

Tribunale Civile di Ancona

Esecuzione Immobiliare

n. 116/2018 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

Contro:

Giudice dell' Esecuzione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elaborato Peritale

Lotto 8

* * * * *

Premessa

Il giorno 19 settembre 2018 l' Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione menzionata in epigrafe, nominava quale Esperto lo scrivente invitandolo a trasmettere telematicamente entro dieci giorni l'accettazione dell' incarico.

In data 24 settembre 2018 il sottoscritto ha inviato l'accettazione dell'incarico per via telematica.

Il Giudice poneva all'Esperto i quesiti riportati nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto", allegato al presente elaborato.

Il sottoscritto prima dell' inizio di ogni attività controllava la tempestività del deposito e la completezza dei documenti di cui all' art. 667, secondo comma, c.p.c. dopo di che, verificata la regolarità, procedeva a rispondere ai quesiti.

Si evidenzia che di seguito si riportano a fianco delle varie risposte le stesse numerazioni presenti, a margine dei vari quesiti, nel verbale sopra citato.

L' Esperto con PEC al creditore procedente e lettera A/R ai debitori, iniziava le operazioni peritali il giorno 28 febbraio 2019.

Precedentemente eseguiva le ricerche presso gli uffici del Catasto, la Conservatoria dei Registri immobiliari ed il Comune di Castelfidardo.

All'inizio delle operazioni peritali l'Esperto confrontava lo stato dei luoghi con la documentazione urbanistica e catastale, per assumere tutte le informazioni per redigere la presente.

L'Esperto continuava poi con le indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Successivamente completava la perizia inviandola al creditore procedente ed ai debitori.

1a – 2 – 2a **Elencazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento componenti lotto 8 officina ed uffici e corte esclusiva**

Il bene oggetto della presente stima consiste in una officina ed uffici con annessa corte esclusiva posti al piano terra e primo di un ampio complesso edilizio industriale/artigianale/commerciale che si sviluppa su due piani; il fabbricato è sito nel Comune di Osimo, via SS Adriatica km. 314,60.

Accessi

Dalla via Adriatica SS16, in corrispondenza del km. 314,600 si accede tramite un passo carraio aperto ad una ampia corte condominiale asfaltata ad uso dell'intero edificio e destinata a parcheggio e viabilità interna.

Una porzione della corte di cui sopra, prospiciente sul prospetto principale, è ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di stima; da tale corte si accede tramite una porta all'ingresso dell'immobile.

L'accesso all'officina avviene anche dal piazzale condominiale posto nella parte posteriore dell'edificio.

Confini:

- Nord: corte condominiale ;
- Sud: affaccio su corte esclusiva;
- Ovest: mappali 67 di altra proprietà.



Dati catastali

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Castelfidardo al Foglio 1 Particella 78 sub 93, piano terra e primo, Categoria C/3 di classe 4, consistenza mq. 232,00, superficie catastale mq. 226,00 e Rendita euro 551,16; corte esclusiva Foglio 1 Particella 78 sub 94, intestati per 1/1 alla _____, codice fiscale _____.

2b-2c Descrizione sintetica del bene

L'immobile è accessibile, come già detto, da un ingresso sul prospetto sud ed uno sul prospetto nord: quello sul prospetto sud è costituito da una porta a vetro termico in alluminio anodizzato che apre su una scala interna che arriva ad un pianerottolo e da questo continua a salire fino agli uffici del primo piano. Dallo stesso pianerottolo è possibile scendere sino alla porta di accesso all'officina. L'ingresso sul prospetto nord è costituito da un ampio infisso a tutta altezza, vetrato e fisso nella parte alta ed in alluminio zincato a pannelli sandwich ripiegabili su se stessi nella parte bassa che consente l'ingresso ad automezzi di grandi dimensioni.

Il locale/ingresso ha un'altezza di cm. 367 ed è pavimentato in pietra con battiscopa, le pareti sono in muratura o cartongesso tinteggiate.

La scala è ricoperta con lamiera antiscivolo sino al pianerottolo del primo piano da dove, tramite una porta vetrata, si accede alla sala d'aspetto ed al disimpegno dove aprono le porte dei vari uffici e di un bagno.



*Oltre agli uffici sono presenti anche un locale ad uso archivio ed uno ad uso ripostiglio.
da un ufficio si accede ad un altro bagno.*

Le pareti divisorie degli uffici sono prefabbricate ed in parte vetrate a specchio o traslucide satinata, la pavimentazione ed il battiscopa in laminato, gli infissi sono in acciaio inox con vetri termici.

Alcuni uffici hanno una porzione di soffitto con lucernaio ad apertura motorizzata; un ufficio ha una finestra che si affaccia all'interno dell'officina.

L'altezza degli uffici nelle zone controsoffittate è di cm. 285 mentre nelle zone con i lucernai è di cm. 415.

Il bagno che apre sul disimpegno è completo di lavabo, wc e bidet ed ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica di dimensioni di cm. 20x20 ed un rivestimento con le stesse caratteristiche per un'altezza di cm. 130.

Il bagno che apre sull'ufficio ha le stesse caratteristiche di quello di cui sopra.

Le porte dei bagni sono il legno tamburate.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte in canalette e sono presenti degli splitter per la climatizzazione.

Dalla stessa scala di ingresso di cui sopra, a scendere, si accede, tramite una porta REI 120, ad un corridoio dal quale, a sua volta, con altra porta REI 120, si accede all'officina.

In questo locale/corridoio è presente una scala in cemento armato senza protezione che sale su un soppalco realizzato con un solaio calpestabile al di sopra dei locali dell'immobile adiacente; tale soppalco è pavimentato con piastrelle di ceramica ed ha un'altezza di cm. 370 ed è privo di protezioni anticaduta.

L'officina ha una pavimentazione industriale in battuta di cemento in quarzo di colore rosso ed una copertura in tegoli prefabbricati con due pannelli traslucidi.

L'altezza di tale locale è di cm. 710.

E' presente anche un bagno al quale si accede tramite una porta in legno tamburato e che contiene un antibagno con lavabo ed un bagno con wc e bidet; la pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica di dimensioni di cm. 40x40 ed il rivestimento è di piastrelle di ceramica di dimensioni di cm. 32x32 per un'altezza di cm. 95; l'altezza del bagno è di cm. 242.

I locali hanno l'impianto elettrico in canalette con salvavita.

Dati metrici

Di seguito si riportano i dati metrici rilevati nel sopralluogo effettuato.

Le superfici sotto riportate sono quelle utili (s.u.), ovvero al netto delle murature interne ed esterne.

Superfici utili

Piano terra:

- ingresso	mq.	6,75
- scala	mq.	12,86
- corridoio	mq.	11,49
- officina	mq.	101,20
- bagno	mq.	<u>2,82</u>
Totale	mq.	135,12

Piano primo:

- sala d'aspetto	mq.	6,92
- corridoio	mq.	11,69
- bagno 1	mq.	1,68
- bagno 2	mq.	2,28

- ufficio 1	mq.	15,57
- ufficio 2	mq.	17,40
- ufficio 3	mq.	11,59
- sala riunioni	mq.	18,47
- disimpegno	mq.	1,39
- archivio	mq.	3,23
- ripostiglio	mq.	<u>3,28</u>
Totale	mq.	93,50

corte esclusiva mq. 70,00

Superfici lorde:

Piano terra:

- ingresso	mq.	9,17
- scala	mq.	14,76
- corridoio	mq.	13,25
- officina	mq.	106,78
- bagno	mq.	<u>3,48</u>
Totale	mq.	147,44

Piano primo:

- sala d'aspetto	mq.	7,79
- corridoio	mq.	12,87
- bagno 1	mq.	2,19
- bagno 2	mq.	3,00

- ufficio 1	mq. 16,83
- ufficio 2	mq. 21,12
- ufficio 3	mq. 13,08
- sala riunioni	mq. 20,03
- disimpegno	mq. 1,64
- archivio	mq. 3,81
- ripostiglio	<u>mq. 4,05</u>
Totale	mq. 106,41

Ubicazione economica dell' immobile

L'immobile è situato nel comune di Castelfidardo ad una distanza di circa 6 km in direzione sud dal casello autostradale della A14 di Ancona Sud. E' posto all'interno della zona industriale del comune Castelfidardo, a valle del centro abitato; l'area risulta densamente edificata da fabbricati a prevalente uso produttivo, commerciale e di servizi. L'area dove sorge il fabbricato è pianeggiante ed è posta lungo la SS Adriatica con buona visibilità. Tali caratteristiche rendono il bene apprezzabile nelle sua commerciabilità con i giusti valori di mercato che debbono tener conto dei danni prodotti dalla crisi economica al mercato immobiliare che vede per tale ragione tanti beni simili a quello periziato in vendita.

2d Rappresentazione catastale

Vax

La vax rispecchia lo stato dei luoghi.

Planimetrie

La planimetria catastale del bene non rispecchia lo stato dei luoghi in quanto:

- porzione dell'ingresso ed altre piccole zone sono state cedute all'immobile confinante oggetto sempre di questa procedura;

- non è riportata la scala di accesso al soppalco ed il soppalco stesso.

Per regolarizzare la situazione catastale va presentata all'Agenzia delle Entrate una Denuncia di Variazione Catastale a firma di un tecnico abilitato che riguarderà l'immobile de quo ed il sub 95. Il costo per tale operazione può indicarsi in euro 2.000,00 quale quota parte dell'immobile oggetto della presente perizia e comprensivo degli oneri previdenziali, dell'IVA e delle imposte catastali.

2e Possesso

Al momento del sopralluogo il possesso era esercitato dalla _____ con contratto di affitto sotto meglio descritto e identificato.

2g Vincoli ed oneri giuridici

2g1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali (cause in corso ed altre trascrizioni).**
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.**
- **Altri pesi o limitazioni d'uso.**

Dalla ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate non risultano i vincoli sopra menzionati.

2g2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

- **Trascrizioni**
- **Iscrizioni**
- **Annotazioni**

Dalla ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate risultano le formalità di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 4725 Registro Generale 6419 - verbale di pignoramento immobili;

2g3 Difformità urbanistico - catastali

Difformità urbanistico – edilizie

Vedasi successivo punto 2i

Difformità catastali

Vedasi precedente punto 2d

Certificato di agibilità

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

2h Informazioni per l'acquirente

E' in essere un contratto di locazione tra la società _____ e _____ per _____ anni sei con inizio dal giorno 01/02/2019 rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni; tale contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate, servizio telematico entrate1 in data 28/02/2019. Lo scrivente non ha ricevuto ne visionato l'APE di cui sopra.

L'immobile oggetto di stima, fa parte del condominio amministrato da _____ nella _____ persona dell'Amministratore _____ - Associato ABICONF Marche Centrali Iscr. n.52 con sede legale in via Garibaldi n.45 di Castelfidardo e si riportano di seguito le informazioni comunicate dall'Amministratore in data 11 marzo 2019:

Millesimi condominiali: la quota millesimale di proprietà è indivisa con i sub 95 e 94 ed è

di 193,713 millesimi;

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: l'ammontare delle spese sostenute nell'ultimo esercizio per il periodo 01/04/2016 - 31/03/2017 sono state di euro 425,75 (bilancio consuntivo).

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Sono state deliberate soltanto spese ordinarie per l'esercizio 01/04/2017 - 31/03/2018. L'importo delle quote di competenza del periodo è di euro 884,37 (bilancio preventivo).

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Sono state pagate le quote relative all'ultimo esercizio (01/04/2016 - 31/03/2017) mentre per il pregresso è stato notificato in data 11/01/2016, un Atto di Precetto per l'importo di euro 4.287,79 di cui sono stati pagati euro 243,18.

Eventuali cause in corso

Il Condominio ha deliberato, in data 21/04/2016, di intervenire nell'Esecuzione Immobiliare con incarico all'Avv. _____ di Ancona per complessivi euro 4.065,98.

Ventennio ed elencazione degli atti di provenienza

- Atto di mutamento di denominazione notaio _____ del 27/09/2012 rep. 47579, non trascritto, da potere di _____ a _____ ;
- Alla _____, gli immobili già fg.1 part. 78/33 e 78/44 graffate, erano pervenuti per atto di mutamento di denominazione o regione sociale del 12/01/2007 rep. 35952 notaio _____, trascritto il 24/01/2007 ai nn.2436/1687, da potere di _____ ;
- alla _____ gli immobili suddetti erano pervenuti giusto atto di vendita del _____

30/01/2006 rep 33183/12146 notaio _____ , trascritto il 01/02/2006 ai nn.2445/1582,
da potere _____ , e successiva rettifica del 30/01/2006 rep.n. 33183/12146
notaio Sabino _____ , trascritto il 23/02/2006 ai nn 4811/2926, con la quale si rettifica
la precedente per quanto riguarda l'omessa indicazione dell'immobile fg 1 part 78 sub 16;
- alla _____ , gli immobili predetti erano pervenuti giusto atto di vendita del
12/09/2005 rep.n. 38569/12686 notaio _____ , trascritto il 13/09/2005 ai nn
21494/12178, da potere _____ ;
- alla _____ , gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 27/07/1999
notaio _____ , trascritto il 04/08/1999 ai nn 15201/9259 da potere _____ ;
- alla _____ , gli immobili suddetti già part 78/8 - 78/9 - 78/10 - 78/1 erano
pervenuti giusto atto di vendita del 29/07/1992 rep.n. 112110/6848 notaio _____ ,
trascritto il 10/08/1992 ai nn 13116/8857, da potere _____ .

Ulteriori informazioni

2i Elencazione delle pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n.19/98 e successive Varianti;
- Permesso di Costruire n.39/2009 del 15/06/2009.

Abusi edilizi e sanabilità

Le difformità e gli abusi edilizi si evincono dal confronto tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi.

Da tale confronto è emerso quanto di seguito riportato:

- è stata realizzato all'esterno su parte della particella 94 un pergolato con struttura in legno e copertura con telo impermeabile in PVC attualmente utilizzato dall'unità

immobiliare identificata con il sub 95 sempre di proprietà dell'Esecutato e oggetto della presente Esecuzione; tale opera va rimossa in quanto a distanza non regolamentare dal filo stradale;

- risulta una diversa distribuzione degli spazi interni ed opere che hanno conglobato e/o ceduto (fusione/frazionamento) delle superfici con l'unità immobiliare adiacente.

A parere di chi scrive gli abusi relativi alle opere interne e a quelle di accorpamento di porzione di unità immobiliare finitima sono sanabili attraverso l'applicazione del DPR 380/01 con il pagamento di una oblazione che verrà determinata dal Comune di Castelfidardo.

Sentito l'ufficio Urbanistica del Comune interessato l'orientamento per l'oblazione da applicare in casi analoghi, è di euro 1.000,00 (euro mille/00). La pratica per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria e relativa pratica catastale dovrà essere presentata in modo unitario per le unità immobiliari interessate dagli interventi e redatta da un Tecnico abilitato con un costo preventivabile di euro 4.000,00 (euro quattromila/00) comprensivo di parcella professionale con oneri previdenziali ed IVA, e di euro 2.000,00 (euro duemila/00) della pratica catastale;

- il soppalco, menzionato nella descrizione, è abusivo e non sanabile e pertanto va ripristinato lo stato progettuale con la realizzazione di un controsoffitto REI 120.

Per quanto riguarda poi il soppalco si ritiene che lo stesso debba essere demolito e ricostruito con un controsoffitto con specifiche caratteristiche di resistenza al fuoco; il costo per questo intervento è quantificabile in euro 20.000,00 (euro ventimila/00) comprensivo di opere edili, parcella professionale di un Tecnico abilitato per la presentazione della pratica edilizia, di tasse, oneri previdenziali ed IVA.

A parere dello scrivente tale costo dovrà gravare per 1/2 sulla proprietà del locale ristorante e per 1/2 sulla proprietà dei locali uffici ed officina; pertanto il costo gravante sulla proprietà periziata è di euro 10.000,00 (euro diecimila/00).

21 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica cataloga l'edificio in classe G.



2m Stime

Criteri di stima

A parere di chi scrive un valido metodo per ricavare il valore degli immobili, oggetto della presente perizia, è quello a valore commerciale.

Più precisamente il valore commerciale viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo unitario; la superficie commerciale è sopra riportata.

Il prezzo unitario si determina in base al valore degli immobili nella zona, alle caratteristiche costruttive e di rifinitura di quello periziato e ai valori attuali di mercato.; lo stesso congloba anche il valore dell'area per l'accesso agli uffici ed al magazzino.

Si precisa che in tale prezzo unitario si comprendono, per la valutazione de quo, le pertinenze e quant' altro concorra, "in modo positivo o negativo", a "produrre reddito".

I valori ottenuti tengono comunque conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed avrà una validità di mesi sei dalla sottoscrizioni del presente elaborato.

Stime a valore commerciale

officina	mq.	147,44 x euro 400,00/mq =	euro 58.976,00
uffici	mq.	106,41 x euro 850,00/mq=	<u>euro 90.448,50</u>
Totale			euro 149.424,50



Detrazioni per stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l' assenza di garanzia per vizi occulti

Detrazione forfettaria del 5%

euro 149.424,50 x 5% =

detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale

Valore dell' immobile

euro (149.424,50 - 15.000,00 - 7.471,22)=

che si arrotondano ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

euro 7.471,22

euro 15.000,00

euro 126.953,28

euro 127.000,00

Conclusioni

Lo scrivente reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Ancona, 23 maggio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L' Esperto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

