

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 422/09

a cui è riunita la procedura esecutiva n. 32/10



PERIZIA TECNICA E STIMA

RELATIVA AD UN LABORATORIO ARTIGIANO CON CORTE

PROPRIETARIO:

-
con sede in n.
60044 Fabriano (AN)
C.F.

UBICAZIONE IMMOBILE:

Frazione Borgo Tufico n. 6/C
60044 Fabriano (AN)

Fabriano, 29.03.2011

IL C.T.U.
Arch. Gentili Luigi



1) PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gentili Luigi, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico in Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato C.T.U. dal Tribunale Civile di Ancona con verbale di giuramento del 12.01.2011 dinanzi al Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Edi Ragaglia nella procedura esecutiva immobiliare n. 422/09 promossa da Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. contro, a cui è riunita la procedura esecutiva n. 32/10 promossa da I.R.C.E. S.p.A. contro, relativamente all'immobile indicato al punto seguente, sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Fabriano (AN) in Frazione Borgo Tufico n. 6/C.

Il sottoscritto, dandone comunicazione per raccomandata con ricevuta di ritorno sia al debitore che ai creditori (ved. allegato n. 1), ha eseguito la visita di sopralluogo presso l'immobile in data 02.03.2011 (come da verbale allegato al n. 2).

2) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUOTE PROPRIETA', CONFINANTI

Trattasi di: porzione di fabbricato sito in Fabriano, Strada Statale Muccese, Località Borgo Tufico, composta da laboratorio artigiano al piano terra con corte esclusiva, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 158 particella 651 sub. 6, categoria D/7, rendita Euro 2.819,08, graffata con la particella n. 608 (corte).

Il fabbricato sorge su un'area di complessivi mq. 3.570 tra coperto e scoperto già distinta al N.C.T. al Foglio 158 particella 608.

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 3 e le planimetrie catastali con il n. 4.

L'immobile confina con: strada pubblica, salvo altri.

3) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

Questi sono i passaggi di proprietà fino a venti anni fa, partendo dal più recente:

- alla "....." dalla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." per atto di compravendita a rogito notaio Falsini in data 01.03.2001, repertorio n. 91428/24987, trascritto il 06.03.2001 al n. 2596 R.P. ;
- alla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." da per atto di compravendita a rogito notaio Falsini in data 06.10.1981, repertorio n. 33671/10992, trascritto il 15.10.1981 al n. 8899 R.P. (acquisto di fabbricato da cielo a terra in Fabriano distinto ai mappali 651/1 - 651/2 - 651/3). Si osserva che nel rogito il fabbricato urbano viene identificato con la Sezione B - Foglio 7.

4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.

Il fabbricato sorge su un'area di complessivi mq. 3.570 tra coperto e scoperto distinta al N.C.T. al Foglio 158 particelle 651 e 608.

Si tratta di un laboratorio articolato in due grandi locali per lavorazione artigianale e in vari piccoli locali di servizio (uffici, servizi igienici, ripostigli), per la cui individuazione si rimanda alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica.

La superficie complessiva dei locali suddetti è di circa 1.300 mq.

L'altezza dei locali è superiore ai 3 metri.

Gli elementi costruttivi sono: copertura piana in latero-c.a., colonne centrali in calcestruzzo armato, pavimentazioni in calcestruzzo, infissi in alluminio; importante evidenziare che buona parte del volume è seminterrato, con varie pareti disposte contro-terra.

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione sono scadenti.

Esternamente al laboratorio è stata realizzata una tettoia in acciaio di 130 mq ed alta m 4,10 chiusa posteriormente da un muro di contenimento e richiudibile sugli altri lati con un telone mobile.

La porzione di piazzale antistante l'ingresso del laboratorio è coperta da un solaio piano per un'ampia superficie.

Al di sopra del laboratorio è stata realizzata una tettoia in legno richiudibile perimetralmente con teli scorrevoli, che viene di fatto utilizzata come posti auto degli appartamenti soprastanti il laboratorio.

Si fa notare che in planimetria catastale è presente una "guardiola" nel piazzale d'ingresso, che è stata spostata (in quanto prefabbricata) senza autorizzazioni vicino al confine di proprietà, in assenza della prescritta distanza dal confine stesso.

Un locale di dimensioni interne m 4,90 x m 2,40 posto nel piazzale sul retro, benché cononato, è stato successivamente spostato in posizione difforme dall'autorizzazione ottenuta, per cui lo si considera come non autorizzato.

Il piazzale di proprietà ha anche un secondo accesso verso la strada per Albacina.

Un altro elemento da rimarcare è che è stata recintata una porzione di terreno in parte appartenente anche alla Provincia di Ancona ed identificata al Catasto Terreni foglio 158 particella 9 di 315 mq (ved. allegato 5).

5) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E DELLA ZONA.

L'immobile si trova in una frazione a pochi chilometri da Fabriano, con edilizia di scarso pregio architettonico. La zona è fornita, nelle vicinanze, da vari servizi.

L'area è urbanisticamente definita come "residenziale semiestensiva B3a" (ved. allegato n. 6).

6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui alla presente perizia è a disposizione della ditta proprietaria.

7) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

A carico dell'immobile sopra descritti, alla data della trascrizione di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

- Ipoteca giudiziale di Euro 20.000,00 iscritta in data 27 febbraio 2009 al n. 891 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. ed a carico di e della società "....."
- in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 26 febbraio 2009,

- repertorio n. 104 – per sorte debito di Euro 6.920,66 GRAVA gli IMMOBILI distinti con i mappali 651/6 – 608 – 651/14 – 651/13 – 651/9;
- Ipoteca giudiziale di Euro 50.000,00 iscritta in data 29 aprile 2009 al n. 2107 R.P. e in rettifica in data 18 settembre 2009 al n. 4751 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di,, e della società "....." – in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 23 aprile 2009, repertorio n. 285 – per sorte debito di Euro 26.077,12 GRAVA gli IMMOBILI distinti con i mappali 651/6 – 608 – 651/14 – 651/13 – 651/9 – 651/4 – 651/5;
 - Ipoteca giudiziale di Euro 40.000,00 iscritta in data 27 novembre 2009 al n. 6166 R.P. a favore della società "SALCAVI S.p.A.", con sede a Talamello ed a carico di, e della società "..... S.n.c." – in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11 agosto 2009, repertorio n. 1923 – per sorte debito di Euro 20.348,36 GRAVA gli IMMOBILI distinti con i mappali 651/6 – 608 – 651/14 – 651/13 – 651/9 – 651/4;
 - Ipoteca volontaria di Euro 300.000,00 iscritta in data 30 giugno 2006 al n. 4019 favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico della "....." – in forza di contratto di mutuo di Euro 150.000,00 a rogito notaio Falsini in data 28 giugno 2006, repertorio n. 105909 – GRAVA gli IMMOBILI distinti con i mappali 651/6 – 608;
 - Ipoteca volontaria di Euro 175.500,00 iscritta in data 30 novembre 2007 al n. 7880 a favore della società "IRCE S.p.A." con sede in Imola ed a carico della "....." – a garanzia del pagamento della somma di Euro 162.596,88 di cui a rogito Notaio Marco Corradi in data 20 novembre 2007, repertorio n. 86250 – GRAVA gli IMMOBILI distinti con i mappali 651/6 – 608;
 - Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 16 dicembre 2009 al n. 16077 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico della "....." GRAVA gli IMMOBILI distinti con i mappali 651/6 – 608;
 - Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 23 febbraio 2010 al n. 2037 R.P. a favore della società "IRCE S.p.A.", con sede in Imola ed a carico della "....." GRAVA gli IMMOBILI distinti con i mappali 651/6 – 608.

Si osserva che nel rogito notaio Falsini del 6 ottobre 1981 – sopra citato – il fabbricato urbano viene identificato con la Sezione B – Foglio 7.

8) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

La planimetria catastale non è conforme con la situazione attuale, per cui è necessaria una variazione catastale.

Per la regolarità urbanistica, invece, si riporta quanto segue (sono riportate anche le autorizzazioni degli appartamenti soprastanti al laboratorio, in quanto le vicende urbanistiche di appartamenti e laboratorio sono interconnesse).

La prima autorizzazione urbanistica è stata la licenza edilizia n. 2957 del 19.04.1969 per la costruzione di un laboratorio con annessa abitazione ed uffici a nome di (allegato n. 7); successivamente con licenza edilizia n. 11983 del 26.01.1973 è stato ottenuto l'ampliamento del laboratorio e magazzino sempre a nome di

..... (allegato n. 8); dopo la vendita di a S.E.C.U.R.A. Immobiliare quest'ultima ha ottenuto la concessione in sanatoria n. 5693 dell'11.05.1996 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione (allegato n. 9); successivamente la S.E.C.U.R.A. Immobiliare ha ottenuto la concessione edilizia n. 12504 dello 05.06.1998 per ricostruzione muro di sostegno su confine e consolidamento S.S. Muccese 6/C (allegato n. 10); poi concessione in sanatoria n. 671 del 28.01.1999 per ricostruzione e consolidamento muro di contenimento S.S. Muccese 6/C (allegato n. 11); condoni edilizi n. 1538/1-2-3-4-5 del 10.09.1999 riguardanti: utilizzo sottotetto, costruzione locale deposito, centrale termica, bagno, guardiola, variazione destinazione d'uso da laboratorio a ufficio, da ufficio ad abitazione, costruzione legnaia, ripostiglio, ecc. (allegato n. 12) con certificato di abitabilità n. 4366 del 07.12.1999 (allegato n. 13); permesso di costruire n. 51567/fab del 06.05.2005 a nome di per costruzione di una tettoia in legno sopra l'opificio per ricovero auto (allegato n. 14); D.I.A. prot. n. 37757 del 12.08.2005 per costruzione tettoia in acciaio a nome di (allegato n. 15); D.I.A. prot. n. 52029 del 15.11.2005 a nome di per suddivisione di laboratorio artigianale e conseguente variazione di destinazione d'uso per formazione di due alloggi al piano terra (allegato n. 16); D.I.A. prot. n. 5089 del 29.01.2008 di variante alla D.I.A. prot. 52029 del 15.11.2005 a nome di per modifiche alla disposizione interna dei due alloggi al piano terra (allegato n. 17).

Risultano presenti alcune opere realizzate in difformità dalle autorizzazioni edilizie, che rendono necessario predisporre una nuova concessione edilizia in sanatoria.

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA D. LGS. 192/05 E D. LGS. 311/06

Per l'immobile in esame l'attestato di certificazione energetica non è disponibile.

10) ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla valutazione del valore dell'immobile si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento dell'immobile stesso, oltre a quelli già sopra indicati, e cioè:

- spese per la concessione edilizia in sanatoria delle opere difformi;
- spese per la variazione catastale delle opere difformi;
- spese per la redazione dell'attestato di certificazione energetica;
- spese per la demolizione o il rispostamento della guardiola che è stata spostata in posizione non sanabile;
- ingenti infiltrazioni meteoriche all'interno del laboratorio attraverso la copertura piana carrabile;
- l'utilizzo dell'opificio si rende difficile se utilizzato separatamente dalle altre unità immobiliari presenti in loco (appartamenti soprastanti al laboratorio) in quanto sono presenti frequenti interconnessioni tra impianti tecnologici e nell'utilizzo delle parti comuni (piazze, tettoie, ecc.).

11) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Arch. Gentili Luigi, tenuto conto delle caratteristiche e della vetustà dell'immobile in esame, del suo stato di conservazione, delle caratteristiche della zona,

della viabilità e della commerciabilità, del momento ancora difficile del mercato immobiliare (specialmente nell'area fabrianese) nonché delle spese che dovrà sostenere il futuro acquirente e degli elementi di svalutazione (descritti al punto precedente):
per l'immobile di che trattasi, individuato catastalmente come segue:

- porzione di fabbricato sito in Fabriano, Strada Statale Muccese, Località Borgo Tufico, composta da laboratorio artigiano al piano terra con corte esclusiva, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 158 particella 651 sub. 6, categoria D/7, rendita Euro 2.819,08, graffata con la particella n. 608 (corte)

ritiene di attribuire il valore complessivo di:



euro **437.100,00.**

Fabriano, 29.03.2011

IL C.T.U.
Arch. Gentili Luigi



ALLEGATI :

- 1 - Ricevuta delle raccomandate inviate al debitore ed ai legali di convocazione per il sopralluogo presso dell'immobile
- 2 - Verbale operazioni peritali
- 3 - Visure catastali storiche dell'immobile
- 4 - Planimetrie catastali dell'immobile
- 5 - Visura catastale particella recintata di proprietà della Provincia di Ancona
- 5 bis - Estratto di mappa catastale
- 6 - Estratto di P.R.G.
- da 7 a 17 - Autorizzazioni edilizie
- 18 - Documentazione fotografica
- 19 - Ricevuta delle raccomandate di invio di copia della perizia, priva degli allegati, ad ogni creditore intervenuto.

A) La presente perizia viene presentata in 1 originale + 1 copia (entrambe complete degli allegati) + 1 copia depurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato (e quindi senza allegati, molti dei quali sono contenenti i dati del debitore) + 1 floppy disk contenente la perizia.

B) Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, ad ogni creditore intervenuto.

La documentazione elencata ai punti A e B viene presentata nel rispetto delle prescrizioni del Giudice riportate nel verbale di giuramento.