

R. G. FS. 146/2016

TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 [REDACTED]

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 3, categ. C/3, p.T-1, classe 3, consistenza mq.523, rendita € 1.053,42;

- locale caldaia , distinto al N.C.E.U. al foglio 12, part. 226 sub 5, p.S1.

Detta proprietà è pervenuta all'esecutato con atto del 20/07/2000 a rogito Notaio Maria Borrelli di Castelfidardo (AN) rep.25182/8184, trascritto all'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/07/2000 al R.P. 9713.

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.

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 Borsini, salvo altri come meglio in atti.

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

Entrando al piano terra, tramite un ampio portone vetrato con telaio in ferro a due ante, ci troviamo all'interno di un filtro (denominato sulle planimetrie "ingresso") attraverso il quale si accede al piano stesso o , uscendo da una piccola porta in legno laterale sulla sinistra, si può salire nei locali sovrastanti a mezzo di una scalinata esterna.

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 due tramezzi divisorii e nella realizzazione di un piccolo W.C. nell'area denominata "ufficio"; inoltre tali modifiche sono state regolarmente autorizzate a mezzo pratica edilizia n. 68/2004 dal Comune di Castelfidardo.

Le pareti Est, Sud e Sud-Est sono quasi interamente vetrate a mezzo di infissi di altezza che varia da ml.1,75 a ml.2,40; sono costituiti da vetri semplici su telaio grigliato in ghisa.

Essendo l'edificio posizionato su un di un crinale si apre una vista a tutto campo sulla vallata verso Sud di straordinaria bellezza.

L'ordine delle rifiniture interne è di scarsa qualità essendo stato il locale sempre adibito a produzione artigianale di beni (ex fabbrica fisarmoniche F.lli Borsini); pertanto i pavimenti sono ovunque costituiti da una finitura in cemento "bocciardato" del massetto tranne che per due locali nell'ala est (denominati ufficio e laboratorio) del piano terra per i quali la pavimentazione è stata realizzata a mezzo di piastrelle in ceramica da cm. 30x 30; in questa zona è situato anche l'unico bagno di servizio (lavabo e water) con pavimentazione e rivestimento alle pareti fino a un metro costituita da piastrelle di color chiaro cm. 20 x 20; all'area est del piano terra si accede esclusivamente tramite una porta in legno direttamente dall'esterno.

L'altezza del piano è di ml. 3,70 tranne nei locali dell'ala Est dove la medesima è di ml. 2,80 nell'entrata e di ml. 3,30 nell'area soppalcata definita con la dicitura magazzino/ufficio.

La struttura del fabbricato è in cemento armato, con plinti di fondazione, con tamponature in blocchi di laterizio, solai in latero-cemento, copertura di tipo "lastrico solare" con manto di guaina bituminosa impermeabilizzante per quanto riguarda la parte di proprietà che appartiene al corpo strutturale B dell'edificio, mentre la restante parte è sottostante al laboratorio situato al piano primo.

A quest'ultimo si accede tramite una scalinata esterna in travertino; entrando a mezzo di un portone in legno, si sviluppa uno spazio perimetrale rettangolare con copertura a padiglione con manto in coppi; anche qui, come al piano sottostante, le pareti finestrate hanno infissi con le stesse caratteristiche sopra descritte.

La copertura, a quattro falde, è in latero-cemento con manto di coppi e canali di gronda con relativi discendenti.

Il piano ha una pavimentazione in battuto di cemento bocciardato.

La facciata esterna presenta intonaco di color rosa in buone condizioni così come la tinteggiatura; internamente presentano civile intonacatura tinteggiata; presente, in entrambi i piani, impianto elettrico fuori traccia; impianto idrico sottotraccia solo nel piano terra; assente ogni forma di riscaldamento.

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, ed opere di modifiche interne, regolarizzate con pratica edilizia n. 68/2004 del 01/03/2004.

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 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 3 e part. 226 sub 5; quota parte di 1/5 delle unità immobiliari:

consistenza mq. 523 x € 650,00 : 5 = € **67.990,00**

(dicono Euro sessantasettemilanovecentonovanta/00)

Gravami (Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ancona

– Territorio Servizio Pubblicità immobiliare) a carico di

Giancarlo Borsini:

1) pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

nato il [REDACTED] a Roma, c.f. [REDACTED] trascritto in

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

2) pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

nato il [REDACTED] a Roma, c.f. [REDACTED] trascritto in

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

Tanto in espletamento all'incarico conferitomi.

Falconara M.ma, lì 22/05/2017

Il 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.6