

COMUNE DI OSTRA

PROVINCIA DI ANCONA

Geom. **STUDIO TECNICO
GIANFRANCO SETTEMBRINI**

**PERIZIA SU IMMOBILE DI
PROPRIETA' DEL SIG.**

(Esecuzione Immobiliare 229/2022)

Il sottoscritto Geometra Settembrini Gianfranco iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1421, con studio in Ostra via Po, 2, su incarico del Sig. Giudice Dott.ssa MARIA LETIZIA MANTOVANI, in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 229/2022 ha redatto la seguente perizia su porzione di proprietà immobiliare sita nel Comune di AGUGLIANO in via De Gasperi, n. 61 rispondendo ai quesiti posti in sede di incarico.

PUNTO 1 In merito all'incarico ricevuto il sottoscritto, ed il Geom. Gabbianelli Moreno (collaboratore ed esecutore dell'APE richiesto) presa visione degli atti procedurali, hanno concordato con il custode nominato Avv. Pierfrancesco De Cadilhac la visita di rito, previo accordi telefonici con la Sig. per la visita in loco concordandola per il giorno 03 del mese di Ottobre alle ore 11,00. L'avvocato suddetto ha provveduto ad avvisare la proprietà, rappresentata durante la visita dalla sig.ra, e quindi all'ora stabilita sono iniziate le operazioni di rito, per la verifica dell'unità immobiliare, la presa visione delle caratteristiche tecniche, costruttive ed impiantistiche e la redazione della documentazione fotografica.

PUNTO 1a

Si precisa che i beni oggetto della presente perizia non sono suddivisibili in più lotti, si procederà quindi alla stima dei beni come unico lotto.

PUNTO 2a

La porzione di immobile oggetto di perizia, è ubicata nella Comune di Agugliano, in via De Gasperi, n. 61 ed ha destinazione uffici (A10) ma fa parte di un complesso più grande con destinazioni diverse.

E' ubicata su due piani, con accesso pedonale dal bene comune a tutti i sub

individuato al Foglio 16 con Particella n. 262 sub. 14, direttamente dalla strada pubblica.

La porzione di immobile oggetto della presente perizia è ubicata al piano terra ed al piano primo dell'edificio con destinazione uffici

A Catasto Urbano di Ancona è censito al Foglio 16 con Particella n. 262 sub 11 Categoria A/10 Classe U Consistenza vani 4,5 Rendita Catastale € 604,25

PUNTO 2b

La porzione di immobile preso in esame ha le seguenti caratteristiche:

- Identificata come ufficio è costituita da porzione del piano terra ed una porzione ubicata al piano primo
- La struttura è in parte prefabbricata ed in parte mista, (muratura e c.a.) i tramezzi interni sono in muratura ad eccezione della suddivisione al piano primo realizzata con vetrocemento, sono intonacati, ed è completo di impianti (elettrico, idrico e riscaldamento ad aria con pompa di calore, attualmente non funzionante). I pavimenti, sia al piano terra che al piano primo sono in ceramica
- Gli infissi esterni (dell'unità presa in esame) sono in alluminio al piano terra mentre al piano primo ci sono esclusivamente delle velux in copertura. le porte interne sono in legno.
- La superficie dell'unità in perizia è pari a mq. 66.02 al piano terra e di mq. 56.95 al piano primo,
- La manutenzione della porzione di immobile oggetto di stima è, visto l'anno di costruzione (ANNI "50) decisamente precaria ed avrebbe bisogno di una manutenzione importante sia alle finiture interne ed esterne che agli impianti.

PUNTO 2c

L' unità oggetto di stima ha come dotazione comune con le altre unità immobiliari il subalterno 14 (corte esterna)

PUNTO 2d

Nella verifica urbanistica e catastale si è potuto verificare la non corrispondenza dello stato dei luoghi sia con la planimetria catastale che con i progetti depositati in Comune, da me verificati.

Infatti al piano terra l'unità in oggetto, ha una porzione di area, non di sua proprietà, ubicata in corrispondenza dell'antibagno, ad una quota inferiore ma che non trova nessun collegamento con le proprietà limitrofe. Bisognerebbe accedere alle planimetrie delle unità adiacenti per verificare cosa sia accaduto nella suddivisione del fabbricato. (accesso che al momento non mi è possibile effettuare perché non autorizzato) Dall'elaborato planimetrico si evince comunque che detta porzione di area (della superficie di 3,26 mq.) risulta parte integrante della porzione identificata con il sub. 6. (proprietà dei Sigg. ri [REDACTED])

Per riallineare le proprietà bisognerebbe edificare una muratura di divisione, ubicata sul salto di quota dei solai, (allineata con le planimetrie catastali e comunali) per restituirne la giusta conformazione, corrispondente allo stato urbanisticamente autorizzato, Lo stesso dicasi per la planimetria catastale che, essendo stata autorizzata la modifica urbanistica al piano primo con demolizione di una tramezzatura che, all'epoca non prevedeva la necessità di modificare le planimetrie catastali. Per il giusto allineamento delle planimetrie catastali andrebbe fatta, oggi, una variazione catastale. (pratica semplice e del costo di circa 350/400 euro)

(i documenti catastali, vengono allegati con la lettera "A")

PUNTO 2e

L'immobile preso in oggetto risulta occupato dal Sig. [REDACTED] e la sua famiglia ed usato come studio tecnico.

PUNTO 2g

Dall'esame dei certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona da me richiesti in data 03/10/2023 sul bene oggetto di perizia risultano presenti parecchi atti sia di trascrizione di ipoteche che di cancellazioni. Oltre alla banca che ha pignorato l'immobile oggetto della perizia risultano iscritte e poi cancellate varie ipoteche sia da Ancona Tributi che da Equitalia. Ultima annotazione riguarda l'atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario per il pignoramento.

Unica annotazione che mi permetto di rilevare è che nella lista della visura ipotecaria non ho trovato riscontri con quanto specificato dall'Avv. Grazia Gugliotta nella richiesta di pignoramento della porzione di immobile oggetto di perizia in merito alla iscrizione della ipoteca volontaria identificata con il n. 18694 del Registro Generale e 4761 del Registro Particolare in data 05/07/2007 (Tutti i dati di quanto suddetto sono ben visibili nelle visure ipotecarie allegate con la lettera "B")

PUNTO 2h

Sul fabbricato in oggetto non risulta costituito nessun condominio.

PUNTO 2i

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '50 ed ha subito interventi edificatori sia con la Concessione Edilizia n. 48/91 del 13/12/1991 per cambio di destinazione d'uso della parte al piano terra, sia con la D.I.A. del 22/11/1996 per

manutenzione straordinaria che con le modifiche interne autorizzate con relazione Tecnica Asseverata a firma dell'Arch. Polonara depositata in Comune con prot. 7295 del 07/08/2000

Tutti gli interventi hanno portato alla definizione dell'attuale stato dell'immobile che risulta conforme ad esse, ad esclusione della parte trattata al punto 2D suddetto. Per detta anomalia si dovrebbe realizzare quanto su consigliato per raggiungere l'allineamento totale dell'unità trattata con quanto autorizzato dal Comune. Non è presente nella documentazione in deposito, trasmessa al sottoscritto dal Comune di Agugliano il documento dell'avvenuto rilascio del Certificato di Agibilità.

(i documenti Comunali suddetti vengono inseriti come Allegato C)

PUNTO 2I

Il fabbricato rientra fra quelli per cui è prevista la Certificazione Energetica per cui il sottoscritto, ha provveduto a far redigere la stessa (realizzata dal Geom. Moreno Gabbianelli, collaboratore del mio studio) così come per tutte le altre Esecuzioni Immobiliari redatte dal sottoscritto e con lo stesso prezzo (euro 200 oltre contributo integrativo ed IVA come per legge)

(Il certificato viene inserito come allegato D)

PUNTO 2m (stima del bene)

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è inserita in un fabbricato produttivo, costituito da più unità e realizzato nel Comune di Agugliano.

L'edificio, edificato negli anni '50 e stata realizzato sia con struttura prefabbricata con copertura a volta che con struttura mista, in epoche successive.

Esternamente, la struttura risulta abbastanza degradata nelle finiture (tinteggiature che nelle recinzioni), ed in condizioni di estrema vetustà

all'interno.

Gli infissi esterni sono in alluminio sia per le finestre (con serrandine esterne) che per la porta di accesso.

Il fabbricato è dotato di una corte comune da cui si accede all'unità dalla pubblica via.

Internamente, gli infissi (porte) sono in legno, i rivestimenti dei bagno sono in ceramica ed i locali risultano tinteggiati. L'impiantistica presente nei locali per quanto attiene alla parte elettrica risulta presente, anche se non in ottime condizioni, realizzata parte su canaletta e parte all'interno delle murature, mentre il riscaldamento viene garantito tramite ventilconvettori a pompa di calore, attualmente non funzionanti. L'acqua calda viene prodotta da scaldabagno elettrico.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Superficie ufficio P.T.

= mq. 66,02

P. 1°

= mq. 59,65

Sommano mq. 125,67

DEFINIZIONE DEI VALORI

Ufficio mq. 125,67 x €/mq 1.100 = € 138.237,00

Dicasi € 138.000,00

=====

Nella definizione dei valori dell'unità presa in considerazione si è tenuto conto, oltre alle indagini di mercato, e dei prezzi in zona, soprattutto dello stato di conservazione dell'immobile, del suo anno di realizzazione e dei sistemi costruttivi adottati.

Logicamente il valore del bene risente del momento di mercato e della eventuale

necessità di beni con quelle destinazioni ma il sottoscritto ha valutato il suo valore sulla base dei costi di realizzazione e della sua vetustà.

Alla luce di quanto suddetto il valore complessivo dei beni, allo stato attuale delle cose risulta essere:

Euro 138.000,00 (dicasi centotrentottomila/00)

Si allegano:

1. *Planimetrie Catastali (allegato A)*
2. *Visure Conservatoria Registri Immobiliari (allegato B)*
3. *Documenti e planimetrie Comunali (allegato C)*
4. *Attestato di Prestazione Energetica (allegato D)*
5. *Documentazione Fotografica (allegato E)*

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.
Pianello di Ostra lì 10/10/2023

(Geometra Settembrini Gianfranco)