

TRIBUNALE DI ANCONA



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA**  
**via dell'Industria 148**  
**Filottrano**

Corinaldo, lì 09-09-2016



Il C.T.U.  
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.

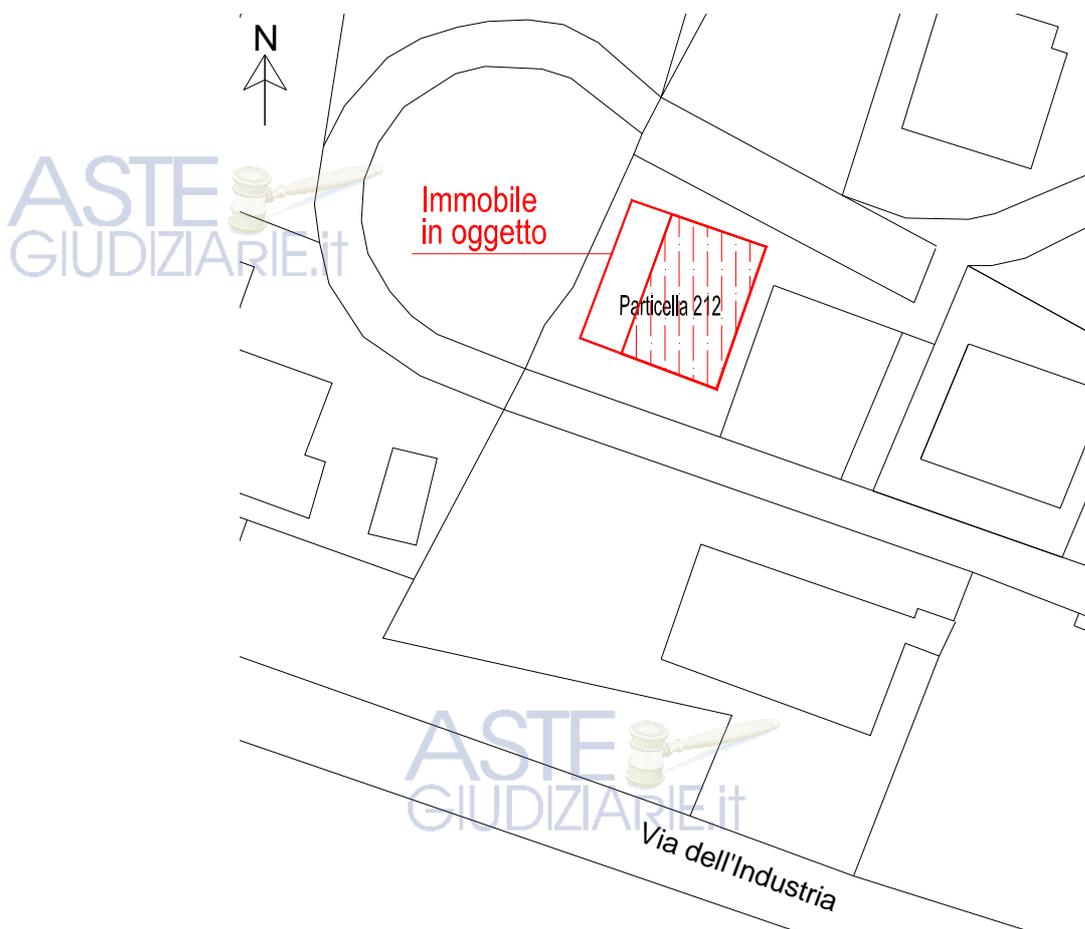
In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dal GE Dott.ssa Francesca Ercolini, ho individuato che il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Filottrano, in via dell'Industria 148.

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



L'immobile in oggetto è un laboratorio di lavorazione tessile; questo fa parte di un più ampio manufatto adibito a locali industriali disposto su piano terra, piano primo e piano secondo. Il bene in oggetto si trova al piano primo del complesso.

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



L'ingresso al laboratorio avviene attraverso un accesso posto al piano primo, direttamente dall'esterno verso l'interno (poiché il terreno su cui è edificato il fabbricato ha un dislivello di quota che permette al piano primo di avere un accesso diretto dall'esterno senza l'utilizzo di una scala. Il bene si sviluppa su un unico piano.

Catastralmente l'immobile è definito dalla seguente particella:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano al Foglio 15, Particella 212, Sub. 16, Categoria D/1, Rendita € 2.790,00.

## DESCRIZIONE DEL BENE

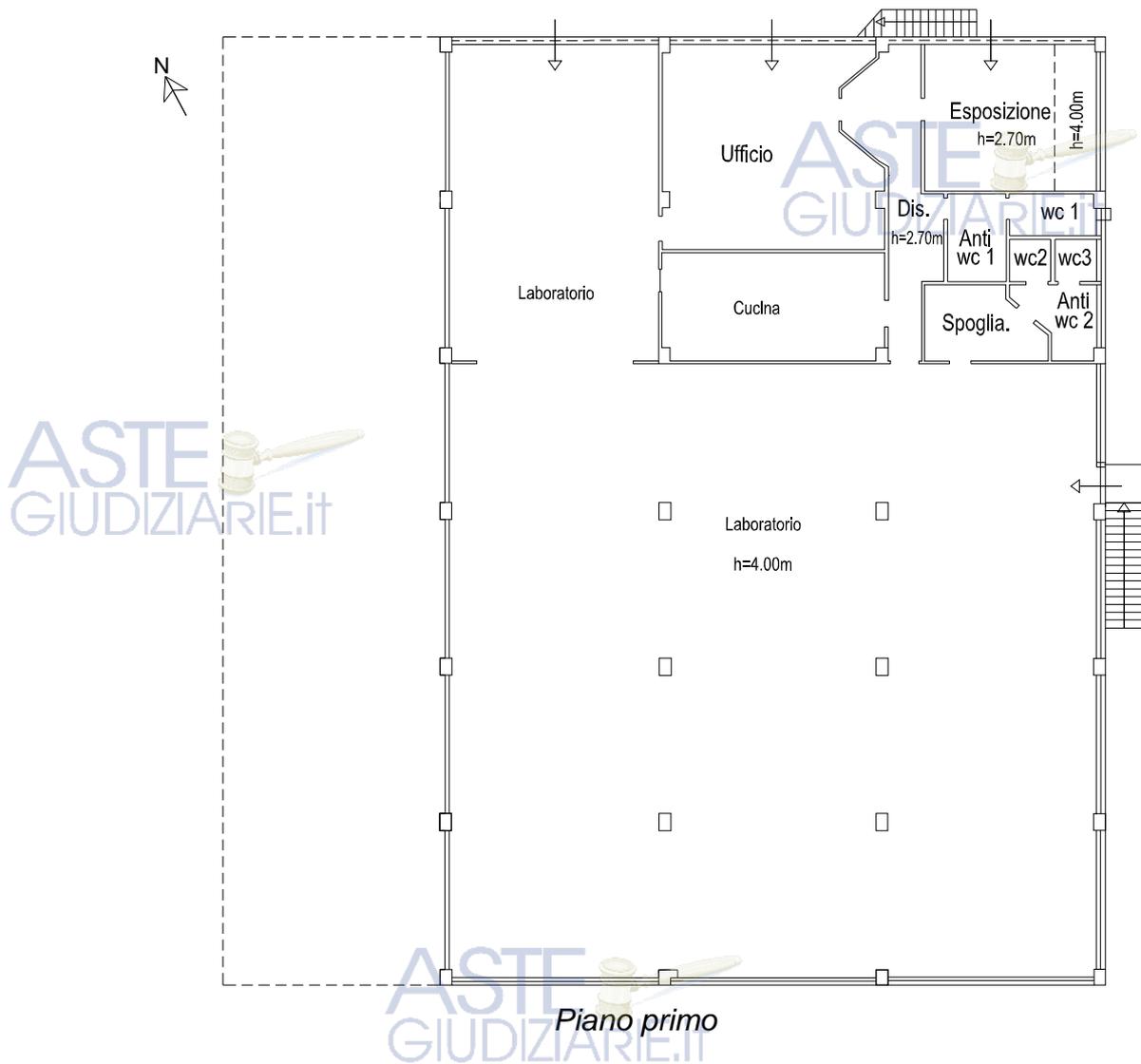


Il bene oggetto della presente relazione di stima è una parte di un fabbricato industriale attualmente adibito a laboratorio tessile. I locali al momento sono quindi destinati ad uso artigianale e industriale e per servizi ad uso attività. Questi locali sono situati al piano primo del fabbricato; nei piani sottostanti sono presenti dei locali sempre adibiti ad uso artigianale/industriale.

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

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.

L'ingresso ai locali in oggetto è sul lato nord del fabbricato; l'accesso avviene attraverso una grande porta-finestra in alluminio e vetro.



I locali che compongono il laboratorio sono i seguenti:

- laboratorio
- cucina
- disimpegno
- n. 3 bagni
- n. 2 antibagni
- spogliatoio
- esposizione
- ufficio

La struttura 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. Le pareti interne sono intonacate e pitturate; le porte interne sono in parte in legno, in parte in vetro e in parte in pvc; le finestre sono in alluminio con vetrocamera.

Le finiture dei locali sono:

#### Laboratorio

- pavimenti industriale in pvc
- finestre e porte-finestre in alluminio con vetro camera
- la porta di ingresso è in alluminio e vetro, di medio-alto valore
- pareti intonacate
- soffitto in predalles

#### Cucina

- pavimento in legno
- porta in pvc
- le pareti sono intonacate e pitturate
- soffitto controsoffittato con pannelli

#### Esposizione

- pavimenti in ceramica
- finestra e porte-finestre in alluminio con vetro camera
- le pareti sono intonacate e pitturate
- soffitto controsoffittato con pannelli

#### Disimpegno

- pavimenti in ceramica
- finestra in alluminio con vetro camera
- le pareti sono intonacate e pitturate
- soffitto controsoffittato con pannelli

#### Anti wc 1

- pavimenti in ceramica
- porta in legno
- la parete è rivestita da piastrelle di ceramica fino a 2 metri di altezza
- soffitto intonacato e pitturato

#### Wc 1

- pavimenti in ceramica
- finestra in alluminio con vetro camera
- porta in legno
- la parete è rivestita da piastrelle di ceramica fino a 2 metri di altezza
- soffitto intonacato e pitturato

### Anti wc 2

- pavimenti in ceramica
- finestra in alluminio con vetro camera
- porta in legno
- la parete è rivestita da piastrelle di ceramica fino a 2 metri di altezza
- soffitto intonacato e pitturato

### Wc 2

- pavimenti in ceramica
- porta in legno
- la parete è rivestita da piastrelle di ceramica fino a 2 metri di altezza
- soffitto intonacato e pitturato

### Wc 3

- pavimenti in ceramica
- finestra in alluminio con vetro camera
- porta in legno
- la parete è rivestita da piastrelle di ceramica fino a 2 metri di altezza
- soffitto intonacato e pitturato

### Spogliatoio

- pavimento in legno
- porta in pvc
- le pareti sono intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato

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 ed esterni risultano di buon valore.

L'impianto elettrico è funzionante.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento presente non è oggetto di pignoramento poiché è di proprietà dell'affittuario.

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

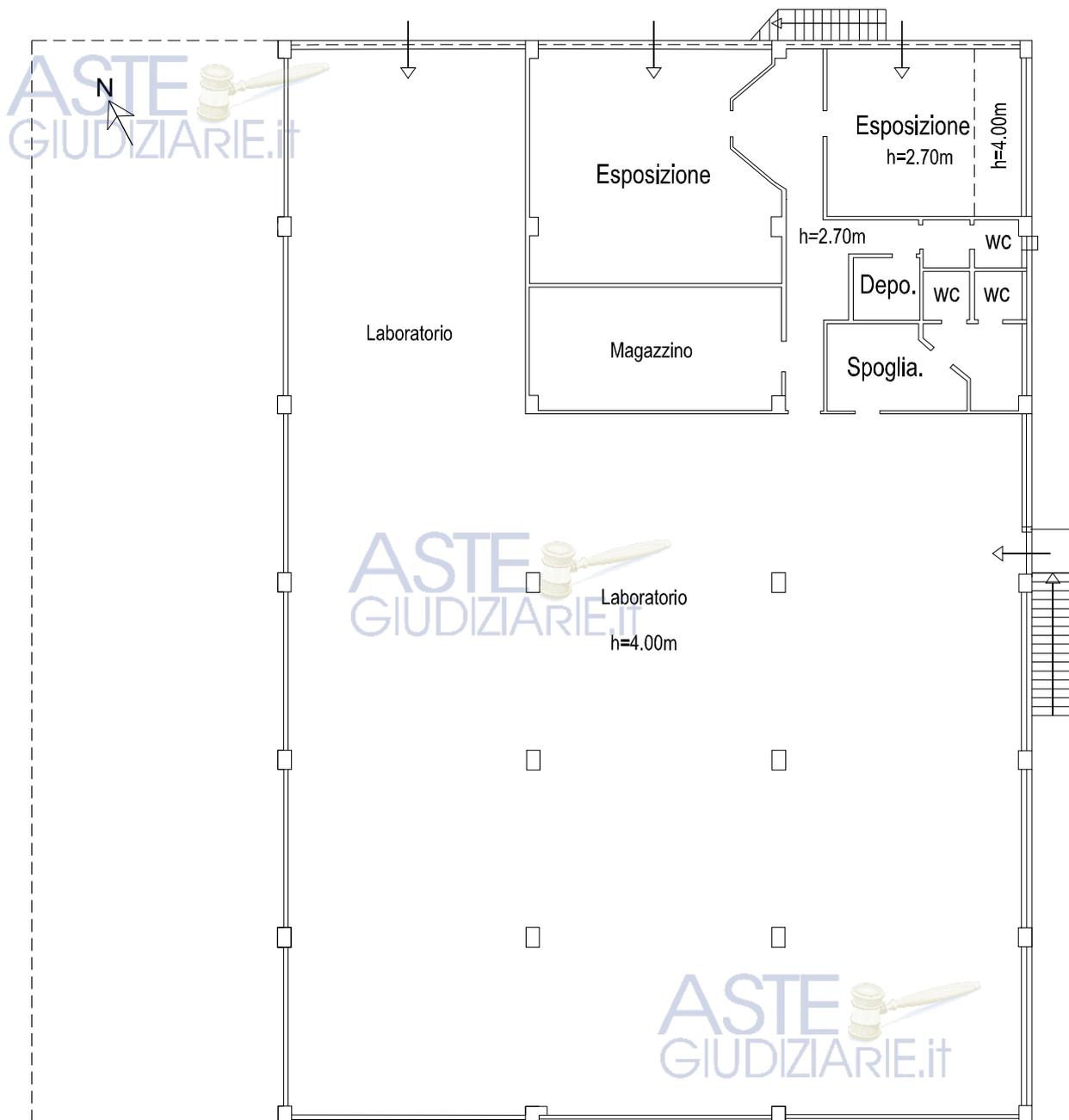
**Le caratteristiche del bene, le condizioni strutturali e la posizione dell'immobile, attribuiscono un medio-alto valore di mercato al bene oggetto di stima.**

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

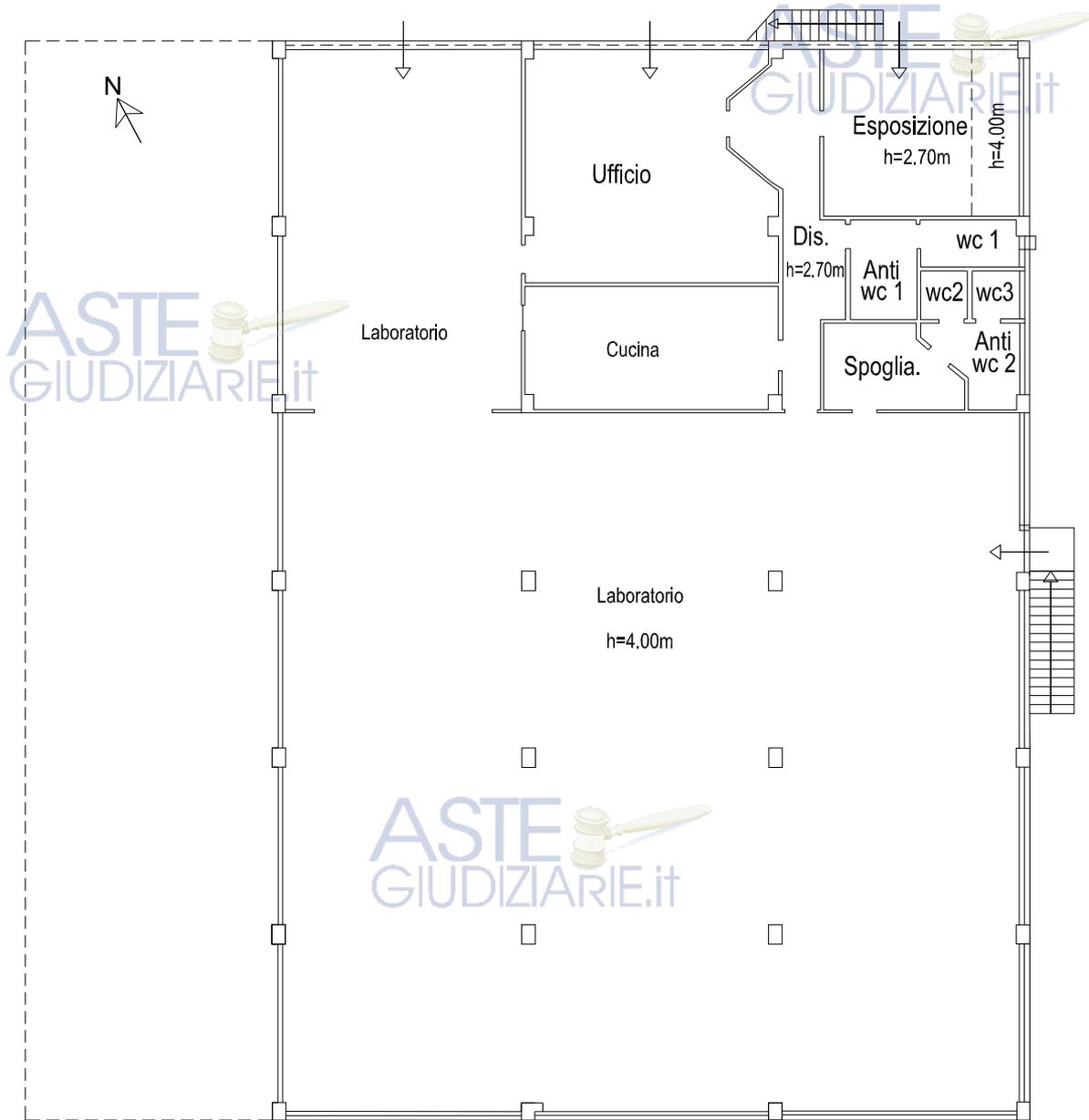
La rappresentazione catastale non è totalmente conforme a quanto rilevato in sito.

Le difformità da aggiornare al catasto sono relative a diverse distribuzioni interne dei locali; in particolare i locali adibiti ai bagni.

La situazione reale è di seguito riportata confrontata con la pianta catastale da aggiornare.



*Pianta da catastale*



*Pianta da reale*

Per quanto riguarda le indicazioni urbanistiche, a seguito di verifiche della documentazione presente presso i competenti uffici comunali risulta che il bene è **regolare urbanisticamente** come riportato dalla **Concessione Edilizia n.2002/54 del 15/04/2002 (Pratica Edilizia n.2002/114 e n.227/2005)** e dal **Certificato di Agibilità n.2 del 19/11/2009**.

I locali risultano attualmente affittati.

## 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 poiché non è presente un impianto; l'impianto di riscaldamento/raffrescamento in sito è di proprietà dell'affittuario e quindi non fa parte del pignoramento.



## 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

<b>SUPERFICIE UTILE</b> m <sup>2</sup>	<b>VALORE UNITARIO</b> €/m <sup>2</sup>	<b>IMPORTO</b> €
Laboratorio e servizi = 760.00 mq	600.00	456000.00
<b>TOTALE</b>		<b>456.000,00</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 456.000,00 (quattrocentocinquantaseimilaeuro/00).

IL TECNICO  
Dott. Ing. Maddalena Pettinari



**ALLEGATI:**



Allegato n. 01: Documentazione Fotografica ;

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



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

Allegato n. 04 Planimetria catastale ;

Allegato n. 05 Localizzazione in mappa.

