

TRIBUNALE DI ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA
via dell'Industria 140/D
Filottrano

Corinaldo, lì 09-09-2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
Il C.T.U.
Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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 che il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Filottrano, in via dell'Industria 140/D.

L'immobile in oggetto ricade, da PRG, in area D1: insediamenti produttivi esistenti.



L'immobile in oggetto è un locale adibito a laboratorio, fornito di un bagno, un ripostiglio e un'area ad ufficio.

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

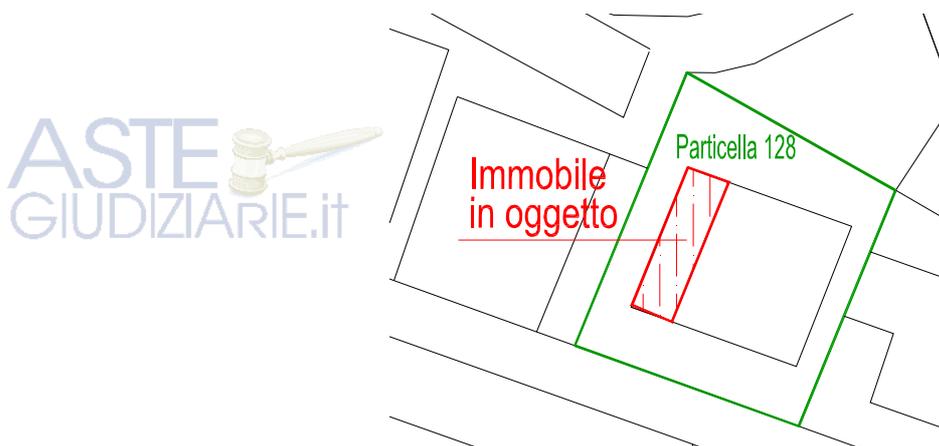


L'ingresso al laboratorio è sito al primo piano dell'edificio; il locale ha due ingressi, uno principale e uno secondario di emergenza. Le stanze adibite a bagno, ufficio e ripostiglio sono ricavate da dei pannelli in cartongesso che dividono l'ambiente dedicato al laboratorio da questi adibiti ai servizi.

L'ingresso è dato da un grande infisso a finestra (in alluminio e vetro) che garantisce l'ingresso e la luce al laboratorio.

Altri fonti di luce naturale sono date dalle finestre poste lungo la parete rivolta a nord-ovest e a sud. La luce artificiale è data dall'illuminazione con i neon.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano al Foglio 15, Particella 128, Sub. 14, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 221 m², Sup. catastale 237 m², Rendita € 273,93.



DESCRIZIONE DEL BENE

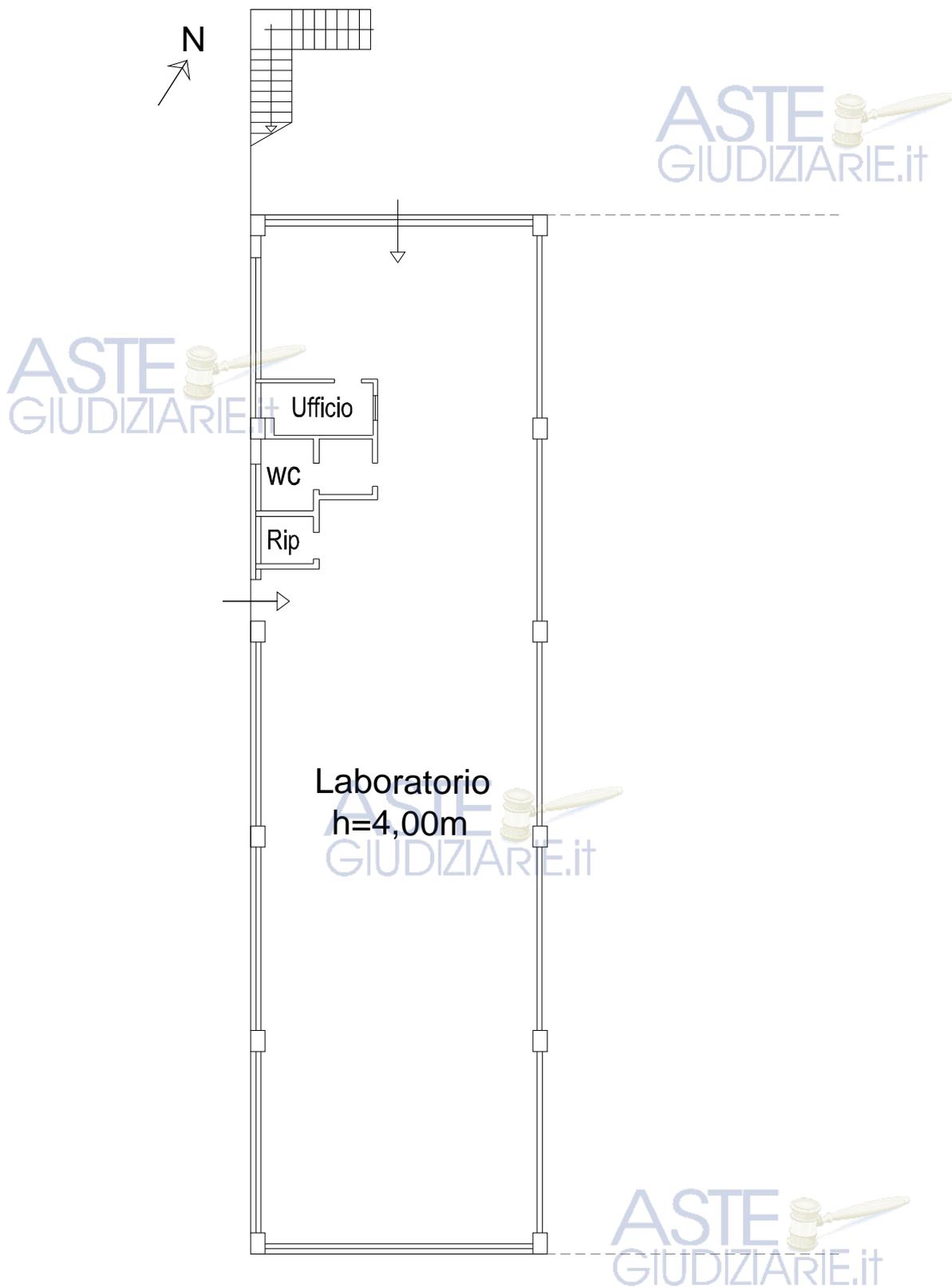
Il bene oggetto della presente relazione di stima è un laboratorio sito al primo piano con relativi servizi: bagno, ripostiglio e ufficio.

L'edificio che comprende il bene in oggetto ha una struttura in cemento armato in opera.

Internamente il laboratorio in oggetto e i relativi bagno, ufficio e ripostiglio hanno una pavimentazione industriale.

Le pareti e il soffitto non risultano intonacati.
Gli infissi sono in alluminio con vetro camera.

Il complesso è situato in una zona industriale e leggermente periferica rispetto al centro di Filottrano; l'area è a circa 3,0 km dal centro; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del manufatto in oggetto.



In generale le varie finiture risultano buone, di medio valore; la struttura in tutte le sue componenti strutturali e architettoniche risulta ben mantenuta.



Gli infissi interni sono di basso valore poiché obsoleti e rovinati dall'uso; gli infissi esterni sembrano in buone condizioni e di buon valore.

L'impianto elettrico è funzionante.

Non si è riscontrato nessun impianto di riscaldamento.

Complessivamente il **bene oggetto di stima risulta in buone condizioni.**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

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

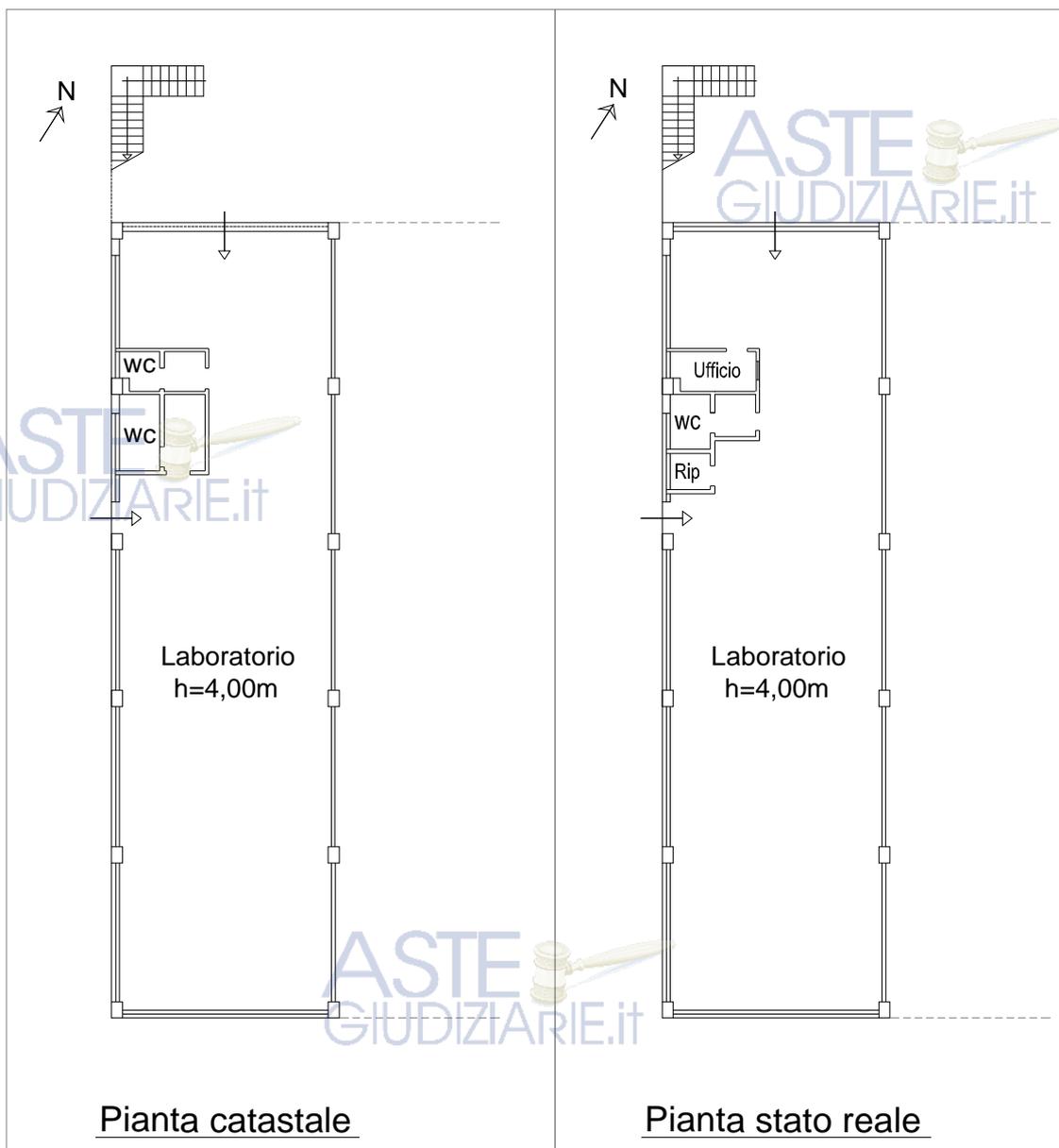
Le difformità da aggiornare al catasto sono date dalla presenza di un unico bagno e non due come da catastale; gli altri due locali presenti sono l'ufficio e il ripostiglio. Questi risultano suddivisi come da rappresentazione sotto riportata:

Per quanto riguarda le indicazioni urbanistiche, a seguito di verifiche della documentazione presente presso i competenti uffici comunali risulta una **Concessione Edilizia n.2002/54 del 15/04/2002 (Pratica edilizia n. 140/2005), però l'immobile non è fornito di agibilità.**

Attualmente l'immobile risulta affittato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 rientra tra quelli per cui non è prevista la certificazione energetica di cui al d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 poiché non è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento.

VALUTAZIONE

La valutazione del bene 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

| SUPERFICIE UTILE m ² | VALORE UNITARIO €/m ² | IMPORTO € |
|---|--|---------------------|
| Laboratorio e servizi= 221.00 mq | 500.00 | 110500.00 |
| TOTALE | | 110.500,00 |

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 110.500,00 (centodiecimilaecinquencentoeuro/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO
Dott. Ing. Maddalena Pettinari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it