

Perizia immobile in Via Gomero n. 3-5 – foglio 41, particella 355, sub 1.

1. La seguente relazione di stima si riferisce a porzione di fabbricato urbano nel Comune di Osimo (Ancona) in Via Gomero n. 3-5 e precisamente costituito da alloggio posto al piano sottostrada, terra e primo piano, il tutto distinto ed individuato al NCEU di Osimo al foglio 41, particella 355, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita euro 426,08.

Il proprietario dell'immobile risulta essere la società ----- per 1/1.

L'appartamento è composto da: al piano sottostrada una cantina; al piano terra due cantine, due disimpegni e un soggiorno; al piano primo una cucina, corridoio, una camera, un bagno e due ripostigli.

La struttura portante è in muratura con solai in legno.

2a. Di seguito si riporta una descrizione analitica dei locali.

L'appartamento risulta composto nel modo seguente:

locale	sup.(mq)	altezza	coeff. val.	condiz. manuten.
sogg	20.6	2.71	1.0	ottimo
bagno	6.9	2.73	1.0	ottimo
cucina	20.9	2.73	1.0	ottimo
camera	12.9	2.73	1.0	ottimo
disimpegno	7.9	2.73	1.0	ottimo
ripostiglio 1	2.0	2.73	1.0	ottimo

ripostiglio 2	1.1	2.73	1.0	ottimo
cantina 1	17.8	2.51	0.2	buono
cantina 2	8.4	2.51	0.2	buono
cantina 3	9.0	2.51	0.2	buono
disimpegno 1	5.2	2.73	0.2	buono
disimpegno 2	7.2	2.73	0.2	buono

2b. Le finestre in legno, in ottime condizioni, così come le persiane in legno. I pavimenti sono in legno e ceramica, come i rivestimenti ed i sanitari dei bagni; si presentano con un ottimo stato di conservazione.

L'impianto elettrico è a norma. L'impianto termico è autonomo ed è alimentato da caldaia a metano, situata in nel disimpegno, e presenta come terminali i radiatori in ghisa. Allo stesso modo l'impianto idraulico sembra in ottime condizioni.

2c. L'immobile fa parte di un edificio a schiera al centro di Osimo; lo stabile si mostra in buone condizioni.

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da due appartamenti con atrio di ingresso condominiale; la spesa annua condominiale riferita all'appartamento di stima risulta di circa € 0,00 annui.

2d. La porzione di fabbricato è conforme alla rappresentazione catastale.

L'ufficio tecnico comunale ha comunicato al sottoscritto che vi è una pratica edilizia di manutenzione straordinaria e precisamente la Scia n. 191 rilasciata il 17/05/1993.

2e. Il proprietario dell'immobile risulta essere la società -----
--- per 1/1.

L'appartamento è al momento occupato con contratto di affitto dalla Sig.a -----.

2g. Di seguito si riportano i vincoli gravanti sul bene;
non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;
non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature; non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

vi è un atto esecutivo o cautelare con iscrizione del 17/01/2024, registro particolare 674, registro generale 920, pubblico ufficiale Unep – Corte di Appello di Ancona, repertorio 59 del 10/01/2024.

2m. L'appartamento è composto dai seguenti locali:

locale	sup.(mq)	altezza	coeff. val.	condiz. manuten.
sogg	20.6	2.71	1.0	ottimo
bagno	6.9	2.73	1.0	ottimo

cucina	20.9	2.73	1.0	ottimo
camera	12.9	2.73	1.0	ottimo
disimpegno	7.9	2.73	1.0	ottimo
ripostiglio 1	2.0	2.73	1.0	ottimo
ripostiglio 2	1.1	2.73	1.0	ottimo
cantina 1	17.8	2.51	0.2	buono
cantina 2	8.4	2.51	0.2	buono
cantina 3	9.0	2.51	0.2	buono
disimpegno 1	5.2	2.73	0.2	buono
disimpegno 2	7.2	2.73	0.2	buono

Per la valutazione complessiva del bene si ha:

locale	sup.(mq)	coeff.	sup. (mq)
sogg	20.6	1.0	20.6
bagno	6.9	1.0	6.9
cucina	20.9	1.0	20.9
camera	12.9	1.0	12.9
disimpegno	7.9	1.0	7.9
ripostiglio 1	2.0	1.0	2.0
ripostiglio 2	1.1	1.0	1.1
cantina 1	17.8	0.2	3.6
cantina 2	8.4	0.2	1.7
cantina 3	9.0	0.2	1.8
disimpegno 1	5.2	0.2	1.0
disimpegno 2	7.2	0.2	1.4

totale 81.8 mq

Per poter redigere una valutazione complessiva ed attendibile dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ho cercato di acquisire informazioni riguardo al mercato immobiliare della zona di Osimo e per fare ciò ho preso contatti con diverse figure operanti nel settore (agenzie immobiliari, liberi professionisti e tecnici comunali). Da quanto emerso ho potuto concludere che il valore di mercato attuale per un immobile situato nella zona in questione, con lo stato manutentivo paragonabile a quello in oggetto è pari a € 1.850,00/mq, e quindi si può stimare un valore dell'immobile pari a **€ 151.330,00.**

Jesi, 08/02/2024

Il Tecnico
Dott. Ing. Amedeo Boria