

TRIBUNALE DI ANCONA



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA**  
**Via Marche 9**  
**Filottrano**

Corinaldo, lì 09-09-2016



Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari



## PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari, con studio professionale in Corinaldo in Via Paolo Bentivoglio 2, è stata nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Ercolini, ed ha espresso il giuramento di rito in data 30-05-2016.

Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di perizia, informando a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore ed il creditore, per il giorno 27-06-2016, alle ore 9.30.

Nel giorno e all'ora stabilita sul luogo oggetto di perizia si è presentato l'esecutato, che ha acconsentito al sopralluogo ed è stato molto collaborativo con il sottoscritto nell'analizzare il bene oggetto di perizia.

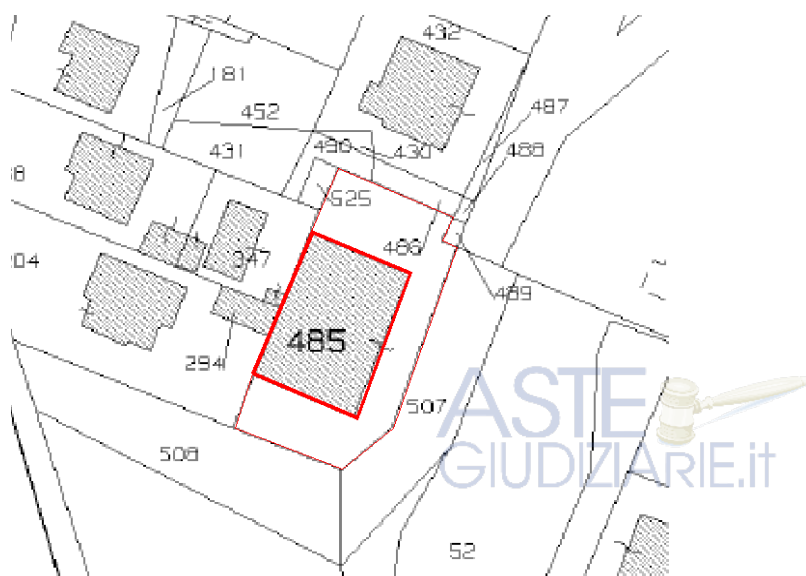
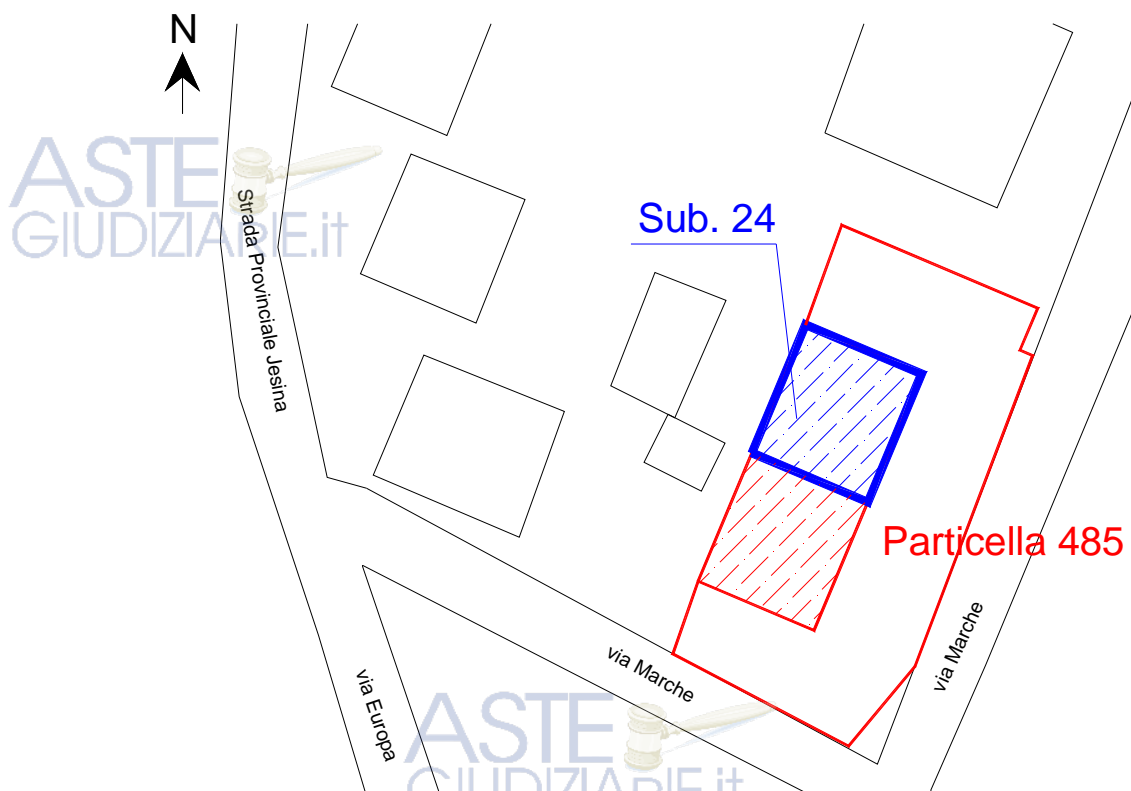
In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dal GE Dott.ssa Francesca Ercolini, ho individuato il bene oggetto di pignoramento, il quale è un immobile; questo è situato nel Comune di Filottrano, in via Marche n.9.

L'immobile in oggetto ricade, da PRG, in area B1- Parti dell'insediamento in equilibrio tra edificato, servizi, infrastrutture.



A seguito del sopralluogo ho provveduto a redigere una relazione di stima.

Il manufatto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano al Foglio 48, Particella 485, Sub. 24, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 56 m<sup>2</sup>, Rendita 566,86 €.



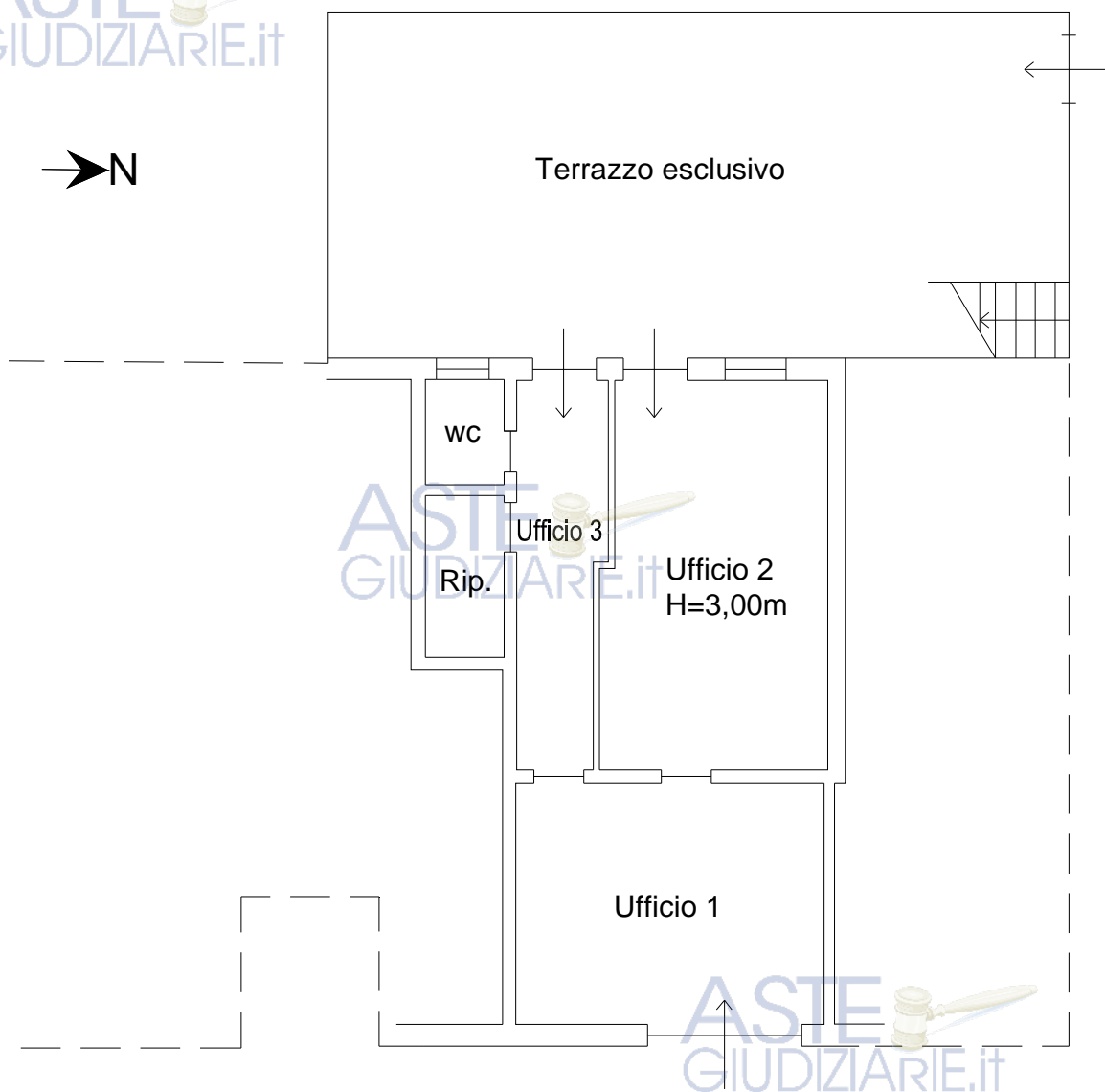
## DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un insieme di locali siti al piano terra (rialzato) di una palazzina; questi sono adibiti ad uffici.

La localizzazione è centrale rispetto al centro di Filottrano; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del bene in oggetto.

All'immobile ci si accede dalla strada via Marche attraverso una scala che conduce al livello del piano di ingresso agli uffici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Via Marche  
*Pianta Piano Terra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La struttura in oggetto è in cemento armato, i solai di piano e il solaio di copertura risultano in latero-cemento, le pareti esterne (superficie esterna) risultano internamente intonacate e pitturate mentre la superficie esterna è rivestita a mattoncini.

Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in pvc sull'esterno tranne che nel bagno e nell'ufficio 2 dove le finestre sono in legno. Gli infissi interni sono in legno.

L'ingresso avviene attraverso una scala esterna aperta; questa collega il piano a livello strada via Marche con il piano terra di ingresso ai locali.

Il bene si estende su un unico piano (piano terra).

A parte i locali interni adibiti ad uffici e relativi servizi, esternamente è presente un terrazzo esclusivo sito sul lato del fabbricato rivolto a ovest.

Le finiture delle diverse stanze sono le seguenti:

#### Ufficio 1

- pavimento in graniglia
- porta di ingresso a finestra in alluminio e vetro
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato
- termosifone in alluminio

#### Ufficio 2

- pavimento in graniglia
- porta di ingresso a finestra in alluminio e vetro
- finestra in legno con serranda in pvc sull'esterno
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato
- termosifone in alluminio

#### Ufficio 3

- pavimento in graniglia
- porta di ingresso a finestra in alluminio e vetro
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato
- termosifone in alluminio

### Bagno

- pavimenti in ceramica
- porta in legno
- finestra in legno con serranda in pvc sull'esterno
- la parete è rivestita da piastrelle di ceramica fino a circa 1,50 metri di altezza, poi a seguire è intonacata e pitturata
- soffitto intonacato e pitturato
- termosifone in ghisa

### Ripostiglio

- pavimenti in ceramica
- porta in legno
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato

### Terrazzo

- pavimento in gres porcellanato
- ringhiera perimetrale in ferro

Il terrazzo risulta semicoperto da un terrazzo sovrastante che funge da copertura per il terrazzo in oggetto.

In generale la struttura risulta di buono valore.

Gli infissi interni ed esterni risultano di buon valore.

L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto di riscaldamento è fornito di tutte le predisposizioni ma non è funzionante poiché manca la caldaia.

Complessivamente il **bene oggetto di stima risulta in buone condizioni; la qualità dei materiali è buona.**

**Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono un medio valore di mercato al bene oggetto di stima.**

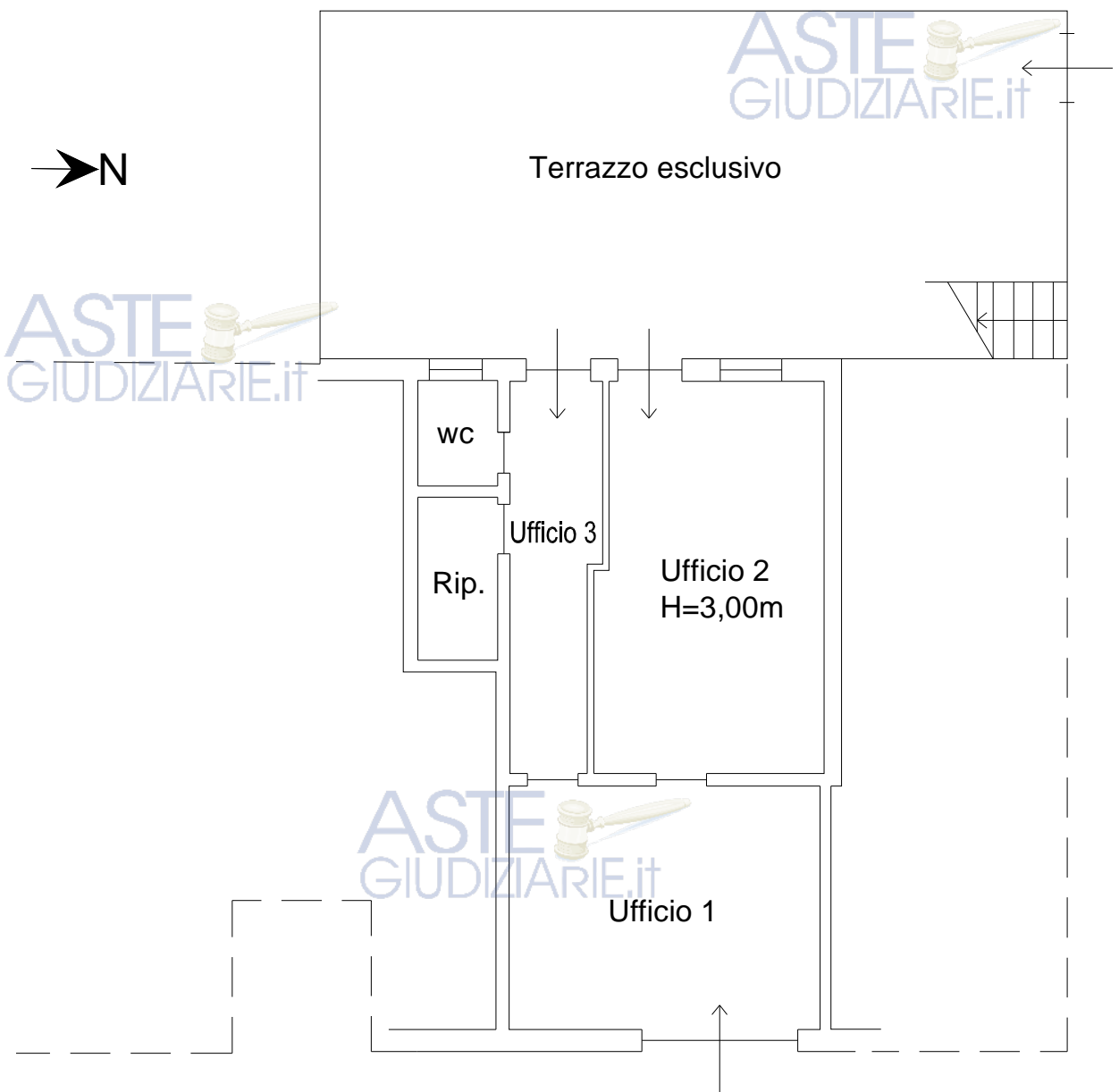
## CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

La rappresentazione catastale non è totalmente conforme a quanto rilevato in sito.

A seguire si riportano le due piante da catastale e da reale, dove si può notare che è presente una parete interna di divisione che non era presente da catastale.



*Pianta Piano Terra  
da Catastale*



*Pianta Piano Terra  
da Reale*

Attualmente i locali sono la sede dell'Impresa [REDACTED]

Per quanto riguarda le indicazioni urbanistiche, a seguito di verifiche della documentazione presente presso i competenti uffici comunali risulta che la palazzina è **regolare urbanisticamente** come da **Concessione Edilizia n.183/1987 del 05/10/1987** e dal **Certificato di Agibilità n.89 del 07/12/1988**.



## VINCOLI ED ONERI

Per il bene in oggetto i vincoli presenti e la individuazione degli attuali e dei precedenti proprietari sono definiti nel Certificato notarile redatto dal notaio Dott. Candore Carmelo, che si allega (Allegato 02-Relazione notarile).

L'immobile non rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06; questo poiché non è presente la caldaia e quindi l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

## VALUTAZIONE

La valutazione dei beni è eseguita alla luce di quanto sopra descritto. Il più probabile valore di mercato del bene è stato ricavato mediando tra valori di riferimento di beni simili oggetto di transazioni o di valutazioni sullo stesso mercato.

La stima è eseguita per metro quadrato di superficie utile, assumendo valori unitari per aree omogenee e tenendo conto del mercato locale per beni simili.

### Valutazione

<b>SUPERFICIE UTILE</b> m <sup>2</sup>	<b>VALORE UNITARIO</b> €/m <sup>2</sup>	<b>IMPORTO</b> €
Uffici e Servizi = 56 m <sup>2</sup>	1200.00	67200.00
Terrazzo ~ 55 m <sup>2</sup>	500.00	27500.00
<b>TOTALE</b>		<b>94700.00</b>

## VALORE FINALE

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione di stima assume il valore complessivo di Euro 94700.00 (novantaquattromilaesettecentoeuro/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO  
Dott. Ing. Maddalena Pettinari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI:**



Allegato n. 01: Documentazione Fotografica ;

Allegato n. 02 Relazione notarile  
(non allegata in ossequio al L.196/03);



Allegato n. 03 Visura catastale;  
(non allegata in ossequio al L.196/03);

Allegato n. 04 Planimetria catastale ;

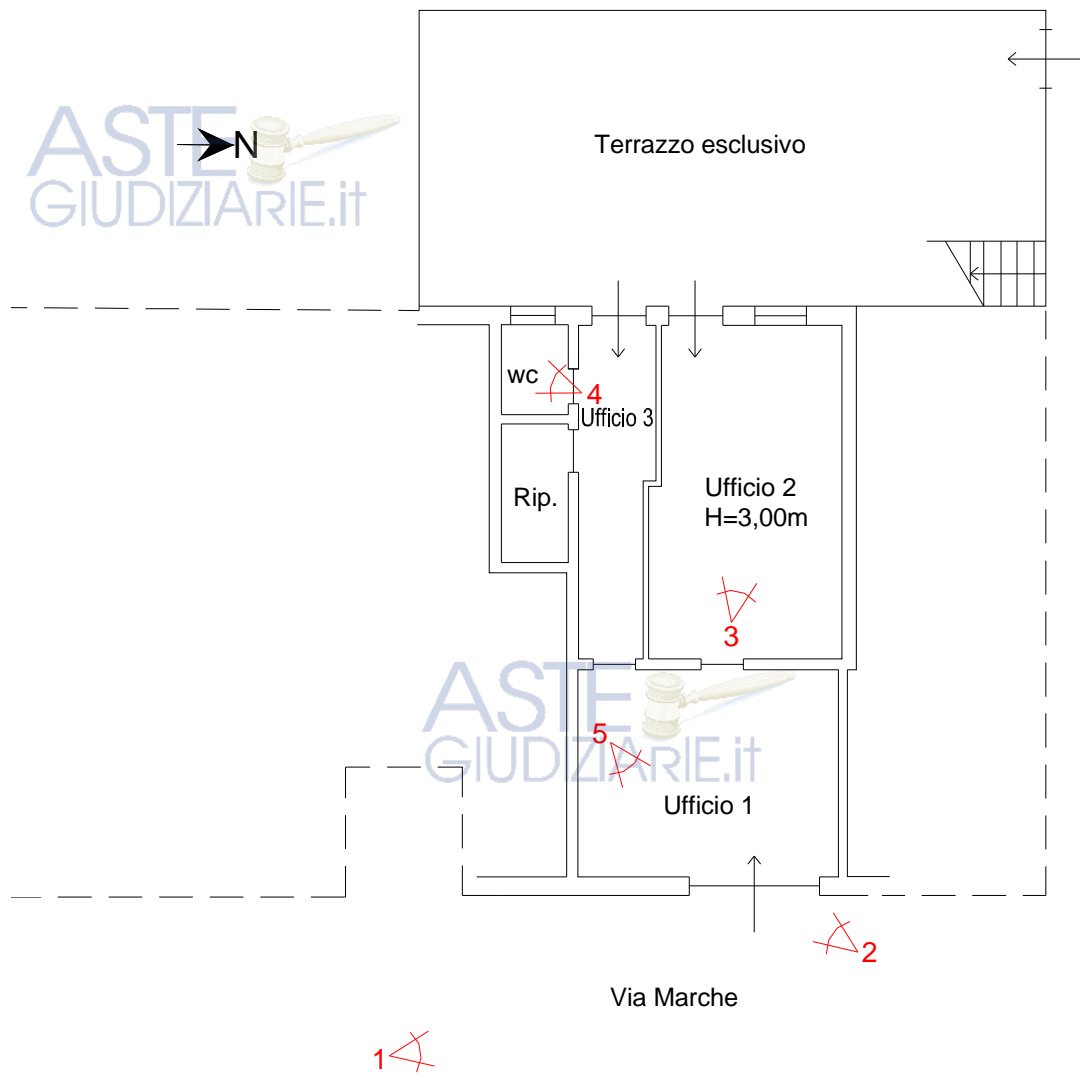
Allegato n. 05 Localizzazione in mappa.





**Allegato n. 01: Documentazione Fotografica**





**Punti di scatto**  
**Piano terra**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



FOTO 1



FOTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



FOTO 3



FOTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



FOTO 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

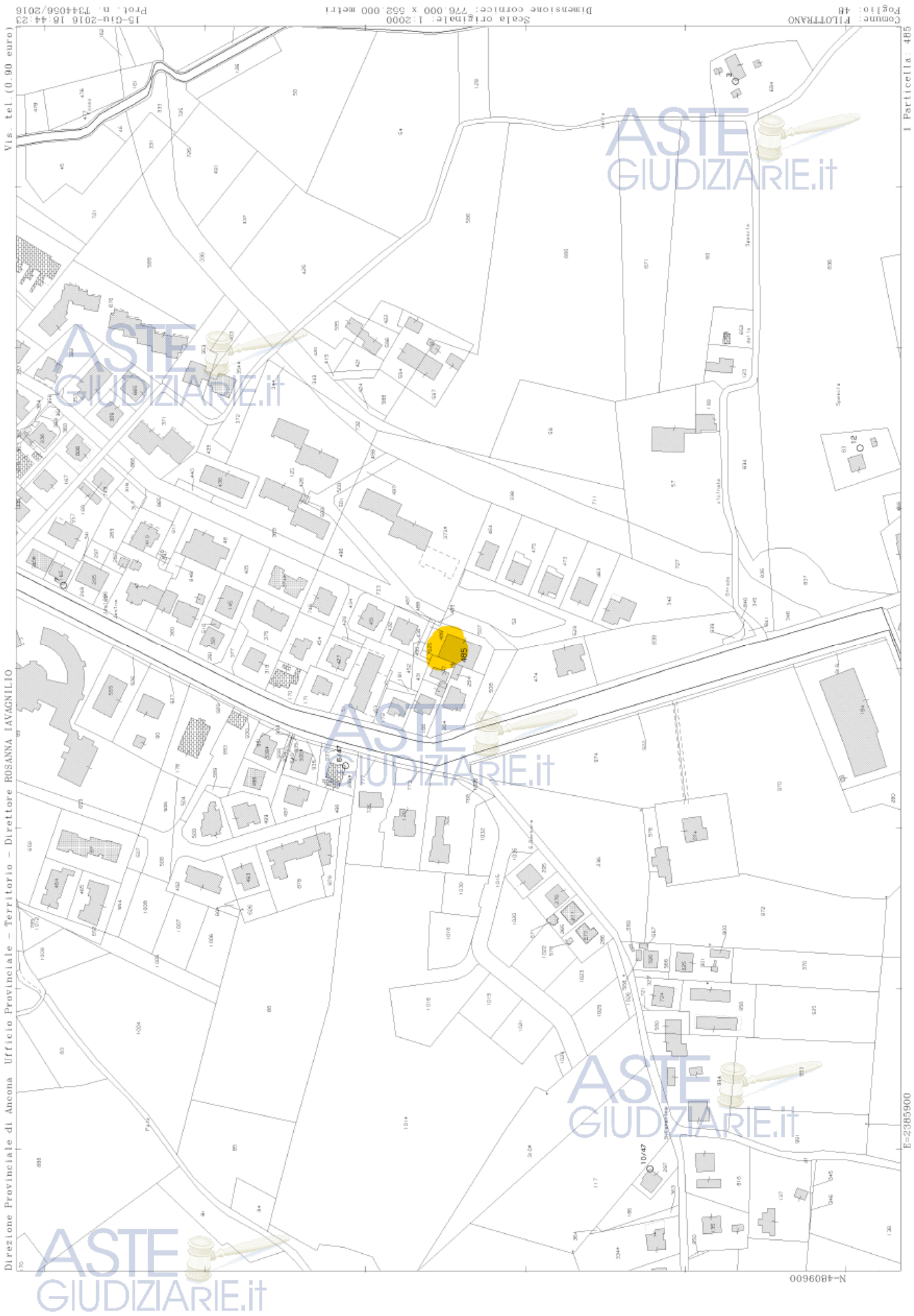


**Allegato n. 04**

**Planimetria catastale**







ASTE GIUDIZIARIE.it

MODULO F. 12 (art. 48)



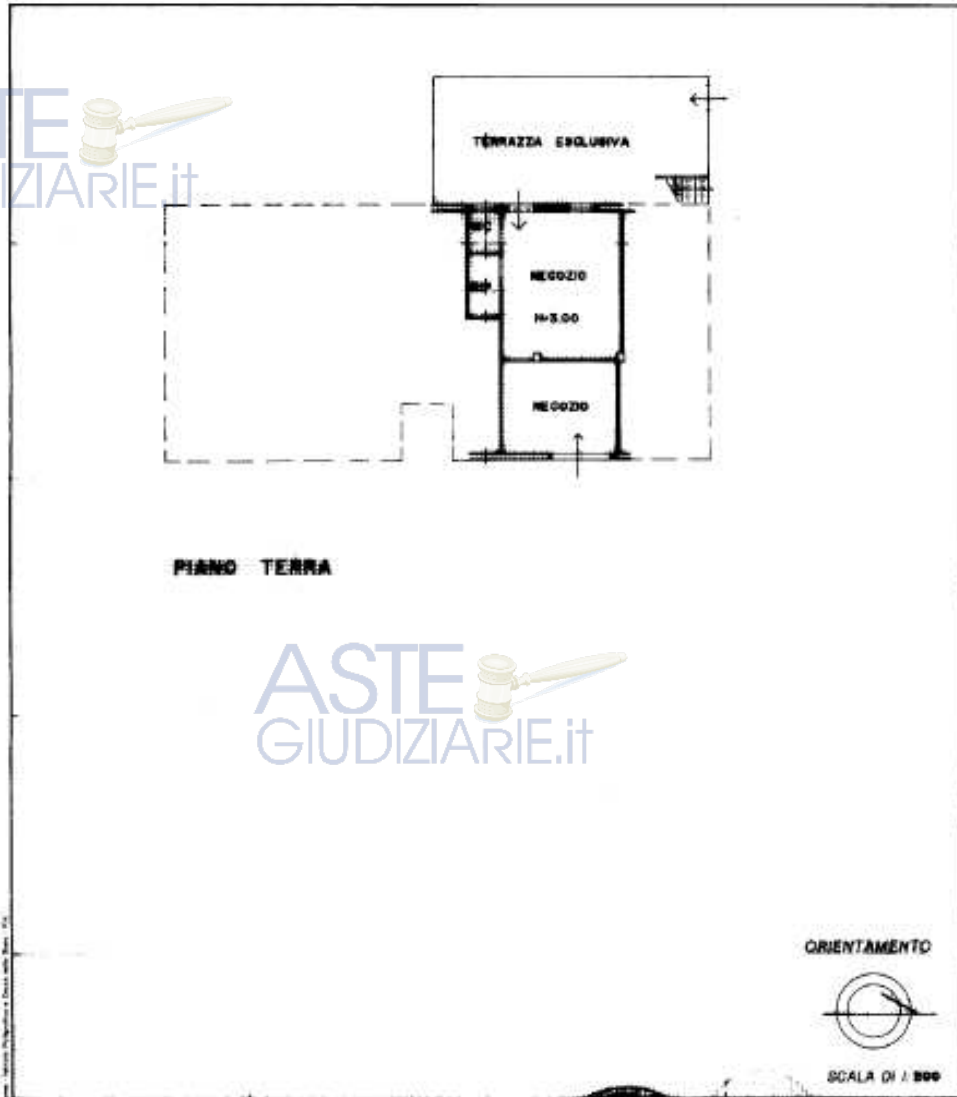
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. 01 (CEUI)

LIRE 500

Planimetria di u.l.u. in Comune di **FILOTTRANO** via **MARCHE** civ. **9**

ASTE GIUDIZIARIE.it



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. **48**  
 n. **485** sub **24**

Compiere del **GEOM. SANBEVERNATI SAURO**  
 (Titolo, soprano e sott.)  
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della provincia di **ANCONA** n. **1886**  
 data **04/12/91** firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

Modulo del Tribunale - Situazione al 15/06/2016 - Comune di FILOTTRANO (DS97) - c. Foglio: 48 - Particella: 485 - Subalterno: 24 >

ASTE GIUDIZIARIE.it



**Allegato n. 05**

**Localizzazione in mappa  
(da google maps)**





LOCALIZZAZIONE IN MAPPA

DELL'IMMOBILE IN VIA MARCHE 9 – FILOTTRANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it