



Tribunale Ordinario di Ancona

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ancona

Procedura esecutiva n. 117/2023 R.Es.

Giudice dell'esecuzione: Maria Letizia Mantovani




ASTE GIUDIZIARIE Ing. Domenico LAMURA
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1981



Perizia di valutazione dell'immobile

INTEGRAZIONE 2024.05.05

UNITÀ IMMOBILIARI DI TIPO:

- A/2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
- C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (SENZA FINE DI LUCRO)

VIA PALMIRO TOGLIATTI N.47

SERRA DE' CONTI (AN)

in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. LUCA LINGUITI

Ing. DOMENICO LAMURA

SEDE LEGALE Via REDIPUGLIA 53 - 60122 ANCONA

TEL. 071.2119029 - MOBILE 333.2437308

In relazione alla richiesta della parte procedente e precisamente in relazione all'opportunità di procedere alla vendita con il valore medio indicato (circa 160.000 euro) al netto delle sole spese da sostenere per ottenere l'abitabilità, si dichiara quanto segue.

Il valore stimato in perizia considera vari elementi che tengono conto dello stato dell'unità immobiliare (in termini di consistenza e di qualità dell'immobile).

Effettivamente tali singoli elementi consentono a livello parametrico una focalizzazione parziale e quindi globale del valore economico dell'immobile.

Tenuto conto del fatto che il valore della tabella dell'Agenzia del Territorio alla Banca dati OMI (al secondo semestre del 2023 per la zona D2 del Comune di Serra de' Conti, microzona 0 della zona Periferica/ADIACENZE CENTRO E ZONE DI ESPANSIONE) tiene di fatto presente lo stato qualitativo normale dell'immobile;

Tenuto conto del fatto che il coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetustà (di cui alla TAB. B riportata in perizia) è effettivamente reputato dal sottoscritto facoltativo (come indicato in perizia);

Tenuto conto del fatto che al valore stimato viene successivamente decurtato un costo di adeguamento dell'immobile che ne ristabilisce di fatto un congruo valore di stima;

Tutto ciò considerato, si reputa ammissibile la non applicazione dell'abbattimento del valore del 40% (non considerando il coefficiente correttivo suddetto), nella speranza che il mercato tenga conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, valutando ogni aspetto positivo in compensazione di quelli eventualmente penalizzanti.

Detto questo, ne deriva di conseguenza un nuovo valore di stima, che di seguito si riepiloga.

RISULTATI DI STIMA

-valore unitario corretto di stima minima

VALORE MINIMO

Piano terra	42,41	€ 660,00	0,20	€ 5 598,12
Piano secondo	152,00	€ 660,00		€ 100 320,00
Piano secondo	27,00	€ 660,00	0,25	€ 4 455,00
Piano terzo	96,00	€ 660,00	0,40	€ 25 344,00
TOTALE				€ 135 717,12

VALORE MASSIMO

Piano terra	42,41	€ 910,00	0,20	€ 7 718,62
Piano secondo	152,00	€ 910,00		€ 138 320,00
Piano secondo	27,00	€ 660,00	0,25	€ 4 455,00
Piano terzo	96,00	€ 910,00	0,40	€ 34 944,00
TOTALE				€ 185 437,62

**Valore di stima
(media)**

€ 160 577,37

Con applicazione delle riduzioni facoltative suddette (tab. B):

A tale valore, arrotondato a **160'000,00 euro**, va certamente decurtato il valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i. oltreché il valore di tutte le prestazioni tecniche, degli oneri concessori e di ogni spesa per l'ottenimento dell'agibilità.

RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO

1. LOCALE ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – CATASTO FABBRICATI FOGLIO 16 PART. 353 SUB 4

Valore reputato congruo (min 660 euro/mq – max 910 euro/mq), con ogni onere connesso, pari a:

160'000,00 €

Cui dovranno essere applicate le opportune detrazioni di costo di adeguamento e manutenzione di cui in perizia.



RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO

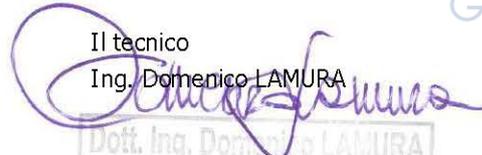
1. LOCALE ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16 PART. 353 SUB 4

Valore reputato congruo a scomputo di costi di adattamento dell'immobile, costi di conseguente pratica di agibilità, con ogni onere connesso, pari a:

160'000,00 € - 10'000,00 € - 5'000,00 € = 145'000,00 €

Con ciò ritengo di avere esaurientemente risposto ai quesiti propostomi e resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Si allegano la documentazione fotografica, copia dell'atto di incarico, la documentazione catastale e l'ispezione ipotecaria eseguita sugli immobili.

Ancona lì 05 maggio 2024

Il tecnico
Ing. Domenico LAMURA

Dott. Ing. Domenico LAMURA
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1981

