



DOTT. ING. MASSIMO GAMBUTI
JESI (AN) VIA S. PIETRO MARTIRE N° 26
TEL. 0731/200571 CELL. 347/3888292
C. F. GMBMSM60L13D451D
P. IVA 01141870426



TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gambuti Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.

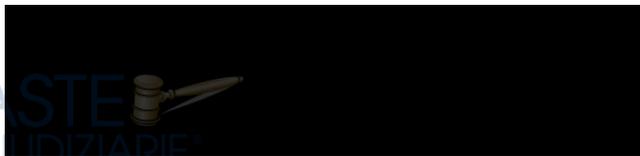
promossa da

BCC NPLS 2021 S.P.A.

Codice fiscale: 05249530261



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11

In data 14/05/2024, il sottoscritto Ing. Gambuti Massimo, con studio in Via San Pietro Martire, 26 - 60035 - Jesi (AN), email ing.gambuti@gmail.com, PEC massimo.gambuti@ingpec.eu, Tel. 0731 200 571, Fax 0731 200 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Loreto (AN) - VIA BARCA, 10, piano TERRA

DESCRIZIONE

Porzione di opificio artigianale adibito a laboratorio, con accesso dalla via pubblica tramite corte esclusiva, composto da ampio laboratorio, due uffici, un w.c., uno spogliatoio-w.c., un disimpegno ed un locale esposizione.

Su lato posteriore é presente un'altra corte esclusiva.

L'immobile è ubicato in una zona per attività produttive periferica del Comune di Loreto, posta nelle immediate vicinanze alla Strada Statale 16.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

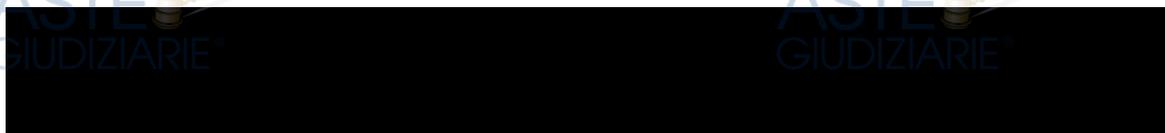
- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Loreto (AN) - VIA BARCA, 10, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



L'attuale titolarità, diversa da quella riportata nell'atto di provenienza, è dovuta alla cessazione del socio [REDACTED] avvenuta il 06/08/2018.

Si precisa che la società titolare dell'immobile è stata cancellata d'ufficio dalla Camera di Commercio in data 23/02/2024, a causa della mancata ricostituzione della pluralità dei soci, dopo la cessazione del socio [REDACTED]

CONFINI

L'immobile confina con Via Barca e le particelle 34 sub. 4 e 34 sub. 21 del foglio catastale 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	373,19 mq	385,13 mq	1	385,13 mq	4,60 m	TERRA
Uffici-wc-spogliatoio-esposizione	44,04 mq	50,02 mq	1	50,02 mq	2,75 m	TERRA
Corte esclusiva 1	231,00 mq	231,00 mq	0,10	23,10 mq	0,00 m	TERRA
Corte esclusiva 2	198,00 mq	198,00 mq	0,10	19,80 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				478,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				478,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2005 al 01/07/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 34, Sub. 16 Categoria C3 Cl.3, Cons. 412 Rendita € 893,68 Piano T Graffato 13-14
Dal 01/07/2008 al 06/08/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 34, Sub. 16 Categoria C3 Cl.3, Cons. 412 Rendita € 893,68 Piano T

		Graffato 13-14
Dal 06/08/2010		Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 34, Sub. 16 Categoria C3 Cl.3, Cons. 412 Rendita € 893,68 Piano T Graffato 13-14

L'attuale titolarità, diversa da quella riportata nella visura catastale storica, è dovuta alla cessazione del socio [REDACTED] avvenuta il 06/08/2018.

Si precisa che la società titolare dell'immobile è stata cancellata d'ufficio dalla Camera di Commercio in data 23/02/2024, a causa della mancata ricostituzione della pluralità dei soci, dopo la cessazione del socio [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	34	16		C3	3	412	476 mq	893,68 €	terra	13-14

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che la planimetria catastale **NON CORRISPONDE** allo stato dei luoghi.

In particolare:

- le misure dei locali adibiti ad ufficio, w.c. e spogliatoio sono diverse da quelle desumibili dalla planimetria catastale;
- il disimpegno esterno agli uffici è stato demolito;
- lo spogliatoio in realtà è adibito ad esposizione;
- l'accesso dal laboratorio agli uffici e w.c. avviene attraverso il vano adibito ad esposizione.

Occorre inoltre aggiornare la titolarità dell'immobile, in seguito alla cessazione del socio [REDACTED] avvenuta il 06/08/2018.

Le spese tecniche per gli aggiornamenti catastali sono stimate in € 800,00 IVA, Cassa di Previdenza e diritti catastali compresi.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in calcestruzzo armato, con copertura a capriate in acciaio. Il manto di copertura è formato da lastre ondulate in cemento-amianto. Al di sotto della copertura è presente un controsoffitto in pannelli di fibra minerale, porto ad un'altezza da terra un'altezza pari a 4.60 m.

La tamponatura esterna é in blocchi forati di calcestruzzo, intonacati sia internamente che esternamente. Il pavimento è di tipo industriale in calcestruzzo liscio.

Tutti gli infissi sono metallici. L'accesso dall'esterno è carrabile ed avviene da due portoni metallici scorrevoli. Il riscaldamento in origine era garantito da due generatori di aria calda a parete, che però sono stati disattivati da molti anni.

La corte esclusiva sulla via pubblica é asfaltata, mentre quella dal lato opposto é solo imbrecciata.

All'interno del laboratorio é presente un carroponete con portata pari a 3.2 tonnellate.

In un angolo dell'opificio sono ubicati gli uffici ed i servizi igienici.

L'altezza utile di questi locali varia da 2.68 m a 2.88 m.

Sono presenti due uffici, un w.c., uno spogliatoio-w.c., un disimpegno ed un locale esposizione, separati tra loro da tramezzi in laterizio forato.

Tutti i locali sono pavimentati in mattonelle di ceramica e tinteggiati; i w.c. sono rivestiti in ceramica e dotati di lavabo, vaso igienico e bidet.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre metalliche con vetro singolo.

Anche gli uffici ed i servizi igienici sono privi di riscaldamento.

L'impianto elettrico del laboratorio e degli uffici é realizzato fuori traccia con canalette a vista, mentre quello dei w.c. è sotto traccia: sono presenti due circuiti distinti, uno per l'illuminazione ed uno per la forza motrice.

In base alla Legge 257/1992 l'amianto è ritenuto pericoloso e nocivo per la salute umana; il manto di copertura dovrà perciò essere rimosso da ditta autorizzata e sostituito. I costi per la bonifica e sostituzione del manto di copertura comprendono:

- redazione di piano di lavoro da presentare all'ASUR competente;
- rimozione di circa 441 mq di lastre in cemento amianto e loro sostituzione con nuovi pannelli sandwich in acciaio zincato preverniciato, comprese le lattonerie;
- rimozione di circa 373 mq di controsoffitto in fibra minerale per consentire la sostituzione della copertura in sicurezza dall'interno, e successiva sostituzione con nuovi pannelli in fibra minerale;
- fornitura e posa in opera di "linea vita" permanente;
- noleggio di piattaforma aerea su braccio telescopico per l'esecuzione dei lavori dall'interno in sicurezza;
- spese tecniche per redazione dell'elaborato tecnico della copertura e per pratica edilizia presso il Comune di Loreto, compresi i diritti di segreteria.

Essi ammontano a € 48.000,00, comprensivi di IVA e spese tecniche.

Di fianco agli uffici é presente un soppalco in acciaio adibito a magazzino, della cui regolarità verrà trattato in un successivo punto della perizia. L'accesso al soppalco é garantito da una scala anch'essa in acciaio. Il soppalco é tamponato su più lati, fino al controsoffitto, con pannelli sandwich.

L'immobile è occupato dal signor [REDACTED] quale titolare della ditta individuale [REDACTED]

Poiché l'occupante ha chiesto di continuare a detenere l'immobile, su incarico del Giudice, il sottoscritto ha provveduto alla stima dell'indennità di occupazione, ed in data 25/06/2024 ha inviato la relativa relazione tecnica al Custode Giudiziario, per il deposito telematico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1996 al 01/07/2008	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Antonio	27/11/1996	63985	17563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/07/2008 al 06/08/2010	[REDACTED]	Trasformazione da S.N.C. a S.R.L.	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Borrelli Maria	01/07/2008			34074	13383
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/08/2010	[REDACTED]			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Borrelli Maria	06/08/2010	36000	14795
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

L'attuale titolarità, diversa da quella riportata nell'atto di provenienza, è dovuta alla cessazione del socio [REDACTED] avvenuta il 06/08/2018.

Si precisa che la società titolare dell'immobile è stata cancellata d'ufficio dalla Camera di Commercio in data 23/02/2024, a causa della mancata ricostituzione della pluralità dei soci, dopo la cessazione del socio [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 27/06/2008
 Reg. gen. 16089 - Reg. part. 3452
 Quota: 1/1
 Importo: € 330.000,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ELOTTRANO - SOCIETA' COOPERATIVA
 Contro [REDACTED]
 Note: Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a ANCONA il 24/10/2014
 Reg. gen. 16453 - Reg. part. 2483
 Quota: 1/1
 Importo: € 312.374,52
 A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA S. GIUSEPPE CRED. COOP. CAMERANO
 Contro [REDACTED]
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
 Iscritto a ANCONA il 16/09/2015
 Reg. gen. 14940 - Reg. part. 2323
 Quota: 1/1
 Importo: € 312.374,52

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 02/05/2024

Reg. gen. 9021 - Reg. part. 6501

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2021 S.P.A.

Contro [REDACTED]

Non risulta in Conservatoria la trascrizione dell'atto del 06/08/2018 con cui [REDACTED] cessava dalla data di socio.



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Loreto, l'immobile appartiene alla Zona Produttiva di Completamento (industriale-artigianale), sottozona DB.1, regolata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Elenco pratiche edilizie risultanti dall'accesso agli atti amministrativi del Comune di Loreto:

- Concessione Edilizia n. 129/89 del 23/09/1989 (realizzazione fabbricato);
- 1° Variante prot. n. 4638 del 21/10/1989;
- 2° Variante prot. n. 2943 del 30/05/1990;
- certificato di agibilità n. 10 prot. n. 1668 del 03/07/1990;
- Permesso di Costruire n. 2003/74 del 22/07/2003 (frazionamento capannone);
- richiesta di agibilità prot. n. 11325 del 30/10/2007, che si intende attestata essendo maturato favorevolmente il termine stabilito dal DPR 380/2001 per il silenzio assenso.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale luoghi, confrontato con le piante allegare all'ultima pratica edilizia, risultano le seguenti difformità:

- le misure dei locali adibiti ad ufficio, w.c. e spogliatoio sono diverse da quelle riportate nelle piante;
- le misure interne del laboratorio sono diverse da quelle riportate nelle piante;
- il disimpegno esterno agli uffici è stato demolito;
- lo spogliatoio in realtà è adibito ad esposizione;
- l'accesso dal laboratorio agli uffici e w.c. avviene attraverso il vano adibito ad esposizione.

Da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto risulta che le difformità sopra elencate sono sanabili.



I costi per la sanatoria urbanistica sono i seguenti:

- Sanzione amministrativa di cui all'art. 37 comma 4 DPR 380/2001, pari a € 1.000,00;
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Loreto, pari a € 50,00.
- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 1.900,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi.

L'importo totale dei costi per la sanatoria è pari a € 2.950,00.

Lateralmente agli uffici è presente un soppalco in acciaio, adibito a deposito, a cui ci accede da una scala anch'essa in acciaio; il soppalco non risulta nelle pratiche edilizie visionate, ed è perciò abusivo.

La superficie lorda del soppalco, scala compresa, è pari a $7.15 \times 5.90 = 42.19$ mq.

L'altezza sottostante il soppalco è pari a 2.50 m, mentre quella della parte soprastante è pari a 2.10 m.

Da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto risulta che il soppalco è urbanisticamente sanabile, in quanto, ai sensi dell'art. 80 del R.E.C., la sua superficie è inferiore ad 1/3 di quella del laboratorio soppalcato (373.19 mq), l'altezza dello spazio sottostante è superiore a 2.20 m, inoltre non occorre rispettare la medesima altezza minima tra il pavimento finito e soffitto, in quanto il soppalco non è destinato alla permanenza di persone.

Poiché il Comune di Loreto è in zona sismica 2 dal 1983, si è in presenza anche di una violazione della normativa sismica.

La sanatoria potrà però essere rilasciata solo se il l'opera abusiva è conforme alle Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica.

Dall'analisi strutturale risulta però che il soppalco è stato edificato sopra il pavimento del laboratorio ed è privo di fondazioni; inoltre la struttura in elevazione in acciaio presenta travi in falso ed elementi portanti con sezione troppo ridotta per sopportare i carichi.

Le strutture perciò non sono conformi alle Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica ed il loro adeguamento, anche se teoricamente possibile, risulta di difficile realizzazione ed economicamente molto oneroso.

Si ritiene perciò più opportuno procedere con la demolizione.

I costi per la rimozione, compreso il trasporto ed il conferimento ai siti autorizzati, ammontano a € 10.000,00.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06. Poiché l'immobile è privo di certificato energetico, si è provveduto all'espletamento della pratica. Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso i competenti uffici della Regione Marche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Loreto (AN) - VIA BARCA, 10, piano TERRA

Porzione di opificio artigianale adibito a laboratorio, con accesso dalla via pubblica tramite corte esclusiva, composto da ampio laboratorio, due uffici, un w.c., uno spogliatoio-w.c., un disimpegno ed un locale esposizione. Su lato posteriore é presente un'altra corte esclusiva. L'immobile è ubicato in una zona per attività produttive periferica del Comune di Loreto, posta nelle immediate vicinanze alla Strada Statale 16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 34, Sub. 16, Categoria C3, Graffato 13-14

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 162.537,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Loreto (AN) - VIA BARCA, 10, piano TERRA	478,05 mq	340,00 €/mq	€ 162.537,00	100,00%	€ 162.537,00
Valore di stima:					€ 162.537,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	2.950,00	€
Oneri per la sostituzione del manto di copertura in cemento-amianto	48.000,00	€
Oneri per la regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri per la rimozione del soppalco abusivo	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 100.787,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 30/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gambuti Massimo

- ✓ 1. Atto di provenienza
- ✓ 2. Richiesta agibilità
- ✓ 3. Pratiche edilizie
- ✓ 4. Documentazione fotografica
- ✓ 5. Planimetria catastale + elaborato planimetrico
- ✓ 6. Visura catastale storica
- ✓ 7. Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ 8. Ispezione ipotecaria
- ✓ 9. Avvisi ricevimento raccomandate-pec inizio operazioni peritali
- ✓ 10. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ 11. Ricevute avvenuta consegna perizia alle parti

