

TRIBUNALE DI ANCONA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA
Via Fonti 1/O
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 il bene oggetto di pignoramento, il quale è un immobile; questo è situato nel Comune di Filottrano, in via Fonti 1/O.

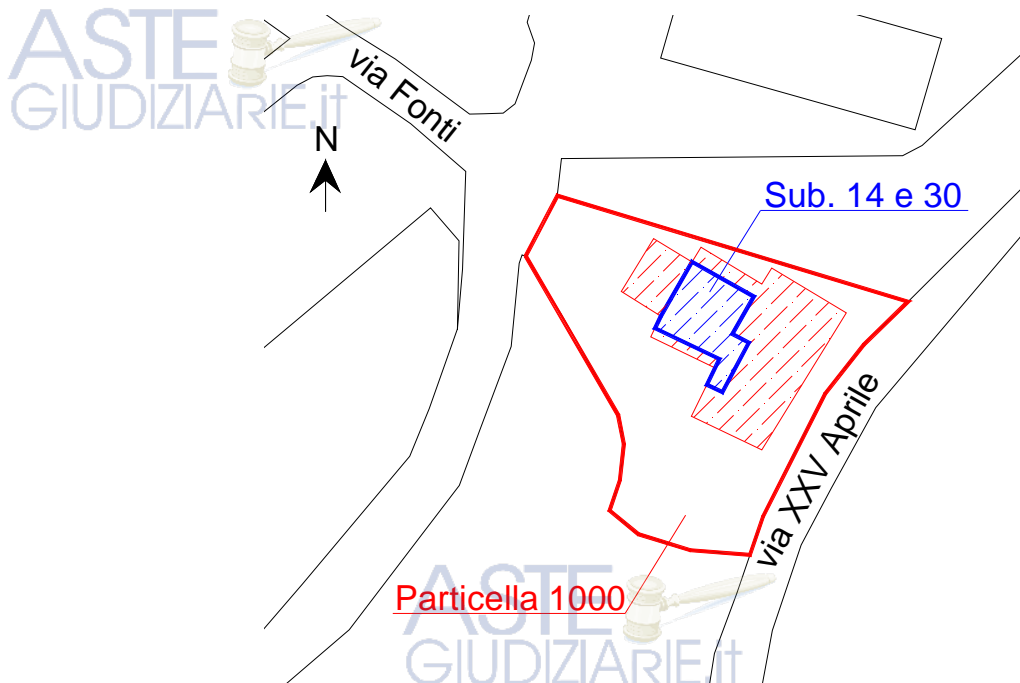
L'immobile in oggetto ricade, da PRG, in area B4- Zone dove sono presenti piani attuativi.



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 32, Particella 1000, Sub. 14, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 71 m², Superficie catastale 79 m², Rendita 95,34 €.
- al Foglio 32, Particella 1000, Sub. 30, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 36 m², Superficie catastale 39 m², Rendita 44,62 €.



DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un sottotetto sito al piano primo di una palazzina di appartamenti. Tra i beni in oggetto c'è anche un garage sempre facente parte della palazzina in oggetto; questo garage si trova al piano seminterrato.

Il garage e il sottotetto sono collegati da una scala semiscoperta e aperta che collega il piano seminterrato al piano primo.

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.

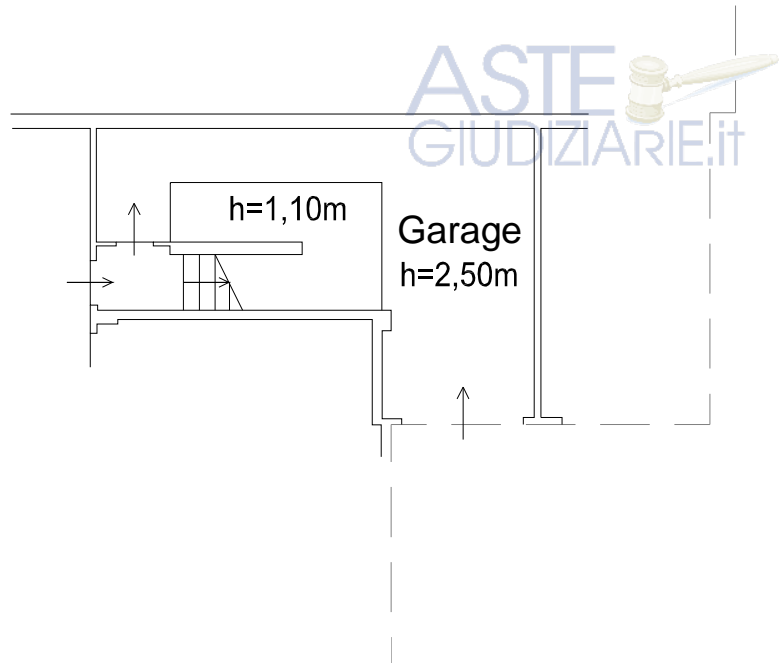
All'immobile ci si accede dalla strada via Fonti attraverso una scala che conduce al livello del piano primo di ingresso al sottotetto. Al piano seminterrato si accede attraverso una strada carrabile di accesso ai garage ad uso palazzina in oggetto.



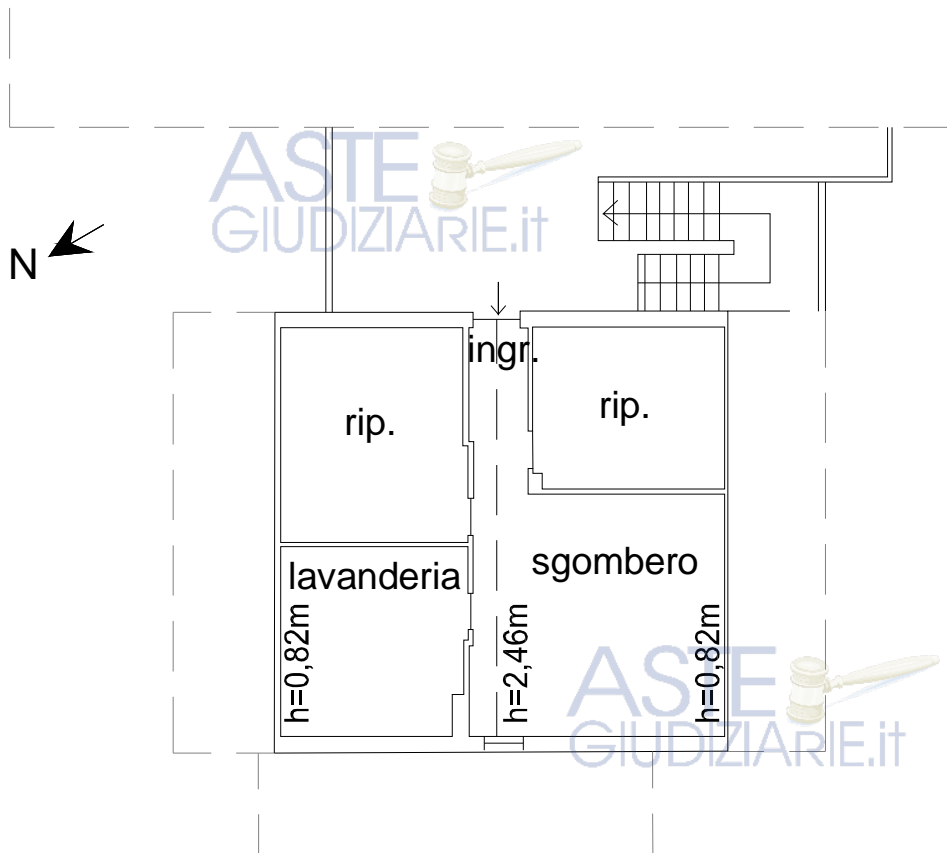
Vista palazzina



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Primo

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 in parte pitturate e in parte rivestite a mattoncini.

PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato è presente il garage in oggetto.

Garage

- pavimento in battuto di cemento
- porta di accesso basculante manuale in alluminio
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato

In generale la struttura risulta di buono-medio valore.

L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto di riscaldamento non è presente.

PIANO PRIMO

Dalla scala esterna in cemento armato, con pedate e alzate in pietra e corrimano e parapetto in ferro si accede al piano primo dove è presente un terrazzo pavimentato con gres porcellanato e con un parapetto in ferro.

Dal terrazzo si accede al sottotetto in oggetto.

Le finiture delle diverse stanze sono le seguenti:

Ingresso

- pavimento in ceramica
- porta di ingresso in legno
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato

Ripostigli

- pavimento in ceramica
- lucernaio a soffitto in legno
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato
- termosifone in alluminio

Lavanderia (bagno)

- pavimenti in ceramica
- porta in legno
- lucernaio a soffitto in legno
- la parete è rivestita da piastrelle di ceramica fino a circa 1,50/2,00
- soffitto intonacato e pitturato
- termosifone in alluminio



Sgombero

- pavimento in ceramica
- lucernaio a soffitto in legno
- una parete è rivestita da piastrelle in ceramica per angolo cottura
- finestrone in legno
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato
- termosifone in alluminio



In generale la struttura risulta di buono-medio valore.

Gli infissi interni ed esterni risultano di buon valore.

L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto di riscaldamento è fornito di una caldaia murale sita nella lavanderia (bagno).

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 è conforme a quanto rilevato in sito.

I locali in oggetto sono attualmente affittati.

Per quanto riguarda le indicazioni urbanistiche, a seguito di verifiche della documentazione presente presso i competenti uffici comunali si può affermare che l'immobile in oggetto risulta **conforme urbanisticamente** in quanto **realizzato con il Permesso di Costruire n.02 del 12/01/2005 e Certificato di Agibilità protocollato con n.11010 del 11/10/2006.**



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 è prevista la certificazione energetica di cui al d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06.

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

SUPERFICIE UTILE m²	VALORE UNITARIO €/m²	IMPORTO €
Sottotetto = 71.00 m ²	500.00	35500.00
Garage = 36.00 m ²	350.00	12600.00
TOTALE		48100.00

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 48100.00 (quarantottomilaacentoeuro/00).

IL TECNICO
Dott. Ing. Maddalena Pettinari

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.

