

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA**  
via dell'Industria 140  
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 140.

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



L'immobile in oggetto è un appartamento facente parte di un manufatto adibito a locali industriali disposto su piano terra, piano primo e piano secondo.

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



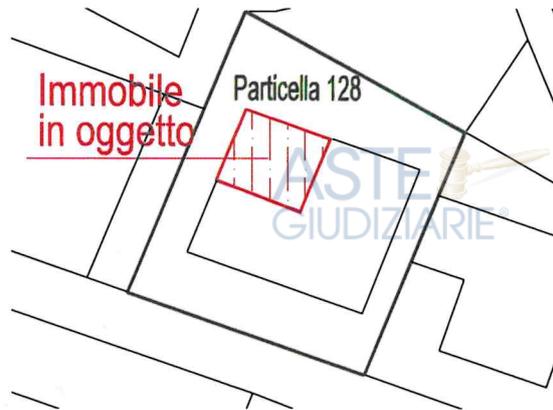
L'ingresso all'appartamento avviene attraverso una scala in ferro che porta al secondo piano dove è sito l'appartamento in oggetto.

L'ingresso avviene dal balcone collegato alla scala di ingresso, questo è posto al piano secondo dell'edificio.

Catastalmente l'immobile è definito dalle seguenti particelle:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano al Foglio 15, Particella 128, Sub. 12, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 1,5 vani, Sup. catastale 27 m<sup>2</sup>, Rendita € 247,90.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano al Foglio 15, Particella 128, Sub. 11-6, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 132 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte 107 m<sup>2</sup>), Rendita € 312,46.



#### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un appartamento sito al secondo piano di un fabbricato principalmente industriale (ai piani sottostanti sono presenti dei locali adibiti ad uso industriale).

E' presente una scala esterna che attraverso un balcone porta all'ingresso dell'appartamento.

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

L'appartamento in oggetto si sviluppa su un unico piano.

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.

Il balcone esterno di accesso all'immobile e la relativa scala si trovano sul lato nord-est del fabbricato.

La scala è in cemento armato con ringhiera in ferro.

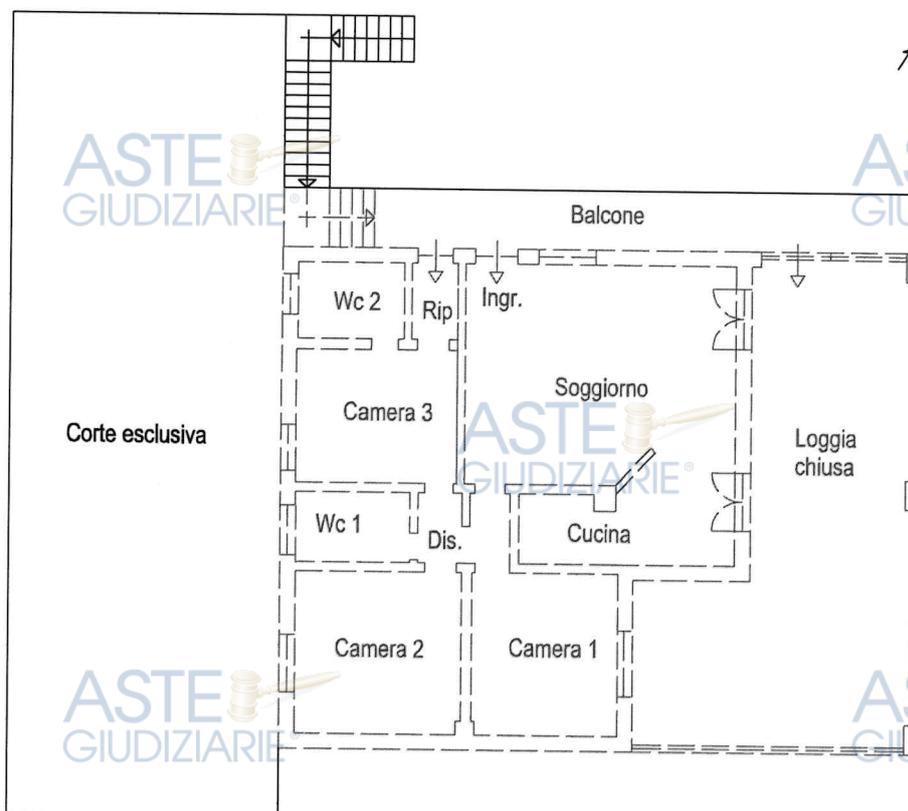
In cima alla scala è presente un cancelletto in ferro per poter accedere al balcone. Il balcone ha una pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro.

Il portone di ingresso è in alluminio.

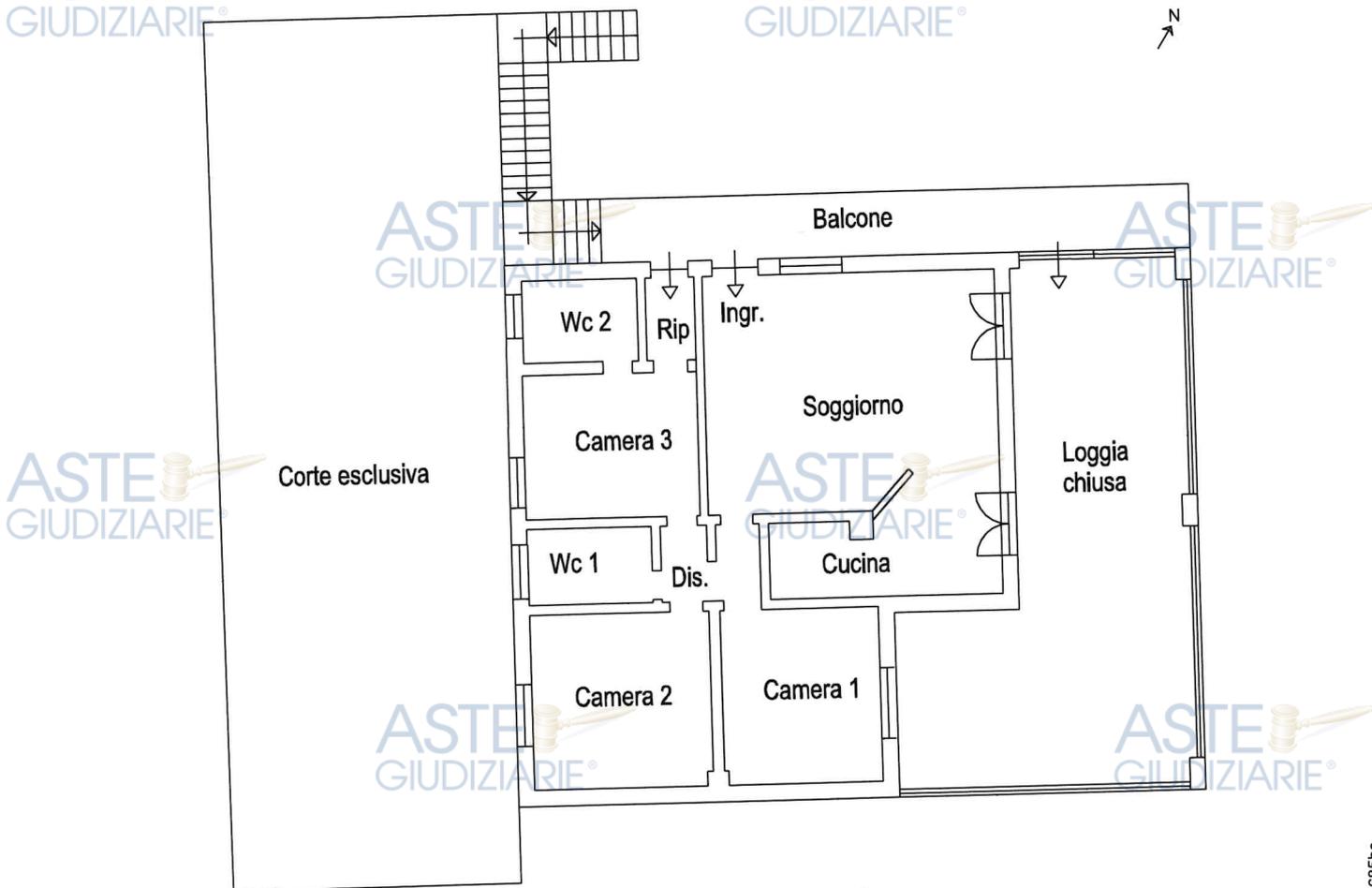
I locali che compongono l'appartamento sono i seguenti:

- Ingresso-soggiorno
- cucina
- disimpegno
- n. 2 bagni
- n. 3 camere
- ripostiglio
- balcone
- loggiato

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 legno; le finestre sono in alluminio con vetrocamera.



Piano primo



Piano secondo

Le finiture dei locali sono:

Ingresso-Soggiorno

- pavimenti in ceramica
- finestre e porte-finestre in alluminio con vetro camera e serranda in pvc esterna
- la porta di ingresso, che è diretta sul balcone, è in alluminio, di medio-alto valore
- le pareti sono intonacate e pitturate
- i caloriferi presenti sono in alluminio
- soffitto intonacato e pitturato

In stanza, nella parete rivolta a nord-ovest è presente anche un camino a legna rivestito in mattoni.

### Cucina

- pavimenti in ceramica
- porta-finestra in alluminio con vetro camera e serranda in pvc esterna
- la parete attrezzata della cucina è rivestita con piastrelle in ceramica, fino a circa 2,00 metri di altezza
- le pareti sono intonacate e pitturate
- è presente la caldaia murale a metano per il riscaldamento dell'appartamento
- soffitto intonacato e pitturato

La cucina è un'area aperta verso il soggiorno, questa è un angolo cucina collegata direttamente all'ambiente soggiorno.

### Camera 1

- pavimenti in ceramica
- finestra in alluminio con vetro camera e serranda in pvc esterna
- le pareti sono intonacate e pitturate
- calorifero in acciaio
- soffitto intonacato e pitturato

### Camera 2

- pavimenti in ceramica
- finestra in alluminio con vetro camera e serranda in pvc esterna
- le pareti sono intonacate e pitturate
- calorifero in acciaio
- soffitto intonacato e pitturato

### Bagno 1

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

### Camera 3

- pavimenti in ceramica
- finestra in alluminio con vetro camera e serranda in pvc esterna
- le pareti sono intonacate e pitturate
- calorifero in acciaio
- soffitto intonacato e pitturato

### Bagno 2

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

### Disimpegno

- pavimenti in ceramica
- le pareti sono intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato

### Ripostiglio

- pavimenti in ceramica
- le pareti sono intonacate e pitturate
- soffitto intonacato e pitturato

### Balcone

- pavimenti in ceramica
- parapetto in ferro
- balcone di ingresso all'appartamento

### Loggiato

- pavimenti in ceramica
- parete a ovest rivestita da mattoncini, parete a est fornite di ampie finestre su tutta la lunghezza della parete; infissi in alluminio e vetro camera
- porta-finestra in alluminio e vetro camera

Esternamente è presente una corte esclusiva che in parte è occupata da un box in lamiera.

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 in buone condizioni e funzionante.

L'impianto di riscaldamento è fornito di una caldaia a metano posizionata in parete interna nel locale cucina; i relativi caloriferi sono in alluminio e risultano in buone condizioni.

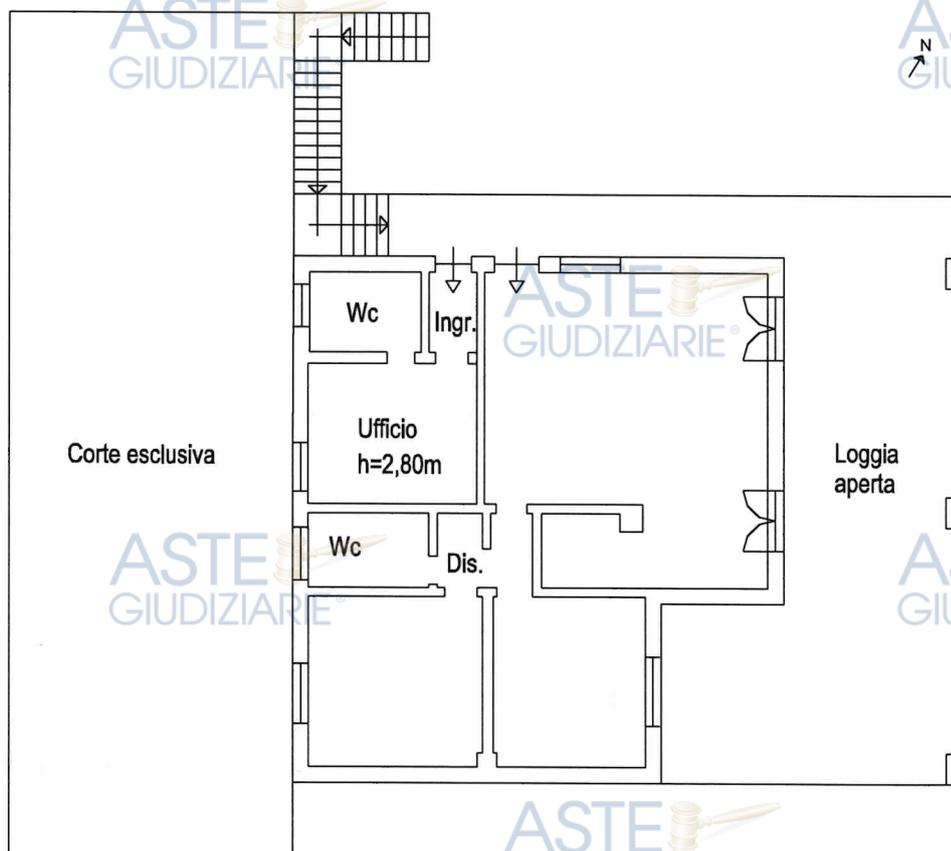
Complessivamente il bene oggetto di stima risulta in buone condizioni; la qualità dei materiali sembra buona.

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

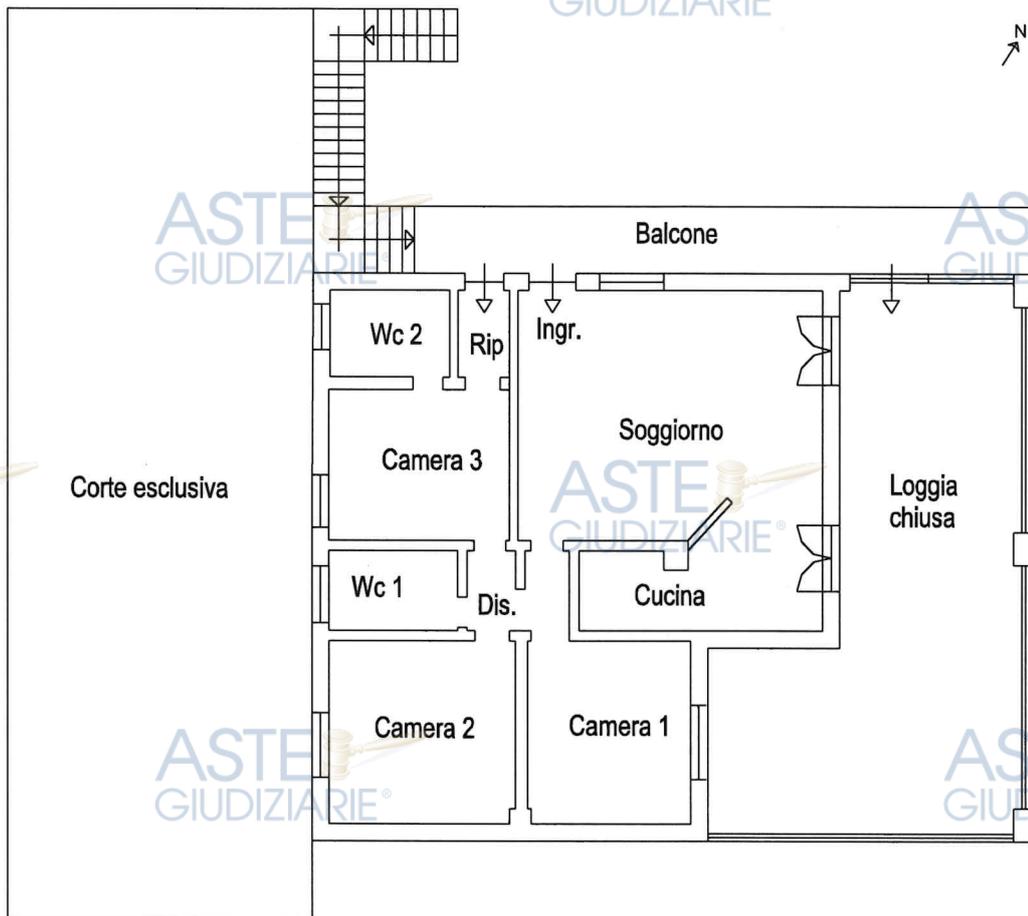
**CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE**

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

Le difformità da aggiornare al catasto sono date dalla presenza di apertura (porte) non presenti catastalmente e da realizzazione di pareti di chiusura del loggiato che da catastale risultava totalmente aperto. La situazione reale è di seguito riportata confrontandola con le piante catastali 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 il seguente permesso:

**Concessione Edilizia n.2002/54 del 15/04/2002 (Pratica edilizia n.140/2005).**

**Si è potuto constatare che non c'è l'agibilità dell'immobile in oggetto (in Comune non è presente).**

**Nella corte esclusiva è presente un capanno in lamiera che non risulta avere nessuna autorizzazione comunale e risulta al momento pertanto abusivo.**

Attualmente l'immobile risulta abitato dal [REDACTED].

## 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.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non risulta essere stato acquisito, quindi si è provveduto a redigerlo; se ne allega una copia con la presente perizia.

## 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 <sup>2</sup>	VALORE UNITARIO €/m <sup>2</sup>	IMPORTO €
Abitazione = 220.00 mq	1200.00	264000.00
Balcone e Scala = 25.00 mq	500.00	12500.00
Corte esclusiva = 145.00 mq	10.00	1450.00
<b>TOTALE</b>		<b>277950.00</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 277950.00 (duecentosettantasettemilanovecentocinquantaeuro/00).



**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 ;

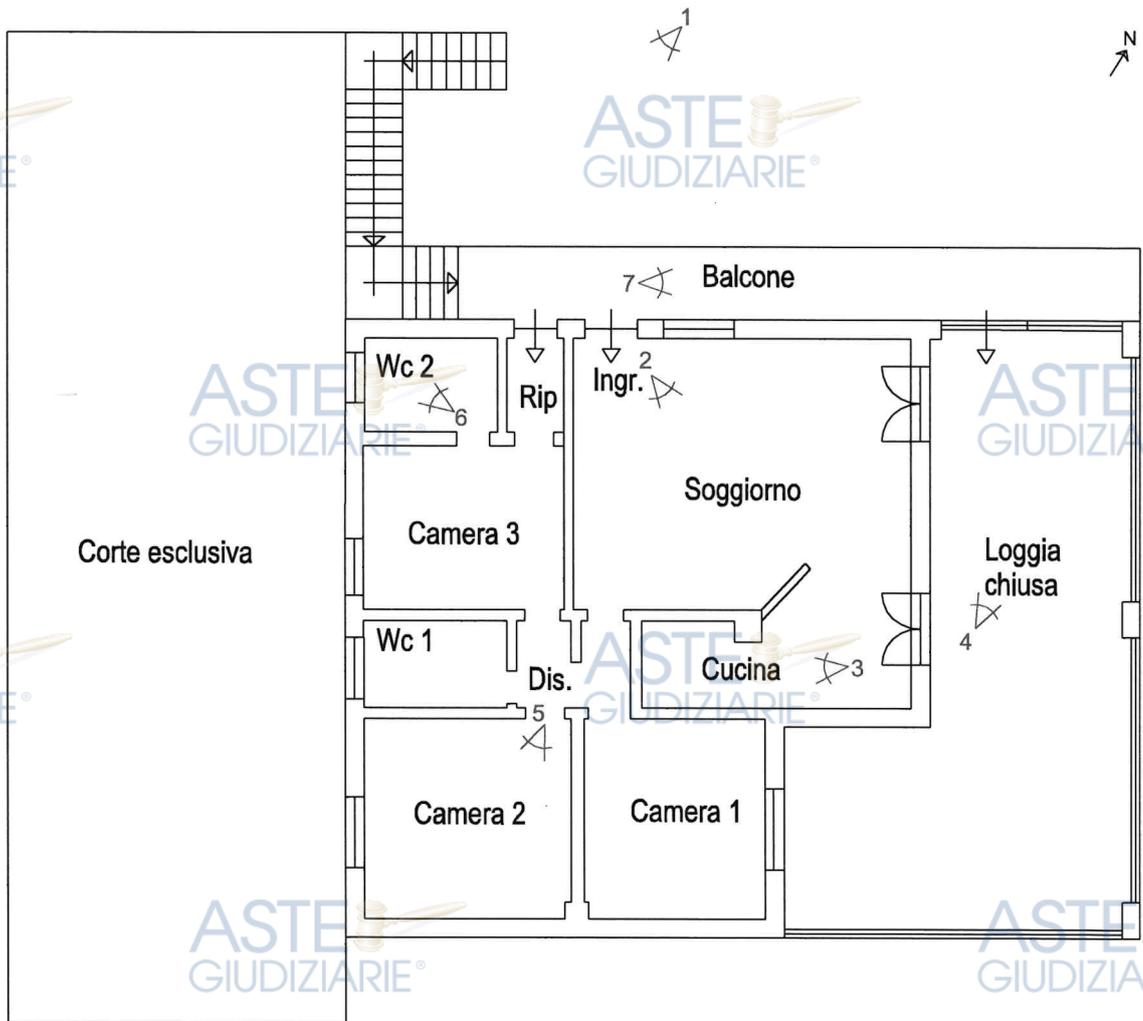
Allegato n. 05: Localizzazione in mappa.





Allegato n. 01:  Documentazione Fotografica





Punti di scatto



FOTO 1

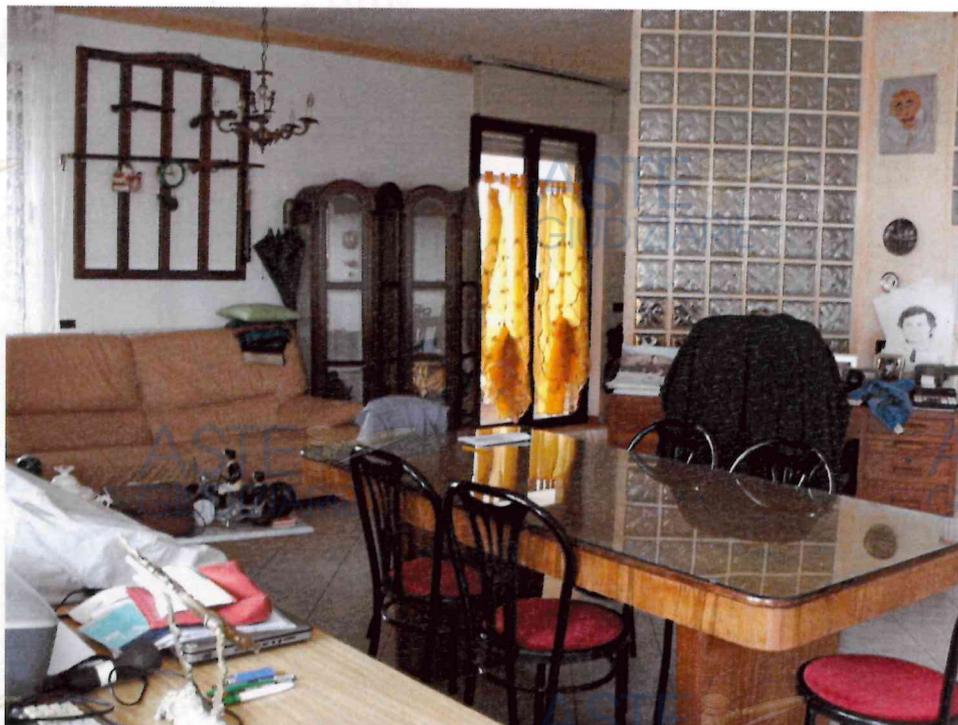


FOTO 2



FOTO 3

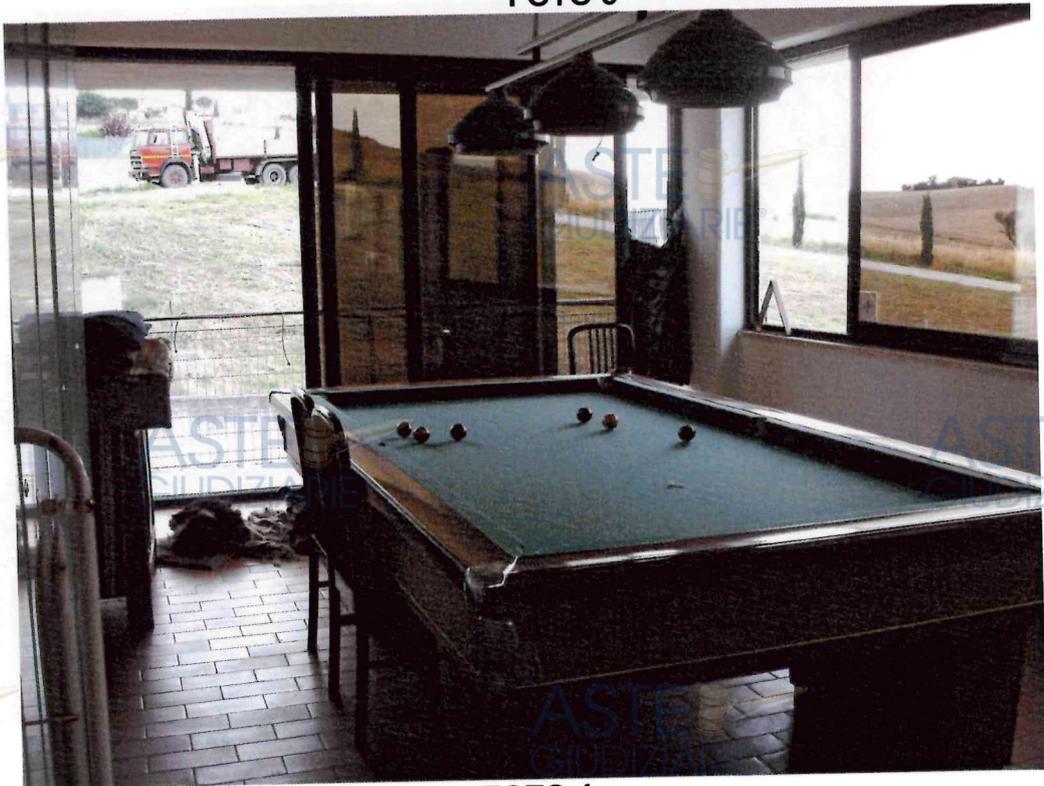


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



**Allegato n. 04**

**Planimetria catastale**





15-01-2016 16.30.30  
Prof. n. 7338734/2016

Scala originale 1:2000  
Dimensione grafica 176.000 X 252.000 metri

Posto 15  
Foglio 15  
Particella 289

Vis. tel. 19.90 euro

1 Particella 289

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSAMIA IAVIGNILLO

Firmato Da: PETTINARI MADDALENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c455c040e6685bc

02-03-2016 12:03:03

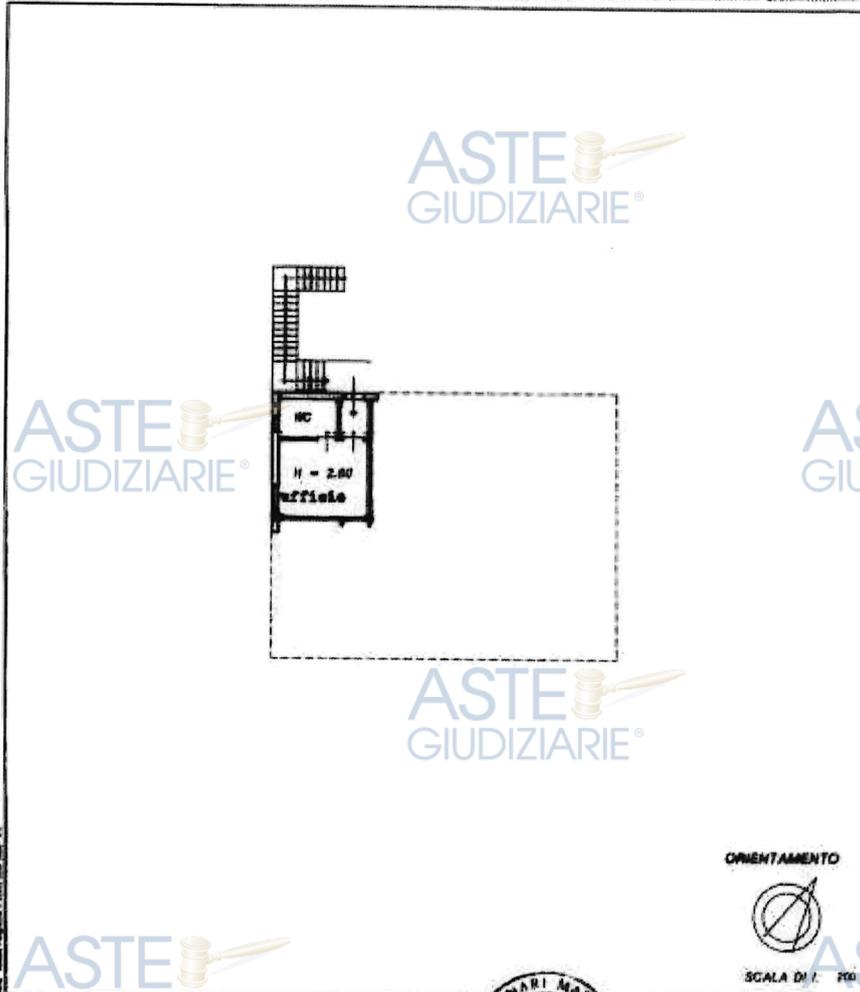
N. 1812100



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

MDC 001 (CM)  
LIRE  
200

Planimetria di U.L. in Comune di FILOTTIANO via DELL'INDUSTRIA civ. 149



Dichiarazione di N.C. / Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>Uff. Catastrali</u> (Firma, cognome e nome)	riservato all'ufficio <b>30 APR 1999</b>
identificativo catastale s. <u>15</u> n. <u>28</u> sub. <u>17</u>	scritto al libro di <u>Catastri</u> data provincia di <u>Ancona</u> data <u>29-03-99</u> firma <u>[firma]</u>	OPERATORE TRIBUTARIO DOM. RONELLI

Ufficio del Tribunale - Sezione al Tribunale di FILOTTIANO (AN) - c. Foglio 15 - Particella 128 - Subalterno 12 -  
DELL'INDUSTRIA n. 149 piano 2;

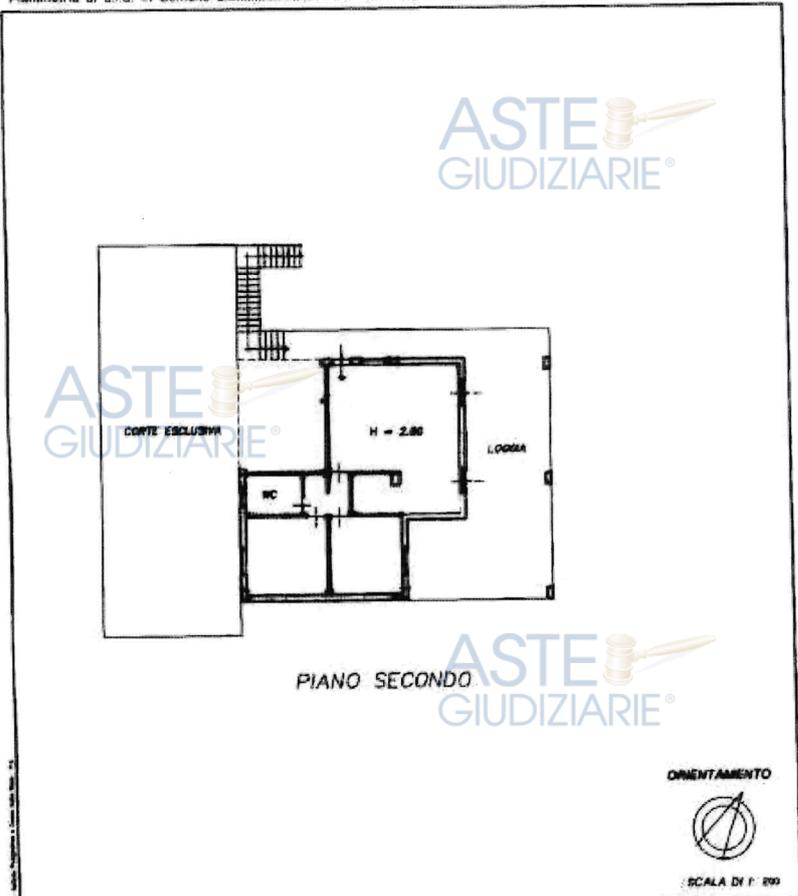
Data produzione: 30/04/1999 - Data: 15/06/2016 - n. T191474 - Richiedente: LGR/LGR-000000046C  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(110x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
112 punti planimetrici su 200

ASTE GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 13-6-1950, n. 652)

MOD. 99 (GRU)  
L. 118  
206

Planimetria di u.t.u. in Comune di FILOTTRANO via DELL'INDUSTRIA civ. 149



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Consulata da: <u>Geom. Carbonari, Paolo</u> (Firma, espone e firma)	RESERVATO ALL'UFFICIO
Conservazione di valenza: <input checked="" type="checkbox"/>	Uscito di atto da: <u>Geometri</u>	<b>30 APR. 1999</b>
f. 12 (identificati/catastrali)	Uscito di atto da: <u>Ancona</u> (28)	OPERATORI: <u>TRIBUTARI</u>
n. 128	data presenza di: <u>29-03-99</u>	<u>DOMENICHELLI Ancona</u>
	Firma: <u>[Signature]</u>	

Ufficio Catastrale - Simbrone al 11550/016 - Comune di FILOTTRANO (LT) - c. Foglio: 11 - Particella: 118 - Subalterno: 6 -  
 DELL'INDUSTRIA n. 140 piano: 2°

Data perfezionamento: 30-04-1999 - Data: 15-06-2016 - n. T201473 - Richiedente: LUK/1/GR/00P0093/01/2  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(110x197) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Modulo di stampa in uso



**Allegato n. 05**

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





ASTE GIUDIZIARIE® LOCALIZZAZIONE IN MAPPA

DELLE APPARTAMENTO IN OGGETTO  
IN VIA DELL'INDUSTRIA 140 - FILOTTRANO