

Tribunale di Ancona

Esecuzioni Immobiliari

Causa Civile n.241/2009

PERIZIA INTEGRATIVA

(Gennaio 2021)

Il sottoscritto CTU geom. Bianchelli Enrico, incaricato dal Giudice dott.ssa Edi Ragaglia nel Febbraio 2011, di redigere una stima dei beni pignorati e le relative autorizzazioni degli immobili siti in via [REDACTED]; eseguì tale incarico e consegnò la Relazione di Consulenza Tecnica in data 19/05/2011 (parte integrante della presente integrazione), con i valori di stima degli immobili ed autorizzazioni comunali.

Vista la complessità dello stato attuale degli immobili realizzati non conformi alle Concessioni Edilizie presentate ed approvate dal Comune di [REDACTED], il sottoscritto nella relazione del 2011 è stato costretto a definire una stima, sulla base di quanto accatastato ed un'altra sulla base di un riordino per la vendita. Ora a risposta del delegato alla vendita su richiesta del Giudice dell'Esecuzione dott. Luca Zampetti del 21/01/2021, si specifica quanto segue.

Vista la complessità, si premette che per il buon andamento della vendita, come già descritto nella precedente perizia, l'unica via è quello di riportare il tutto nei parametri del P.R.G. il quale ad oggi 2021, non è cambiato da quello del 2011 e con le stesse norme di attuazione. (vedi allegato PRG attuale)

Per quanto riferito poi al riordino catastale corrispondenti con le autorizzazioni comunali, sono da considerare i due uffici (sub.3 e sub.2) incorporati con la corte esclusiva con mappale 673, in un unico oggetto di vendita, previa fusione catastale con il laboratorio (sub.4), inoltre è da tenere presente anche il frazionamento del mappale 676 per l'accesso sia al capannone che alle abitazioni ed uffici. (vedi allegato 1 Estratto di mappa e foto n.1 della perizia originaria) Altra incongruenza è il sub.7 (non è un'abitazione ma un magazzino) con il ripristino dell'ingresso interno al vano scala e non esterno sul terrazzo del capannone. (vedi foto n.31-32 della perizia originaria) Il tutto è meglio specificato nella concessione n.197 del 18/4/1992 e relativi elaborati (allegato n.14 della perizia originale), che rispecchia quanto autorizzato.



Nuova valutazione degli immobili con opere edilizie e certificazioni comunali

A) Capannone+uffici+corte

A1) capannone foglio 7 mappale 674 sub.4

mq. 470 x €.mq.350,00 =

€. 164.500,00

A2) ufficio foglio 7 mappale 674 sub.3

mq. 61,05 x €.mq. 950,00 =

€. 57.997,50

A3) ufficio foglio 7 mappale 674 sub.2

mq. 62,71 x €.mq. 950,00 =

€. 59.574,50

A4) corte esclusiva foglio 7 mappale 673

mq. 1.602,00 x €.mq. 25,00 =

€. 40.050,00

Totale

€. 322.122,00

Costi per riportare allo stato concessionato comprendente:

Opere edilizie

-Smontaggio del montacarichi del p.t.
dei due uffici;

-Demolizione e trasporto macerie delle
tramezzature in foglio p.t. dei due uffici;

-Nuovo impianto (modifica) elettrico e termico
dei due uffici al p.t.;

-Nuova caldaia murale n.2 uffici al p.t.

-Imprevisti

Totale costi opere edilizie €. 17.000,00

Certificazioni comunali

-certificato di agibilità (capannone+
uffici+ impianti);

-Attestato energetico (capannone+uffici);

-frazionamento corte mappale 676;

-nuovo accatastamento unica unità immobiliare
(capannone +uffici)

Totali costi certificazioni €. 18.000,00

€. 322.122,00 – 35.000,00 = Vendita corpo A €. 287.122,00

B) Abitazione foglio 7 mappale 674 sub.9

mq. 78,26 x €. mq. 950,00 =

€. 74.347,00

Costi per riportare allo stato concessionato comprendente:

Opere edilizie

- smontaggio del montacarichi piano 1°;
- chiusura foro pavimento piano 1°;
- impianti idrico, elettrico e scarichi piano 1°.
- imprevisti;

Totale costi opere edilizie €. 13.000,00

Certificazioni comunali

- certificato di agibilità con impiantistica;
- Attestato energetico;

Totale costi certificazioni €. 4.000,00

€. 74.347,00 – 17.000,00 = Vendita corpo B €. 57.347,00

C) Abitazione foglio 7 mappale 674 sub.8

mq. 63,71 x €. mq. 950,00 =

€. 60.524,50

Costi per riportare alla stato concessionato comprendente:

Opere edilizie

Come corpo B

Certificazioni comunali

Come corpo B

€. 60.524,50 - 17.000,00 = Vendita corpo C €. 43.524,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D) Magazzino foglio 7 mappale 674 sub.7

mq. 59,00 x €.mq. 150,00 =

€. 8.850,00

Costi per riportare allo stato concessionato comprendente:

Opere edilizie-disfacimento della scala esterna
e trasporto e scarico delle macerie;

-imprevisti

 Totale costi opere edilizie €. 3.000,00
Certificazioni comunali

-certificato di agibilità

 Totale costi certificazione €. 1.000,00

 €. 8.850,00 - 4.000,00 = Vendita corpo D €. 4.850,00
RIEPILOGO

A) Capannone +uffici+corte esclusiva	€. 287.122,00
B) Abitazione sub. 9	€. 57.347,00
C) Abitazione sub. 8	€. 43.524,50
D) Magazzino sub.7	€. 4.850,00

 Totale €. 392.843,50

Con quanto sopra espresso, ritengo di aver chiarito i dubbi riscontrati nella complicata vendita dei lotti, rimanendo a disposizione del Giudice per ulteriori chiarimenti

Allegato: Estratto attuale P.R.G. del Comune di Osimo

Falconara M. 27 Gennaio 2021

Il CTU
Geom. Bianchelli Enrico