



TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE ESECUZIONI

PROCEDURA ESECUTIVA R.Es. 25/2009

Comune di Fabriano – via G.Bovio n.75/A

Lotto di Vendita B

60 40 9

Appartamento sito al Piano Terra di Villa Bifamiliare

con autorimessa

1. PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Andrea Rachetta, libero professionista residente a Jesi in viale Felice Cavallotti n.54, con studio ad Ancona in via Cesare Battisti n.16, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2064, è stato incaricato in data 10/07/2013 della perizia di stima degli immobili oggetto di pignoramento dal Giudice dott.ssa Francesca Ercolini, prestando il giuramento di rito.

In data 12/03/2014 il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di Fabriano eseguendo il sopralluogo d'inizio delle operazioni peritali (vedere verbale allegato).

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato le riprese fotografiche e le opportune verifiche dimensionali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. ANDREA RACHETTA
2064
Ingegnere civile e ambientale,
industriale e impiantistica



18 APR 2014
CANCELLERIA

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI FABRIANO (ANCONA)

VIA G. BOVIO N.75/A

A) FOGLIO 154 PARTICELLA 853 SUB 13

CIVILE ABITAZIONE (PIANO TERRA)

CATEGORIA A/2 - CLASSE 6 - CONSISTENZA 13 VANI - RENDITA € 1007,09

B) FOGLIO 154 PARTICELLA 853 SUB 6

GARAGE (PIANO TERRA)

CATEGORIA C/6 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 62 MQ - RENDITA € 128,08

INTESTAZIONE:

██████████ ad Ancona ██████████ c.f. ██████████ - PROPRIETÀ 1/1

Eseguiti i necessari accertamenti, risulta che la configurazione attuale del fabbricato deriva dai seguenti titoli abilitativi regolarmente rilasciati dal Comune di Fabriano:

- Concessione Edilizia n.4070 del 10/0/1974
- Condono Edilizio n.892 del 25/08/1996 (Legge 47/85)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.8982 del 25/08/1999
- Abitabilità n.12788 del 10/04/2001

3. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra (240 mq) di una Villa Bifamiliare con annessa corte esclusiva e ampia autorimessa per due posti auto al coperto (65 mq).

La corte (censita al mappale 853 sub 1) circostante la Villa ed il locale caldaia (censito al mappale 853 sub 12) risultano beni comuni ai due appartamenti.

La Villa ha caratteristiche di pregio ed è ubicata in ottima posizione panoramica, in collina, a circa 1 Km dal Centro Storico di Fabriano.

Il fabbricato ha due piani fuori terra con struttura portante in cemento armato ed è di ottima qualità: all'interno i pavimenti sono tutti in parquet, ad eccezione dei servizi igienici dove pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle smaltate, mentre le ampie logge hanno i pavimenti in cotto. Gli infissi esterni sono in legno ed hanno vetri doppi.

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione, allo stato attuale non è abitato.

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si procede alla valutazione dell'immobile mediante stima analitica finalizzata alla determinazione prudenziale del valore commerciale dell'immobile.

Il valore di stima del fabbricato si ottiene moltiplicando la sua superficie ragguagliata per il valore di mercato di immobili nuovi o completamente ristrutturati aventi caratteristiche simili ed ubicati nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

La superficie ragguagliata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale del fabbricato, misurata al lordo dei muri considerando quelli esterni ed interni con il 100% del loro spessore, mentre quelli in comune con altre unità immobiliari al 50% dello spessore, per un coefficiente di differenziazione complessivo. Anche se il fabbricato è venduto con prezzo a corpo la superficie commerciale è sempre l'elemento di riferimento per ogni compravendita.

Il coefficiente di differenziazione complessivo è il risultato del prodotto tra una serie di coefficienti che sono i coefficienti di piano, di pertinenza, di età, di qualità, di stato di manutenzione ecc., e che in generale dipendono dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche, elementi specifici, vincoli, servitù ed elementi di pregio e di deprezzamento del fabbricato.

L'appartamento oggetto della presente stima è costituito:

- al piano terra da ampio soggiorno e sala da pranzo, cucina, quattro camere e tre bagni complessivamente di superficie utile lorda pari a 195 mq
- al piano terra (seminterrato) da cantina, bagno e stanza adiacente di superficie utile lorda pari a 42 mq
- al piano terra da veranda di superficie utile lorda pari a 38 mq
- al piano terra da autorimessa di superficie utile lorda pari a 65 mq

Applicando i seguenti coefficienti di differenziazione:

- coeff. di età, qualità e stato di manutenzione: età 10-20 anni, qualità di lusso, stato di manutenzione ottimo = 0,90
- coeff. per edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà della pianta dell'edificio = 1,06
- coeff. di panoramicità = 1,05
- coeff. di piano: piano terra = 0,97
- coeff. di pertinenza: locali seminterrati = 0,70



- coeff. di pertinenza: veranda = 0,40
- coeff. di pertinenza: garage = 0,50

si ha una superficie ragguagliata totale di 270 mq derivante da:

$$1,06 \times 1,05 \times 0,90 \times (195 \times 0,97 + 42 \times 0,80 + 38 \times 0,40 + 65 \times 0,50) = 270 \text{ mq}$$

Applicando il valore unitario di riferimento pari a 2'600 €/mq, attinto da "Il Consulente Immobiliare" edito dal "Il Sole 24 Ore" n.942 del 15/12/2013, che indica tale valore per abitazioni nuove o ristrutturate situate in zona semicentrale del Comune di Fabriano si ha:

$$V_s = (2'600 \text{ €/mq} \times 270 \text{ mq}) = 702'000 \text{ €}$$

Inoltre si deve considerare il costo, in detrazione al valore di stima dell'immobile, da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica ai sensi del d.lgs. n.192/05 come modificato dal d.lgs. n.311/06 pari alla parcella professionale del tecnico certificatore che si stima a forfait, comprensiva di spese ed oneri di legge, pari a € 600,00.

Si rileva che all'interno dell'autorimessa di cui al sub 6 è stata realizzata una parete interna divisoria e ciò non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale, pertanto sarà necessario presentare una sanatoria edilizia per avvenuta variazione delle partizioni interne dell'unità immobiliare con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Si deve, quindi, detrarre dal valore di stima dell'immobile, la parcella professionale di un tecnico abilitato a presentare le pratiche edilizie di cui sopra che si stima a forfait, comprensiva di spese ed oneri di legge, pari a € 1'500.

Si assume un valore di stima pari a € 700'000 (Euro settecentomila/00)

Ancona, 14 aprile 2014

DOTT. ING. ANDREA RACHETTA

