n. 49):

€. 500,00/mq.

Abitazione al piano t,1 e 2 (foglio 58 mappale 26, via Costa del Borgo n. 43):

€. 500,00/mq.

Pertanto il valore da attribuire sarà calcolato sulla S.U.L. di ciascuna u.i. nel seguente modo:

Locale adibito a laboratorio (foglio 58 mappale 24 sub. 1, via Costa del Borgo nn.ri 45 e 47):

mq. 45,00 x €. 150,00

€. 6.750,00

Locale adibito a negozio (foglio 58 mappale 24 sub. 2, via Costa del Borgo nn.ri 51 e 53):

mq. 34,00 x €. 150,00

€. 5.100,00

Abitazione al piano 1,2 e 3 (foglio 58 mappale 24 sub. 3, via Costa del Borgo n. 49):

mq. 132,00 x €. 300,00

€. 39.600,00

Abitazione al piano t,1 e 2 (foglio 58 mappale 24 sub. 4, via Costa del Borgo n. 49):

. mq. 70,00 x €. 250,00

€. 17.500,00

Abitazione al piano t,1 e 2 (foglio 58 mappale 26, via Costa del Borgo n. 43):

mq. 38,00 x €. 200,00

€. 7.600,00

Totale complessivo valore di stima

€. 76.550,00

Da detto valore andranno detratte le piccole opere di transennamento di cui al paragrafo precedente che potrebbero incidere per circa €. 1.000,00, pertanto il nuovo valore di stima risulta pari ad

€. 75.550,00 (diconsi Euro settantacinquemilacinquecentocinquanta/00

CONCLUSIONI.

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico, allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti, il compito dell'estimatore, è quello di individuare il "valore più probabile", ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio".

Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando non avrà recuperato condizioni di stabilità.

Alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, per cui si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di giudizi di stima aggiornati.

Tenuto conto delle suesposte considerazioni, dell'epoca del cespite, del suo mediocre stato di manutenzione interno, della sua ubicazione, dei prezzi di compravendita praticati in zona per beni consimili, dell'attuale andamento di difficoltà dell'economia nazionale con particolare riferimento al mercato immobiliare, e tenuto conto altresì di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che comunque possono influire sul giudizio di stima, il sottoscritto ritiene giusto ed equo attribuire al fabbricato urbano ubicato nel Comune di Osimo, via Costa del Borgo ai civici 45 – 47 - 49 – 51 – 53,



un valore complessivo di Euro **75.550,00** (diconsi Euro **settantacinquemilacinquecentocinquanta/00**).

Tanto dovuto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Senigallia li 24.06.2024



In fede

Geom. Mirco Simoncelli



Allegati:

Planimetria delle unità immobiliari;

Estratto di mappa;

Visure catastali;

Documentazione fotografica.

