TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare **n. 538/11**

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA

Relazione di stima redatta dal C.T.U. Ing. Marco Marziani nominato dal Giudice della Esecuzione Dr.ssa [redacted] relativa all'immobile pignorato sito in Castelfidardo via G. Marconi cn. 32/34.

Elencazione ed individuazione del bene relativo alla procedura in oggetto

Si tratta di appartamento posto al piano terra sito in via G. Marconi cn. 32/34 a Castelfidardo (AN).

TIPOLOGIA DEL BENE:	Abitazione
UBICAZIONE:	Castelfidardo via G. Marconi n. 32/34
PERTINENZE ED ACCESSORI:	Corte scoperta
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	Foglio 12 - part. 482 - sub 1 e 2

• DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE.

L'immobile oggetto della stima è un villino ad uso abitativo che si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra piano primo e sottotetto. L'immobile è isolato e circondato da una corte esclusiva.

La collocazione urbanistica risulta essere in zona centrale ai margini del centro storico.

La struttura portante dell'immobile è in laterizio di tipo pieno con solai di interpiano e di copertura in laterocemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e complessivamente sono in buono stato di conservazione

La distribuzione interna risulte essere la seguente:

- al piano interrato vi sono il garage (sub 1), una tavernetta, un bagno e la centrale termica. La tavernett ha le pareti rivestite con un perlinato in legno e ospita un anglo cottura, da essa si può accedere alla corte posta sul retro dell'edificio. Al garage, che può ospitare almeno due automezzi, si accede a mezzo di una rampa posta sul lato destro dell'edificio (rispetto via Marconi) ed è preceduto da un porticato abbastanza ampio.
- al piano terra l'ingresso principale, un ampio soggiorno e un altrettanto ampia zona pranzo con terrazza, una cucina abitabile ed un bagno;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- al piano primo tre camere da letto, di cui una con terrazza ed un bagno;
- un sottotetto, lasciato al grezzo con delle porzioni con le caratteristiche di abitabilità, con ampie finestre a soffitto. Il sottotetto quindi può essere sfruttato come ulteriore livello abitativo.

Le finiture interne sono di buon livello con pavimentazioni in ceramica al piano interrato, in graniglia di marmo originali dell'epoca di costruzione e parquet al piano delle camere la scala di collegamento fra il piano terra e il primo è rivestita in legno; gli infissi sono in legno verniciato in buono stato di conservazione, quelli interni sempre in legno sono anch'essi in ottimo stato.

L'alloggio risulta essere termo autonomo con elementi radianti in ghisa con caldaia collocata nel seminterrato alimentata a metano per la produzione di calore ed acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico non sembra essere particolarmente vetusto ed il quadro elettico è dotato di interruttore magnetotermico differenziale.

Per la determinazione dell'epoca di costruzione dell'immobile il CTU ha recuperato l'atto di compravendita fra i precedenti proprietari a Rogito del Notaio [redacted] (rep. N. [redacted] dal quale si evince che al [redacted] l'immobile era già stato edificato.

Non trovando altre fonti che testimoniassero l'epoca di realizzazione lo scrivente ha preso visione della cartografia dell'I.G.M. - volo del 8 maggio 1956 (che si allega) dalla quale si vede l'immobile già realizzato.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla [redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data del 12 aprile 2012 l'immobile di cui si tratta si risulta libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, patti, servitù, fatta eccezione per:

TRASCRIZIONI A FAVORE E INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI: STORIA

a) alla data del 01/01/1981 l'immobile risulta essere di proprietà di [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni apervevuto a mezzo di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] i Castelfidardo in data del [redacted] rep. N. [redacted] trascritto il [redacted] al n. [redacted] reg. part.
b) Per decreto di trasferimento di immobili del Giudice del Tribunale di Ancona in data [redacted] rep. [redacted] trascritto i[redacted] al n. [redacted] reg. part. La proprietà passa a [redacted] entrambe per la quota di ½.

SITUAZIONE AL 12.04.2012

TRASCRIZIONI CONTRO:

1. Trascrizione n. [redacted] – Verbale di pignoramento immobili.

   Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Ancona a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

favore di Banca di Credito dei Farmacisti s.p.a. e a carico di Rossini Anna e Rossini Cinzia grava sull'intero immobile.

ISCRIZIONI CONTRO:

1. Iscrizione n. [redacted] reg. ord. e n. [redacted] reg part del [redacted] - ipoteca volontaria.
   Ipoteca volontaria di €. [redacted] iscritta ad Ancona a favore della [redacted] a carico di [redacted] e [redacted] grava sull'immobile per la quota di 1/1.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

alla data 12 aprile 2012 l'immobile di cui tratta si risulta libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, patti, servitù e gravami in genere (ad eccezione di quanto sopra descritto).

PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Da quanto risulta dagli archivi urbanistici del comune di Castelfidardo l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia prot. n. 8513 del 10/08/1984, per lavori di manutenzione straordinaria.

Negli archivi comunali non risulta nessuna pratica edilizia precedente attinente la costruzione dell'immobile e il relativo certificato di agibilità.

INDICAZIONE EVENTUALI IRREGOLARITA EDILIZIE

Ad oggi non risultano irregolarità dal punto di vista urbanistico e catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA con indicate le superfici di ogni singolo ambiente (per comodità verranno indicate le destinazioni oggi utilizzate ma non corrette urbanisticamente), il coefficiente di ragguaglio e la superficie commerciale globale, superficie che verrà poi utilizzata per redigere la stima.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considera secondo norma UNI 10750:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a. 100% delle superfici calpestabili;
b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali se confinanti con altra proprietà.
d. 50% delle superfici di garage, magazzini, tavernette, soffitte abitabili
e. 30% delle superfici di soffitte non abitabili, ma accessibili;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

f. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
g. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
h. 35% dei patii e porticati;
i. 60% delle verande;
j. 15% dei giardini di appartamento;
k. 10% dei giardini di ville e villini.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (lorda)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano seminterrato			
Taverna	37,85	0,50	18,93 mq
Ripostiglio	6,53	0,50	3,26 mq
Bagno	3,26	0,50	1,63 mq
C.T:	2,64	0,50	1,32 mq
Garage	46,08	0,50	23,04 mq
Portico	21,13	0,35	7,40 mq
Piano Terra			
Appartamento	100,72	1,00	100,72 mq
Terrazzo	21,13	0,25	5,28 mq
Portico	7,80	0,35	2,73 mq
Corte scoperta	200,00	0,10	20,00 mq
Piano Primo			
Appartamento	102,70	1,00	102,70 mq
Terrazzo	5,78	0,25	1,45 mq
Sottotetto			
Sottotetto	102,70	0,50	51,35 mq
TOTALE			**339,81 mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

La valutazione viene espressa come media dei valori che risultano dalla stima dell'unità immobiliare eseguita con il metodo della stima a rendita, e con il metodo della stima a valore venale. Nella valutazione si considerano la superfici così come espresse a punto precedente

Affitto mensile ottenibile	€ 1 300,00		
Rendita annua lorda			€ 15 600,00
DETRAZIONI			
Imposte e tasse	15,0%	€ 2 340,00	
Manutenzione	4,0%	€ 624,00	
Assicurazioni	0,8%	€ 124,80	
Sfitti, inesigibilità e perpetuità	3,0%	€ 468,00	
Amministrazione	3,0%	€ 468,00	
TOTALE DETRAZIONI			€ 4 024,80
RENDITA NETTA ANNUA			**€ 11 575,20**

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 3,0% **€ 385 840,00**

TOTALE STIMA A RENDITA €. 385 840,00

STIMA A VALORE VENALE

da indagini di mercato, riferite ad immobili similari insistenti nella stessa zona compravenduti recentemente, il valore venale per un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della stima risulta essere di €. 1 150,00 al mq, da cui:

Immobile mq 339,81 x €/mq 1 150,00 = €. 390 781,50

TOTALE STIMA A VALORE VENALE €. 390 781,50

Effettuando la media dei valori sopra indicati, si ricava:

€. (385 840,00 + 390 781,50)/2 = € 388 310,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIUDIZIO SULLA COMMERCIABILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima risulta commercialmente appetibile in quanto situato in zona centrale nele immediate vicinanze del centro, in buone condizioni di manutenzione e quindi immediatamente abitabile. Inoltre la caratteristica di villino d'epoca valorizza ulteriormente l'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs. 192/05)

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia:

- edifici adibiti a residenza e assimilabili
- edifici adibiti a uffici e assimilabili ....;
- edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ...;
- edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività sportive;
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Rimangono esclusi anche i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati e gli altri casi specifici previsti al punto 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 192/2005.

Pertanto l'immobile in oggetto rientra nella casistica sopra esposta e dovrà essere dotato di Certificazione Energetica.

Il costo della certificazione viene valutato forfettariamente in €. 1 800,00 che dovrà essere detratto dal valore stimato dell'immobile.

GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE: il sottoscritto tecnico, tenuto conto dei risultati ottenuti mediante i criteri estimativi adottati, ritiene di poter attribuire al bene in esame un valore commerciale di €. 388 310,75 (euro trecentoottantotto-tomilatrecentodieci/75)

CORREZIONI DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE PER:

- lo stato d'uso: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto dello stato d'uso;
- lo stato di possesso; non si ritiene opportuno applicare nessun coefficiente correttivo in quanto l'immobile è abitato dalla Proprietà;
- coefficiente di piano: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo coefficiente;
- coefficiente relativo alla vetustà: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo coefficiente;
- assenza di garanzia per vizi occulti; non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo ed il valore espresso compensa bene tale voce;
- eventuali spese condominiali insolute; non vi sono correzioni in quanto non vi sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese condominiali insolute.

- le spese e gli oneri da sostenere per la certificazione energetica

Il giudizio di stima finale in base a quanto sopra viene così corretto:

Valore stimato	**€. 388 310,75**
Oneri in detrazione:	
per la certificazione energetica	**- €.1 800,00**
Totale	**€. 386 510,75**

Arrotondato ad euro 380 000,00

Valore stimato €. 380 000,00 - (euro trecentoottantamila/00)

Osimo, 29 agosto 2013

In fede Il C.T.U.
Ing. Marco Marziani

Dott. Ing. Marco MARZIANI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1678

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009