

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Relazione di Stima

dell'Ing. Paolo Mosconi, con domicilio in Falconara Marittima, Via Nino Bixio 67, nominato C.T.U. in data 17/02/2014 dal G.E. del Tribunale di Ancona, Dott. Luca Zampetti, della causa civile R.G.Es. nr.146/2016, promossa dalla parte attrice Sig.ri [REDACTED] [REDACTED], residenti in Osimo, rappresentati e difesi nel presente procedimento dall'Avv. Francesco Tardella del foro di Ancona, C.so Mazzini n. 170, 60100 Ancona, nei confronti dell'esecutato Giancarlo Borsini.

Il C.T.U. dopo aver prestato il giuramento di rito in data 17/02/2017, espletato, previa comunicazione a 1/2 raccomandata A.R. del 06/03/2017 alle parti interessate, il sopralluogo in data 08/04/2017 e constatato "de visu" la consistenza immobiliare oggetto del pignoramento, nonché l'oggettivo riscontro con le visure catastali e con le planimetrie, richieste e rilasciate dal N.C.E.U., espone le seguenti risultanze:

Dati catastali

Giancarlo Borsini, nato a Castelfidardo (AN) il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] ed ivi residente in Via Cilea 45, è proprietario per la quota indivisa di 1/5, nel Comune di Castelfidardo (AN) 60022 in Via Cesare Battisti 27, della seguente consistenza immobiliare:

- Laboratorio distinto al N.C.E.U. al foglio 12, part. 224 sub 2, p.S1 e p.S2, categ. C/3, classe 3, consistenza mq.620, rendita € 1.248,79 e corte esclusiva part. 226 sub 4;



- magazzino, distinto al N.C.E.U. al foglio 12, part. 226 sub 8, p.T, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 18, rendita € 39,04 .

La quota parte di detta proprietà è pervenuta all'esecutato per atto successorio (Den.19-Vol.127 dell'ufficio del Registro di Ancona), trascritto presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/06/1986 al R.P. 5862.

Descrizione analitica dell'immobile

Il bene oggetto di stima è porzione di un edificio composto con corpi a volume variabile; l'edificio è costituito, nella parte più alta emergente su via Cesare Battisti, dal corpo A (Scheda n.11, Comune di Castelfidardo), di geometria rettangolare con copertura a padiglione con manto in coppi, mentre la parte restante dello stabile, dislocata su un forte pendio, è occupata dal corpo B, interamente in cemento armato con solai in latero-cemento e copertura a lastrico solare non praticabile.

Il corpo A è stato costruito negli anni '30, quello B negli anni '50.

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione, posizionato in pieno centro storico, il cui accesso è possibile tramite cancello in ferro che si affaccia sulla via Cesare Battisti.

L'edificio non è di rilevante interesse storico - architettonico ed è consentita la demolizione con ricostruzione, solo applicando gli indici e parametri regolamentati dal P.R.G del comune di Castelfidardo, ma con l'obbligo che la ricostruzione abbia come limite in altezza quello già esistente rispetto al piano strada di Via Cesare Battisti.

Il tutto confinante con proprietà [REDACTED] proprietà parrocchia di Castelfidardo e altra proprietà [REDACTED] salvo altri come

meglio in atti.

Si accede alle proprietà, oggetto di perizia, a mezzo di un cancello che introduce ad una piccola servitù comune per mezzo della quale si può scegliere se rimanere al piano terra (altra proprietà), salire al primo (altra proprietà) o scendere ai due piani sottostanti seminterrati di seguito descritti.

A mezzo di apposita scala si raggiunge il pianerottolo esterno al primo piano seminterrato; su questo si affacciano due porte vetrate con telaio in ferro ed due in legno; tramite la porta in vetro più grande si accede al secondo piano seminterrato, mentre le altre tre sono tutte di accesso al primo piano seminterrato.

Entrando in quest'ultimo, si denota subito la differenza tra la parte esposta a Sud/Sud-Est e quella esposta a Nord.

La prima è molto luminosa in quanto, essendo l'edificio posizionato su di un crinale, il lato che affaccia a valle è costituito da pareti quasi interamente vetrate a mezzo di infissi di altezza che varia tra ml. 2,90 e ml. 2,10; questi ultimi sono costituiti da vetri semplici su telaio grigliato in ghisa; questa area appartiene al corpo B di scheda n.11; la seconda invece è molto più buia perché, appartenendo al corpo A di scheda n. 11, è confinante con il terrapieno sull'intera lunghezza del lato Nord e quindi completamente priva di finestre.

La consistenza immobiliare oggetto del pignoramento discosta leggermente, da un punto di vista esclusivamente planimetrico, a quanto registrato presso N.C.E.U. stesso.

Tuttavia, come specificato nel verbale di giuramento del Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari- al punto **2d**, i cambiamenti interni al piano vengono considerati insignificanti ai fini della vendita e pertanto si ritiene di non procedere ad alcuna denuncia di



variazione all' Agenzia del Territorio.

Le differenze constano tra l'altro solo nella creazione di qualche tramezzo divisorio nell'ala Ovest per creare due locali adibiti a laboratorio, all'abbattimento di un muro nell'ala Est per rendere comunicanti il lato Sud con quello Est e nella realizzazione di tre piccoli W.C. nel ex area denominata "ripostiglio" nella planimetria catastali; inoltre queste modifiche sono state regolarmente autorizzate a mezzo pratica edilizia n. 68/2004 dal Comune di Castelfidardo.

L'ordine delle rifiniture interne è di scarsa qualità essendo stato il locale sempre adibito a produzione artigianale di beni (ex fabbrica fisarmoniche [REDACTED]) i pavimenti sono ovunque costituiti da una finitura in cemento "bocciardato" del massetto tranne che per la zona dei piccoli bagni dove sono presenti pavimentazione e rivestimento alle pareti a tutta altezza costituiti da piastrelle di ceramica di tipo economico da cm.20 x 20.

L'altezza su tutto il piano è di ml. 3,90; nell'ala Nord è presente un soppalco in legno facilmente rimovibile per lo stoccaggio dei beni di produzione o dei semi-lavorati.

Tornando sul pianerottolo esterno, si accede, tramite la porta a vetri principale, al secondo piano seminterrato per mezzo di una scalinata ad esso interna. Anche qui, come per il piano appena descritto, possiamo distinguere una zona più luminosa, quella esposta a Sud, da una buia cioè quella totalmente sotto terra, lato Nord.

Il lato Sud ha una parete completamente costituita da finestre, come precedentemente descritte, con un'altezza della vetrata che varia tra ml. 2,35 e ml. 1,80. All'estremità del lato Ovest si accede, tramite una porta finestra in legno in pessime condizioni, ad una piccola

corte esclusiva che costeggia tutto il caseggiato per tutta la lunghezza del lato Ovest.

In tale corte si trova un box in PVC, all'interno del quale è posizionata una caldaia a condensazione modello EcoTata, Nefit Duchess Hr, da 55 Kwatt di potenza nominale.

Tale caldaia, alimentata a gas naturale, è al servizio sia del primo che del secondo piano seminterrato; è collegata a nr. 6 fan coils Sabiana (ventilconvettori) tipicamente utilizzati nelle attività produttive per le installazioni a soffitto; i ventilconvettori sono nr. 3 per piano.

L'altezza utile del secondo piano seminterrato varia dai ml. 3,30 lato Sud, ai ml. 3,60 lato Nord.

Il piano ha una pavimentazione in battuto di cemento bocciardato.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con plinti di fondazione, tamponature in blocchi di laterizio, solai in latero-cemento, copertura di tipo "lastrico solare" con manto di guaina bituminosa impermeabilizzante (corpo B) e tetto a quattro falde con manto di coppi e canali di gronda con relativi discendenti (corpo A).

La facciata esterna presenta intonaco di color rosa in buone condizioni così come la tinteggiatura; internamente entrambi i piani presentano civile intonacatura tinteggiata, impianto elettrico fuori traccia; impianto idrico sottotraccia.

Attualmente il locale non viene utilizzato dalla proprietà, né tanto meno locato a terzi.

In ordine a quanto richiesto dalla legge 28/02/1985 nr. 47, la costruzione dell'edificio in oggetto risale ad epoca anteriore al 01/09/1967; sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria dell'edificio, regolarizzate con pratica edilizia

n.133/2001 del 05/07/2001, e opere di modifiche interne, regolarizzate con pratica edilizia n. 68/2004 del 01/03/2004.

Attualmente i locali descritti sono gravati dalla presenza di materie prime, semilavorati, macchine operatrici ed utensili destinati ad un'attività produttiva di fisarmoniche, da tempo cessata.

Stima

In base alle caratteristiche intrinseche ed all'ubicazione dell'immobile, confrontate con i valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.), il criterio di stima che viene adottato è quello sintetico, prendendo come parametro il **mq.**

Vengono inoltre considerati lo stato di vetustà del fabbricato, la manutenzione e il grado delle rifiniture all'interno della unità immobiliare, l'indivisibilità, l'ubicazione rispetto al maggior centro cittadino (Castelfidardo- AN) e l'esposizione.

Pertanto condotte ulteriori indagini su domanda e offerta che regolano il mercato immobiliare, assunte informazioni su compravendite simili ubicate nella stessa zona, si ha la seguente valutazione:

Lotto unico

- laboratorio distinto al N.C.E.U. al foglio 12, part. 224 sub 2 e corte esclusiva part.

226 sub 4; quota parte di 1/5 delle unità

immobiliari:

consistenza **mq.** 620 x € 500,00 : 5 = € **62.000,00**

- magazzino, distinto al N.C.E.U. al foglio 12, part. 226 sub 8, ; quota parte di 1/5

dell'unità immobiliari:

consistenza mq. 18 x € 400,00 : 5 = € 1.440,00

Totale € 63.440,00

(dicono Euro sessantatremilaquattrocentoquaranta/00)

Gravami (Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ancona

– Territorio Servizio Pubblicità immobiliare) a carico di

Giancarlo Borsini:

1) pignoramento immobiliare a favore di

nato il Roma, c.f. trascritto in

data 15/04/2016 al R.P. 4588;

2) pignoramento immobiliare a favore di

nato il a Roma, c.f. trascritto in

data 15/04/2016 al R.P. 4588.

Tanto in espletamento all'incarico conferitomi.

Falconara M.ma, lì 22/05/2017

It.C.T.U.
Ing. Paolo Mosconi
Ord. Ing. Ancona A 2326

Allegati:

- planimetria
- estratto di mappa;
- Scheda n.11, Comune di Castelfidardo
- visure catastali attuali e storiche
- ispezione ipotecaria Agenzia delle Entrate Territorio
- Pratica edilizia n. 68/2004 e planimetrie relative
- Pratica edilizia n. 133/2001
- A.P.E. (attestazione prestazione energetica)
- foto n. 7