

Oggetto: perizia estimativa relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 289/2014 promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, in risposta al quesito posto dal Giudice Maria Letizia Mantovani nel Verbale di Udienza in data 25/10/2023, espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia:

lotto unico – immobile ad uso industriale ai piani terra e seminterrato e appartamento custode al piano 1°, di un edificio a destinazione artigianale/industriale, in comune di Camerano via Abbadia n. 7/9.

Capannone - Comune di Camerano - Catasto Fabbricati - Foglio 16 particella 551 sub. 2 - cat. D/8 - rendita € 4.182,00; via Abbadia snc - piano T-S1;

Il suddetto bene risulta intestato a:

[REDACTED] – proprietà per 1/1.

Quota posta in vendita: 1/1. L'immobile risulta a disposizione del proprietario.

Abitazione custode - Comune di Camerano - Catasto Fabbricati - Foglio 40 particella 436 sub. 3 - cat. A/3 cl. 2 - vani 7 - rendita € 451,90; via via Abbadia snc - piano S1-3°.

Il suddetto bene risulta intestato a:

[REDACTED]

Quota posta in vendita: 1/1. L'immobile risulta a disposizione del proprietario.

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un edificio a destinazione artigianale/industriale posto nella zona produttiva di Camerano, in via Abbadia n. 7/9, a poca distanza dalla direttrice Ancona- Conero. Il fabbricato è un edificio distribuito

su 3 piani, in una zona a media pendenza, per cui abbiamo al piano seminterrato la parte a capannone, al piano terra gli uffici e l'appartamento abusivo, al piano primo l'appartamento del custode. Nella parte a monte vi è l'ingresso al piano terra, quindi agli uffici e all'appartamento abusivo, poi mediante una sala esterna si accede al piano primo e all'appartamento del custode. La struttura portante è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento, tamponamenti esterni e divisori in laterizio intonacato e tinteggiato. La parte produttiva è costituita da un grande locale destinato al ricovero delle attrezzature, modificato rispetto a quanto autorizzato. In particolare è stata realizzata una parete divisoria che chiude la parte di sinistra, realizzando una serie di stanze adibite a spogliatoio, depositi della piccola attrezzatura ed altro. Il vano scala, contrariamente a quanto affermato in precedente CTU, non è stato demolito, ma semplicemente è stato chiuso al piano terra, posizionando dei profilati in acciaio, sopra ai quali è stato posto uno strato di pannelli a sostegno del pavimento. Quindi risulta agevole il ripristino della stessa, qualora si volesse recuperare il collegamento. Sotto al pianerottolo intermedio è stato realizzato un bagno. Al piano terra vi sono gli uffici, che hanno accesso dalla parte a monte del fabbricato e risultano regolari, ad eccezione della zona ove è stata chiusa la scala, che viene ora utilizzata come vano utile. Gli uffici sono disimpegnati da un corridoio centrale e che in fondo conduce alla zona che in origine era un magazzino, ma che risulta modificata in abitazione. Tale nuovo elemento dispone di un ingresso autonomo dal retro. Tale modifica ha comportato anche la modifica del prospetto posteriore. La produzione d acqua calda e sanitaria è assicurata da una caldaia a gas metano di tipo murale, che serve sia gli uffici che l'appartamento abusivo.

Al piano superiore vi è l'appartamento del custode, composto da una zona ingresso che si apre a sinistra su un soggiorno e sulla destra sulla sala da pranzo e cucina, di fronte vi è il corridoio che conduce alla zona notte, ove sono le camere e i bagni. L'appartamento ha finiture di pregio, con porte in legno, pavimenti a disegno, finestre in legno con vetro camera e persiane. La produzione di acqua

calda e sanitaria è assicurata da caldaia murale a metano. Gli impianti sono regolarmente funzionanti e la revisione della caldaia è puntuale.

Sopralluogo – informazioni particolari

Il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo in data 16/11/2023, alla presenza del custode, avv. [REDACTED].

Provenienza del bene

Le proprietà delle unità immobiliari sono diverse, infatti il capannone e il piano terra sono della [REDACTED] con sede in [REDACTED] mentre

l'appartamento custode è di proprietà [REDACTED].

L'immobile è stato edificato su area di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], acquistato con rogito notaio Scoccianti Sandro rep. [REDACTED] del [REDACTED].

Autorizzazioni Edilizie

- 1- Concessione Edilizia n. 41 del 19/11/1986 per la costruzione di uno stabilimento industriale – artigianale e appartamento per il custode.
- 2- Deposito progetto strutturale prot. 8340 del 1986
- 3- Variante del 22/12/1988 alla C.E. n. 41/86.
- 4- Agibilità prot. 1537 del 02/05/1991

Individuazione P.R.G.

L'area in cui ricade l'edificio è la Zona D1 – miste industriale-artigianale-commerciali di completamento, assoggettata all'art. 33 delle NTA vigenti

Elenco Formalità Annotate

Agli immobili oggetto di perizia risultano annotate le formalità di seguito elencate:

- Ipoteca volontaria – Atto pubblico notaio Scoccianti Sandro di Ancona rep. 301637 del 30/05/2005 per concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa Rurale e Artigiana San Giuseppe Credito Cooperativo Camerano Soc. Coop. con sede in Camerano (AN) - contro [REDACTED]

[REDACTED] - iscritto in data 31/05/2005 al n. 3327

di Registro Particolare;

• Locazione ultranovennale – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
notaio Polimeni Rossella di Camerano rep. 12004/5063 – [REDACTED]

[REDACTED] - contro [REDACTED] - tra-
scritto in data 19/04/2012 al n. **5224 di Registro Particolare;**

• Ipoteca volontaria – Atto pubblico notaio Polimeni Rossella di Camerano rep.
12438/5397 per concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa Rurale e
Artigiana San Giuseppe Credito Cooperativo Camerano Soc. Coop. con sede
in Camerano (AN) - contro [REDACTED] - iscritto
in data 05/02/2013 al n. **312 di Registro Particolare;**

• Decreto Ingiuntivo – Atto Tribunale di Ancona rep. 926/2013 del 31/05/2013
per concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit S.p.a con sede in
Roma (RM) - contro [REDACTED] - iscritto in da-
ta 16/07/2013 al n. **1978 di Registro Particolare;**

• Compravendita a rogito notaio Russo Maria di Pescara (PE) rep.
107540/17763 del 19/07/2014 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] - trascritto in
data 22/07/2014 al n. **8767 di registro Particolare;**

• Costituzione di diritti reali a titolo gratuito – rogito notaio Russo Maria di Pe-
scara (PE) rep. 107540/17763 del 19/07/2014 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro [REDACTED]
[REDACTED] - iscritto in data 22/07/2014 al n. **8768 di registro Particolare;**

• Verbale di pignoramento immobili – Atto giudiziario del Tribunale di Ancona
rep. 3921/2014 del 03/07/2014 a favore di Cassa Rurale e Artigiana San Giu-
seppe Credito Cooperativo Camerano Soc. Coop. con sede in Camerano
(AN) - contro [REDACTED] - iscritto in data
24/07/2014 al n. **8897 di Registro Particolare;**

• Verbale di pignoramento immobili – Atto giudiziario del Tribunale di Ancona rep. 6074/2014 del 10/10/2014 a favore di Cassa Rurale e Artigiana San Giuseppe Credito Cooperativo Camerano Soc. Coop. con sede in Camerano (AN) - contro ██████████ - iscritto in data 17/10/2014 al n. 11871 di Registro Particolare.

Attestato Energetico

Gli Attestati di Certificazione Energetica verranno eseguiti successivamente, visto che se si procederà con la regolarizzazione degli immobili si dovrà provvedere a variazione catastale con attribuzione di nuovi identificativi.

Difficoltà riscontrate

Capannone al piano S1-T (sub 2) – Lo stato dei luoghi differisce dal progetto depositato, come sopra descritto. In questo caso è possibile procedere con la CILA tardiva e regolarizzare il tutto, ad eccezione del bagno del sottoscala, che deve avere altezza minima di m 2.40.

La variazione rilevata al piano terra, in cui la parte autorizzata a magazzino è stata modificata in abitazione, non è sanabile. Il PRG anella zona D1 non ammette residenze eccetto per il custode. Quindi si deve provvedere all'eliminazione dei vani adibiti ad abitazione, ma non necessariamente si deve demolire. Sarebbe sufficiente rimuovere gli arredi e presentare anche in questo caso una CILA tardiva per modifiche interne, lasciando la destinazione precedente a magazzino, oppure dandogli la destinazione ad ufficio, come il resto del piano. Altro abuso la modifica del vano scala, che si può rimuovere, ma che, se non si volesse ripristinare, dovrà essere oggetto di deposito all'Ufficio Sismica della Regione per il nuovo solaio (che dubito possa essere accettabile), con conseguente azione penale a carico della proprietà. Il costo per questa modifica varia a seconda di ciò che si sceglierà di fare.

Si ritiene che il costo della CILA tardiva (una per entrambi i piani) sia all'incirca di € 2.000,00 per la pratica urbanistica, € 750,00 per la variazione catastale, € 1.000 per la sanzione ed € 100,00 per diritti di segreteria. Totale € 4.622,75.

Appartamento al piano 2 (sub 3) – Lo stato dei luoghi è conforme al progetto depositato e alla planimetria catastale.

Conformità catastale

L'unità immobiliare in stima risulta perfettamente corrispondente alla planimetria catastale, per la modifica intervenuta fra cucina e sala da pranzo.

Valutazione degli immobili

La seguente valutazione viene resa nello stato di fatto degli immobili in cui si trovano al momento, nella loro destinazione d'uso, considerandoli nella loro interezza, nelle loro dotazioni e nelle condizioni di manutenzione attuali.

Si fa notare che il capannone realizzato sull'area confinante, ha accesso dal medesimo cancello utilizzato per gli immobili in stima e che si è creata una servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico dei sub 1 (bcnc). 2 e 3 periziati. Tale asservimento non risulta da atti ufficiali. L'appartamento del custode risulta regolarmente locato e la locazione dovrebbe avere termine nel 2025, per quanto riferito dalla parte.

Capannone al piano S1 con uffici al piano T

Stima al valore di mercato

Capannone piano S1	mq	252,00 x €/mq	600,00 = €	151.200,00
Uffici piano T	mq	224,00 x €/mq	800,00 = €	179.200,00
			TOTALE €	330.400,00

Appartamento custode al piano 1

Stima al valore di mercato

Appartamento	mq	140,00 x €/mq	1.000,00 = €	140.000,00
Terrazza a livello	mq	58,00 x €/mq	250,00 = €	14.500,00
Portico	mq	40,00 x €/mq	300,00 = €	12.000,00
			TOTALE €	166.500,00



Valore finale

Nella stima che viene redatta si è tenuto conto dei valori ordinari per la zona in esame, delle dotazioni e dello stato d'uso. Si ritiene che la valutazione possibile per l'unità immobiliare in oggetto, sommando i risultati della tabella di cui sopra, pari a € 496.900,00, detratto il costo di € 4.622,75 per la sanatoria e arrotondata per difetto, sia di **€ 490.000,00** (euro quattrocentonovantamila/00).



Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.



Geom. Maurizio Paciarotti

