

TRIBUNALE DI ANCONA

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA**  
**Via Grazie (via della Pace)**  
**(Garage e magazzino)**  
**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 il bene oggetto di pignoramento, il quale è un immobile; questo è situato nel Comune di Filottrano, in via Grazie (via della Pace).

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, e i locali oggetto di perizia sono:

- al Foglio 47, Particella 733, Sub. 22, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 90 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 99 m<sup>2</sup>, Rendita 144,09 €;
- al Foglio 47, Particella 733, Sub. 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 24 m<sup>2</sup>, Rendita 28,51 €;

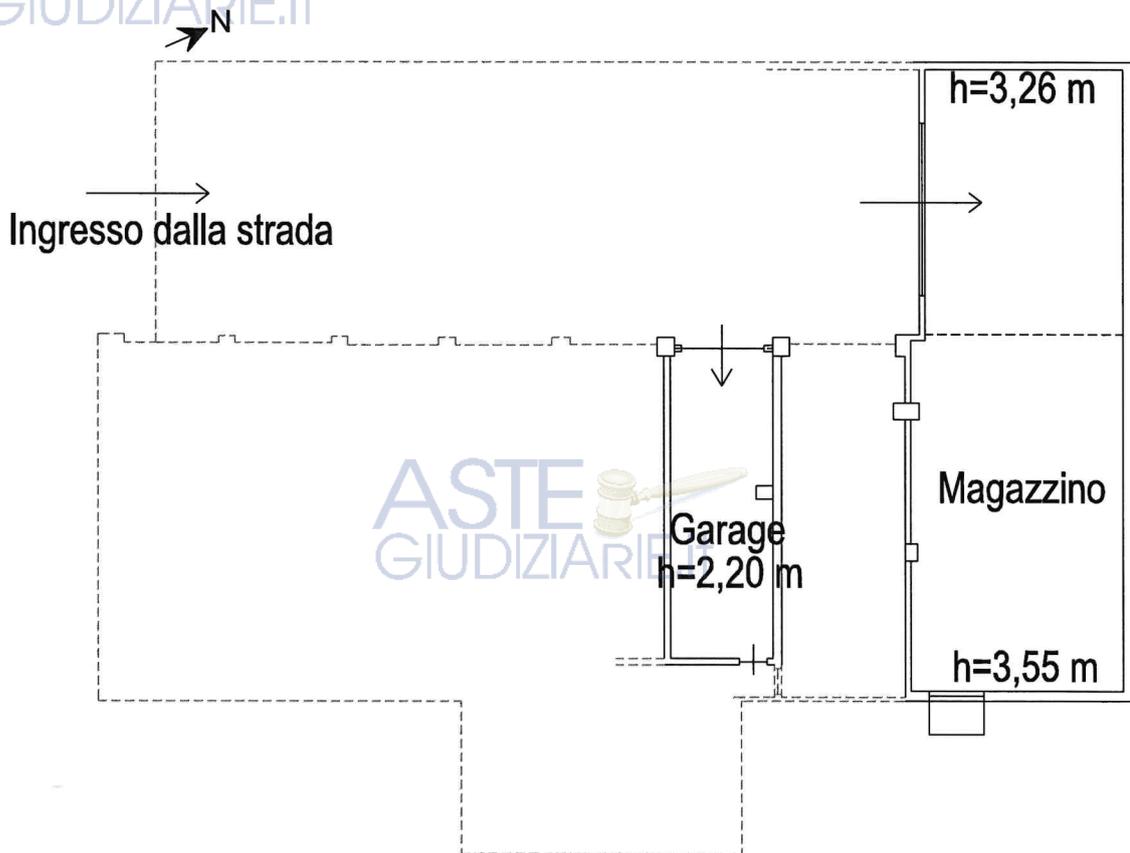


## DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è composto da due locali siti nel piano seminterrato di una palazzina condominiale. Questi sono adibiti a garage e magazzino.

La localizzazione della palazzina 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 della Pace.



*Pianta Piano seminterrato 2*

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 in parte intonacata e pitturata e in parte rivestita a mattoncini.



L'ingresso al piano seminterrato (locale garage e magazzino) avviene attraverso una strada di accesso che porta al corridoio carrabile in comune a tutti gli appartamenti, questo permette alle varie utenze di accedere ai locali garage.

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

Le finiture delle diverse stanze sono le seguenti:

#### Garage

- pavimento in gres porcellanato
- porta di accesso basculante in alluminio
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato

#### Magazzino

- pavimento in gres porcellanato
- porta di accesso scorrevole in alluminio
- pareti intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato
- finestra a bocca di lupo

L'intonaco e la pittura in parete e al soffitto, nei vari locali descritti, dovrebbe essere soggetta ad un risanamento e ripristino poiché rovinata.

In generale la struttura risulta di buono valore.

L'impianto elettrico è completo e dovrebbe risultare funzionante anche se al momento del sopralluogo non è stato possibile appurarlo poiché non era allacciato alla rete.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

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

**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 risultano non affittati tranne il magazzino che è l'unico che attualmente risulta affittato.

Per quanto riguarda le indicazioni urbanistiche, a seguito di verifiche della documentazione presente presso i competenti uffici comunali, risulta che **la palazzina in oggetto è regolare urbanisticamente:**

**Concessione Edilizia n. 156/1992 del 20/01/1993** (Protocollo n.7765/1992) e **Certificato di Agibilità n.11 del 07/04/1995.**

## 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 un impianto di riscaldamento.

## 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 m<sup>2</sup></b>	<b>VALORE UNITARIO €/m<sup>2</sup></b>	<b>IMPORTO €</b>
Magazzino = 90 m <sup>2</sup>	600	54000.00
Garage = 23 m <sup>2</sup>	600	13800.00
<b>TOTALE</b>		<b>67800.00</b>



**VALORE FINALE**

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima assumono il valore complessivo di Euro 67.800,00 (sesantasettemilaottocentoeuro/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;

