

321

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DEPOSITO NELLA CANCELLERIA
DEL TRIBUNALE DI ANCONA (AN)
20/5/11
L. CANCELLIERE CI
[firma]

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.sa Edi Ragaglia

Tribunale Civile di Ancona

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 241/09 - [redacted]

Il sottoscritto geom. Bianchelli Enrico, veniva nominato Consulente Tecnico per la stima del bene immobiliare di cui in epigrafe, con ordinanza della S.V. che fissava per il giorno 09/ Febbraio 2011 la prestazione del giuramento di rito e la formulazione del seguente quesito:

“ Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento, ecc.; alla esatta individuazione del bene, ecc.; alla regolarità sotto il profilo urbanistico, ecc.; alla individuazione catastale degli immobili, ecc.; (sunto del giuramento, vedasi ordinanza completa)”

Ultimati i rilievi avvenuti il giorno 08/03/2011 nell'immobile in questione, sito in via [redacted], espletate le operazioni di visura presso gli Uffici del Catasto di Ancona, gli Uffici Comunali di Osimo e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, in adempimento all'incarico conferitomi, espongo quanto segue.

1) Descrizione generale degli immobili

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono ubicati in località [redacted], trattasi di un capannone industriale/artigianale in aderenza ad un corpo abitativo di due piani (piano terra e piano primo+soffitta) prospiciente via [redacted], edificati in vari periodi che va dal 1979 al 2000. (vedi foto n. 1-2-3-4-5-6)

La struttura portante, ambo i corpi, è in c.a. e solaio di piano e copertura a tetto, del corpo abitativo, in latero-cemento.

392

Esternamente il complesso è rivestito al quarzo plastico e risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Gli immobili sono posizionati decentrati rispetto alla città di [REDACTED], ricadenti nella zona Artigianale ed Industriale, servita da reti di urbanizzazione primaria e da collegamenti viari con la città. (vedi allegato n.1 Estratto di mappa)

2) Stima degli immobili

Viene descritta ogni singola unità immobiliare come risulta dalle planimetrie catastali e non dallo stato attuale, le difformità relative alle singole unità saranno valutate al punto 4) Rilevi presso gli Uffici Comunali di Osimo.

Nella valutazione economica viene considerata la tipologia della costruzione, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato d'uso e conservazione, le finiture e dotazioni interne, l'epoca di edificazione e la localizzazione nel contesto urbano della zona [REDACTED]

[REDACTED] il valore dei beni analoghi in analoga condizione e localizzazione dell'immobile, la valutazione economica dell'immobile può ritenersi attendibilmente identificata nella stima a valore venale (di mercato).

a) Capannone foglio 7 mappale 674 sub 4 e mappale 673 (corte) (Allegato n. 2 Planimetria catastale)

Laboratorio artigianale con struttura in c.a., tamponatura in laterizio e copertura in lastre di cemento coibentate; (vedi foto n. 7-8-9-10-11)

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimento in cemento al quarzo liscio;
- finestre apribili in alluminio e vetro semplice;
- serrande in ferro con apertura elettrica;
- bagetto piastrellato dotato di w.c. e lavandino in vetro china chiaro;
- impianto elettrico a norma (per l'attività in essere).

Superficie lorda del laboratorio artigianale è di mq. 470,00 per un'altezza di ml. 4,33

203
ed una superficie reale di corte scoperta (mappale 673) di mq. 1.602,00.

Sia internamente che esternamente lo stato d'uso e conservazione è buono.

La sistemazione esterna e l'accesso al laboratorio è costituito da un cancello scorrevole e da una recinzione metallica.

Attualmente l'immobile, oggetto di stima, è occupato, senza contratto d'affitto dalla ditta

valutazione economica

- laboratorio artigianale (superf. lorda) mq. 470,00 x € 650,00 al mq.	=	€ 305.500,00
- corte esterna mq. 1.602,00 x € 80,00 al mq.	=	€ 128.160,00
Totale		€ 433.660,00

Conclusioni

Per tutto quanto descritto e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore commerciale del medesimo si può determinare in € 433.500,00 (euro quattrocentotrenta-tremilacinquacenti/00).

b) Ufficio foglio 7 mappale 674 sub.3 (Allegato n.3 Planimetria catastale)
(vedi foto n. 12-13-14-15-16)

- pavimento in tutti gli ambienti in parquet listoni di rovere;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- rivestimento bagno ed antibagno in lastre di ceramica 60x30 h.m. 2,50;
- bagno dotato di vaso, bidet in vetro china e lavello incastonato nel mobile con pianale in marmo e box doccia;
- finestre e porte-finestre in alluminio colorato bianco e vetro termico e persiane in alluminio colorato verde;
- porta d'ingresso in legno massello blindato e verniciato;

- 384
- porte interne in legno massello
 - riscaldamento autonomo (abbinato al piano sovrastante) con caldaia a gas-metano con elementi radianti in ghisa;
 - impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile con scatola salvavita;
 - impianto tv, telefonico, citofonico ed apriporta elettrico

Le superfici calpestabili sono di mq. 61,05 di ufficio e mq. 7,83 di bagno ed antibagno ed un'altezza ambiente di ml. 3,08. La superficie semilorda è di mq. 73,00.

Lo stato d'uso e conservazione è buono.

L'accesso è garantito sia dal giardino esterno che da un ingresso dal portico comune dell'edificio. Attualmente è occupato dai comproprietari [REDACTED]

valutazione economica

mq. 73,00 x €. 1.100,00 al mq. = €. 80.300,00

Conclusioni

Per tutto quanto descritto e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore commerciale del medesimo, si può determinare in €. 80.000,00 (euro ottantamila/00).

c) Ufficio foglio 7 mappale 674 sub.2 (Allegato n.4 Planimetria catastale)
(vedi foto n. 17-18-19-20-21-22-23)

- pavimento in tutti gli ambienti in parquet listone rovere;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- rivestimento del bagno e antibagno in piastrelle di ceramica 10x10 altezza ml.1,60;
- bagno dotato di vaso, bidet e lavabo in vetro china e box doccia;
- finestre e porte finestre in alluminio colorato bianco e vetro termico, con persiane in alluminio colorate verde;
- porta d'ingresso in legno massello blindato e verniciato;
- porte interne in legno massello;

- 325
- riscaldamento autonomo (abbinato al piano sovrastante) con caldaia a gas metano con elementi radianti in ghisa;
 - impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile con scatola salvavita;
 - impianto tv, telefonico, citofonico ed apriporta elettrico.

Le superfici calpestabili sono di mq. 62,71 di ufficio e mq. 7,91 di bagno ed antibagno ed un'altezza ambientale di ml. 3,08. La superficie semilorda è di mq. 75,48.

Lo stato d'uso e conservazione è buono.

L'accesso è garantito sia dal giardino esterno che da un ingresso dal portico comune dell'edificio. Attualmente è occupato dal comproprietario Sig. [REDACTED]

valutazione economica

mq. 75,48 x €. 1.100,00 al mq. = €. 83.028,00

Conclusioni

Per tutto quanto descritto e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore commerciale del medesimo si può determinare in €. 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

d) Abitazione foglio 7 mappale 674 sub.9 Allegato n.5 Planimetria catastale
(vedi foto n. 23-24-25-26-27)

- pavimento in legno in listoni essenza a vista ciliegio;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- rivestimento del bagno in lastre di ceramica 60x30 altezza ml. 2,50;
- bagno dotato di vaso, bidet in vetro china chiaro e lavabo incorporato con il mobile con pianale in marmo lucidato;
- finestre e porte finestre in alluminio colorato bianco e vetro termico e persiane in alluminio colorate verdi;
- porta d'ingresso in legno massello blindato;

326

- porte interne in legno laccate;
- riscaldamento autonomo (abbinato al piano sottostante ufficio) con caldaia murale a gas metano ed elementi radianti in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile con scatola salvavita;
- impianto tv, telefonico, citofonico ed apriporta elettrico.

Le superfici utili e calpestabili dei locali sono i seguenti:

- ingresso, corridoio e disimpegno	mq. 8,45
- ripostiglio	" 2,10
- letto	" 10,94
- letto	" 7,70
- letto	" 14,48
- bagno	" 6,30
- cucina	" 14,16
- portico	" 18,66
- balcone	" 9,68

per un totale di superficie calpestabile di mq. 64,13 ed un'altezza ambiente di ml. 2,99 oltre a mq. 28,34 di superficie scoperta tra balcone e portico.

La superficie semilorda è di mq. 71,18.

Lo stato d'uso e conservazione è buono.

Attualmente è occupato dai comproprietari Sig. [REDACTED]

valutazione economica

$$\text{mq. } 71,18 + (28,34 \times 0,25) = \text{mq. } 78,26$$

$$\text{mq. } 78,26 \times \text{€. } 1.000,00 \text{ al mq.} = \text{€. } 78.260,00$$

Conclusioni

Per tutto quanto descritto e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore commerciale del medesimo si può determinare in €. 78.000,00 (euro settantottomila/00).

e) Abitazione foglio 7 mappale 674 sub.8 Allegato n.6 Planimetria catastale
(vedi foto n. 28-29-30)

- pavimento in listoni di legno essenza a vista ciliegio;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- rivestimento del bagno in lastre di ceramica 60x30 altezza ml.2,30;
- bagno dotato di vaso,bidet e vasca in vetro china chiaro e lavabo in acciaio inox incastonato nel pianale in marmo lucidato;
- finestre e porte finestre in alluminio colorato bianco e vetro termico e persiane in alluminio colorate verde;
- porta d'ingresso in legno massello blindata;
- porte interne in legno massello essenza noce;
- riscaldamento autonomo(abbinato con il piano sottostante ufficio) con caldaia murale a gas metano ed elementi radianti in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile con scatola salvavita;
- impianto tv,telefonico,cltofonico ed apriporta elettrico.

Le superfici utili e calpestabili dei locali sono i seguenti:

- ingresso,corridoio e disimpegno	mq. 6,82
- ripostigli (n.2)	" 4,34
- letto	" 11,94
- letto	" 7,80
- bagno	" 5,46
- cucina	" 14,92
- portico	" 18,66

328
- balcone " 8,14

per un totale di superficie calpestabile di mq. 51,28 ed un'altezza di ml. 2,99, oltre a mq. 26,80 di superficie scoperta tra balcone e portico.

La superficie semilorda è di mq. 57,01. Lo stato d'uso e conservazione è buono.

Attualmente è occupata dal comproprietario Sig. [REDACTED]

valutazione economica

mq. 57,01 + (26,80x0,25) = mq. 63,71

mq. 63,71 x €. 1.000,00 al mq. = €. 63.710,00

Conclusioni

Per tutto quanto descritto e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore commerciale del medesimo, si può determinare in €. 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).

f) Magazzino foglio 7 mappale 674 sub.7 Allegato n.7 Planimetria catastale
(vedi foto dal n. 31 al n. 46)

Unico locale sottotetto, posto al piano 2° con altezza media di ml.2,05 ed una superficie di mq. 59,00 con illuminazione esterna da finestre a parete (lucernaio) della copertura, ed unico accesso dal vano scala.

valutazione economica

mq. 59,00 x €. 200,00 al mq. = €. 11.800,00

Conclusioni

Per tutto quanto descritto e per quanto determinato nella valutazione di stima, il valore commerciale del medesimo, si può determinare in €. 12.000,00 (euro dodicimila/00).

Riepilogo delle valutazioni

2a) capannone foglio 7 mappale 674 sub.4 e 673 (corte)	€.	434.000,00
2b) ufficio " " 674 sub.3	€.	80.000,00
2c) ufficio " " 674 sub.2	€.	83.000,00
2d) abitazione " " 674 sub.9	€.	78.000,00

329

2e) abitazione	"	"	674 sub.8	€.	64.000,00
2f) magazzino	"	"	674 sub.7	€.	12.000,00

Totale				€.	751.000,00
---------------	--	--	--	----	-------------------

3) Rilievi presso gli Uffici del Catasto di Ancona

Gli immobili in oggetto sono iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] al foglio 7 mappale 674:

- sub. 4 – categoria C/3 (laboratorio artigianale), classe 5, consistenza mq. 470, rendita catastale € 1.407,86 e mappale 673 (corte esclusiva al 674 sub.4), piano T, via [REDACTED]
- sub.3 – categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza vani 4, rendita catastale € 846,99 piano T, via [REDACTED]
- sub.2 – categoria A/10 (ufficio), classe 1, consistenza vani 4, rendita catastale € 846,99 piano T, via [REDACTED]
- sub.7 – categoria C/2 (magazzino), classe 4, consistenza mq.59, rendita catastale € 57,89, piano 2°, via [REDACTED]
- sub.8 - categoria A/3 (abitazione), classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 290,51 piano 1°, via [REDACTED]
- sub.9 – categoria A/3 (abitazione), classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 355,06 piano 1°. via [REDACTED]

Tutti i sopracitati immobili sono intestati a [REDACTED] con sede ad [REDACTED] con atto costitutivo di società del Notaio Baldassari di Maiolati Spontini in data 28/02/2001 repertorio n.2076. (vedi allegato n. 8 Certificati catastali)

A correlazione delle unità immobiliari, un elaborato planimetrico attribuisce le corti alle singole unità. (Allegato n.9)

4) Rilievi presso gli Uffici Comunali di [REDACTED]

Tutto il complesso è stato edificato come di seguito:

- concessione n.535 del 09/05/1979 per l'edificazione di un edificio artigianale (casa+capannone) nel lotto n.4 di mq. 3.348, della lottizzazione [REDACTED] (vedi allegato n.10)
- variante n.681 del 25/01/1980, relativa alla concessione n.535, per copertura casa a padiglione (vedi allegato n. 11)
- variante n.390 del 27/08/1981, relativa alla concessione n.535, per copertura casa da padiglione a capanna; (vedi allegato n.12)
- concessione n.99 del 28/03/1984 autorizzazione alla ultimazione dei lavori di costruzione di un laboratorio artigianale di cui alla concessione n.535 del 09/05/1979.(vedi allegato n.13)
- concessione n.197 del 18/04/1992, cambio di destinazione di parte del piano primo da uffici a residenziale e modifiche interne sia al laboratorio artigianale che all'edificio da esposizione ad uffici; (vedi allegato n. 14)
- concessione n.239 del 07/11/1996 per ultimazione dei lavori di costruzione della palazzina uffici abitazione a servizio del capannone artigianale;(vedi allegato n.15)
- variante n.22 del 28/01/2000, alla concessione edilizia n.239 concernente l'ultimazione di costruzione delle palazzina uffici abitazione a servizio del capannone artigianale artigianale. (vedi allegato n.16)

Tale complesso è inserito nel P.R.G. del Comune di [REDACTED] nella Zona D1-1 (Zona artigianale ed industriale di completamento) dove nelle Norme Tecniche di Attuazione è consentito: prodotti di artigianato, commercio al dettaglio e pubblici servizi, non è ammesso il residenziale, se non quello residenziale per il custode o proprietario per un massimo di mq. 200 per unità produttiva che tutti gli accessori (uffici) siano al servizio dell'unità produttiva (laboratorio).

Ora alla luce di quanto stabilito dal P.R.G. e delle concessioni sopra autorizzate, lo stato attuale risulta come segue. (vedi foto n.12-13-17-18-19- e dal n.31 al n.46)

321

Le due residenze del piano 1° ed uffici al piano terra, sono collegate per mezzo di un montacarichi/ascensore, posizionato nel locale ripostiglio, dove al piano primo non esiste materialmente il locale cucina, mentre al piano terra gli uffici sono materialmente trasformati nel reparto giorno con salone e cucina.

Anche gli impianti (soprattutto quello termico) sono uniti in un'unica caldaia murale.

Il locale magazzino, poi, al piano 2° è stato trasformato in mansarda con tanto di doppi bagni e finiture interne di pregio, modificando quindi anche il vano scala di accesso con terrazzo praticabile ed entrata esterna.

Ora visti i costi per trasformare uno stato attuale tra fusione e frazionamenti, oneri e sanatorie varie, nuovi accatastamenti, la via più breve in tutti i sensi è quello di riportare lo stato come quello concessionato ed in parte come quello accatastato, in quanto, rientreremo nei parametri del P.R.G. attuale.

Quindi in sintesi i piani terra destinati ad uffici andrebbero vincolati con un nuovo accatastamento inglobati come accessori del laboratorio, con smantellamento dell'ascensore e ripristino del ripostiglio, al piano 1° abitativo si dovrebbe ricreare il vano cucina materialmente con smantellamento dell'ascensore e ripristino del ripostiglio, mentre al piano 2° andrebbe smantellato come piano abitativo (tra l'altro non ha l'altezza abitativa) e ripristinare l'accesso al vano scala, ora posizionata sulla terrazza, del laboratorio, all'esterno.

Non per ultimo è da rifare il frazionamento delle corti esterne di pertinenza delle nuove unità immobiliari ed infine la concessione del certificato di agibilità di tutto il complesso, in quanto ad oggi non risulta negli Uffici Comunali.

I costi per il riordino dei permessi per l'esecuzione dei lavori (esclusi), sono i seguenti:

- | | |
|---|-------------|
| - progetto in sanatoria per l'estetica della parete lato laboratorio
accesso esterno 2° piano + oblazione + oneri | € 6.000,00 |
| - certificato di agibilità del complesso (capannone+palazzina)
(verifica c.a., verifica impianti, verifica norme igieniche,
certificati vari, ecc.) | € 12.000,00 |
| - accatastamenti e frazionamento corti ed oneri | € 6.000,00 |

332

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto delle trasformazioni, pratiche e progetti, le nuove valutazioni sono le seguenti:

4a – laboratorio artigianale + corte + accessori (n.2 uffici)	€.	494.000,00
4b – abitazione (mappale 674 sub.8)	€.	50.000,00
4c – abitazione (mappale 674 sub.9)	€.	63.000,00
4d – magazzino (mappale 674 sub.7)	€.	8.000,00
Totale		€. 615.000,00

5) Rilievi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona

Premesso:

- che dalla successione del Sig. [REDACTED] apertasi il 16/05/1980 R.P. 1047 del 05/12/1981, gli eredi [REDACTED] (prop. 3/9), [REDACTED] (prop.2/9), [REDACTED] (prop.2/9) e [REDACTED] (prop.2/9), divennero proprietari degli immobili oggetto di esecuzione;
- che con atto di trasformazione in società a rogito Notaio Baldassari di Maiolati Spontini in data 28/02/2001 R.P.n.2839 del 10/03/2001 gli immobili, oggetto di esecuzione, passò alla società "[REDACTED]" con sede ad [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (vedi allegato n.17)

Le iscrizioni e trascrizioni sugli immobili sono:

- iscrizioni in data 17/02/2001 R.P. 519 ipoteca volontaria di £.800.000.000 a favore della [REDACTED] gravante sugli immobili di cui alla particella 674 sub. 4 e particella 673 del foglio 7 Catasto Fabbricati del Comune di Osimo, contro [REDACTED]
- iscrizioni in data 04/02/2006 R.P. 563 ipoteca volontaria di €. 1.560.000,00 a favore della [REDACTED]

3993

[redacted] sugli immobili
di cui al foglio 7 particella 674 sub. 2,3,4,7,8,9, e particella 673 Catasto Fabbricati del Comune di Osimo, contro [redacted]
[redacted]

- iscrizioni in data 04/02/2006 R.P. 564 ipoteca volontaria di €. 560.000,00 a favore della [redacted]
[redacted] sugli immobili di cui al foglio 7 Comune di Osimo particella 674 sub. 2,3,4,7,8,9, e particella 673, contro [redacted]
[redacted]

- iscrizioni in data 04/02/2006 R.P. 565 ipoteca volontaria di €. 560.000,00 a favore della [redacted]
[redacted] sugli immobili di cui al foglio 7 Comune di Osimo particella 674 sub. 2,3,4,7,8,9, e particella 673 contro [redacted]
[redacted]

- iscrizioni in data 22/10/2007 R.P. 6983 ipoteca giudiziale di €. 60.000,00 a favore della [redacted]
[redacted] sugli immobili di cui al foglio 7 Comune di Osimo particella 674 sub. 2,3,4,7,8,9, e particella 673 contro [redacted]
[redacted]

- trascrizione in data 16/08/2001 R.P. 10192 domanda giudiziale a favore di [redacted]
diretta ad ottenere la revoca e la dichiarazione di inefficacia dell'atto Baldassari di Maiolati Spontini del 10/03/2001 R.P. 2839 contro [redacted]
[redacted]
[redacted]

- trascrizione in data 07/07/2009 R.P. 8819 pignoramento immobili a favore della [redacted]
[redacted] a carico della società
[redacted]

7/3/11

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'On.le Tribunale per fornire chiarimenti.

Si allegano: allegato n. 1 - Estratto di mappa

- " n. 2 - Planimetria catastale laboratorio artig. (mappale 674 sub.4 e 673)
- " n. 3 - " " ufficio (mappale 674 sub.3)
- " n. 4 - " " ufficio (mappale 674 sub.2)
- " n. 5 - " " abitazione (mappale 674 sub.9)
- " n. 6 - " " abitazione (mappale 674 sub.8)
- " n. 7 - " " magazzino (mappale 674 sub.7)
- " n. 8 - Certificati catastali (n.6)
- " n. 9 - Elaborato planimetrico
- " n. 10 - Concessione edilizia n.535/62
- " n. 11 - Autorizzazione edilizia n.681/79
- " n. 12 - " " n.390/81
- " n. 13 - Concessione edilizia n. 99/84
- " n. 14 - " " n. 197/92 ed elaborati grafici
- " n. 15 - " " n 239/96
- " n. 16 - Autorizzazione edilizia n. 22/2000 ed elaborati grafici
- " n. 17 - Atto costitutivo società del 28/02/2001
 - Documentazione fotografica (n.46 foto)
 - Avvisi di ricevimento R.R.
 - Specifica delle liquidazioni

Falconara Marittima, 19 Maggio 2011

