

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.164/2014

ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.164/2014

Procedura promossa da:

xxxxxxx

intervenuti

xxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMAPROCEDIMENTO R.G.E. **164/2014**

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

X

Il sottoscritto arch. xxxxxxxxxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xxxxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 15/02/2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 23/02/2022 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile, con deposito in data 31/10/2014

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

è stato eseguiti i seguenti accessi al bene:

20/04/2022 alla presenza del rappresentate Marche Servizi Giudiziari, xxxxxxxxxxxx, della rappresentate dell'esecutato e del coadiuvante tecnico del Ctu

02/05/2023 per ulteriori controlli di rilievo.

Accesso documentale uffici comunali

L'accesso documentale presso l'ufficio tecnico comunale di Montegranaro è avvenuto in prima istanza il gg 13/06/2022

e in seconda istanza in data 15/09/2022 ed in terza istanza per contraddittorio con il dirigente dell'ufficio tecnico arch.

xxxxxxxxxxxxin data 29/09/2022

Ai fini del controllo di possibili ulteriori contratti di affitto oltre a quelli in possesso alla procedura, è stata inoltrata con Pec in data 15/07/2022 una richiesta di eventuali copie documentali di contratti di affitto all'ufficio distrettuale AdE di Fermo - attualmente ancora in attesa di risposta.

In data 26/09/2022 dopo continui solleciti è pervenuto con pec il certificato di destinazione urbanistica della part. f. 9 p.la 584.

Allineamento catastale

In fase di analisi è stato riscontrato un disallineamento tra la particella descritta al catasto urbano (584) e quella descritta al catasto terreni (548); con autorizzazione del giudice xxxxxxxxxxxx e si è provveduto all'allineamento urbano e terreni con identificazione unica p.la 584.

QUESITO 1

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

All'atto del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario il 06/08/2014 rep.n.2195 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11 settembre 2014 al n°6052 Reg. Generale, e n°4386 Reg. Particolare. I beni oggetto di vendita erano censiti catastalmente nel comune di Montegranaro in via Dolomiti – al NCEU di detto comune al:

foglio n.9 part. n.584 sub.3 piano S1; foglio n.9 part. n.584 sub.4 piano S1; foglio n.9 part. n.584 sub.5 piano S1;

foglio n.9 part. n.584 sub.7 piano S1;

In data 03.05.2023 a seguito dell'autorizzazione del GE dott.ssa Milena Palmisano si è provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei sub.3 e 4 allo stato dei luoghi con variazione "per diversa distribuzione degli spazi interni" n.AP0059231 del 03.05.2023.

I beni costituiscono diritti 1000/1000 intera proprietà intestata a xxxxxxxxxxxxxxx immobili siti in Montegranaro (Fm) in via Dolomiti snc descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	categoria	Rendita €	piano	Uso	Dati derivati da
09	584	7	F/1			Area urbana corte di 1700mq	(ALTRE) del 21/05/2008 Pratica n. AP0132334 in atti dal 21/05/2008 FORMAZIONE DI AREA URBANA (n. 1369.1/2008)

		3	D/1	2670,96	S1		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2023 Pratica n. AP0059231 in atti dal 03/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59231.1/2023)
		4	D/1	2837,06	S1		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2023 Pratica n. AP0059231 in atti dal 03/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59231.1/2023)
		5	D/1	2075,40	T-S1	uffici	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2010 Pratica n. AP0261640 in atti dal 04/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12036.1/2010)

Fanno parte dell'opificio anche i seguenti subalterni

Foglio	Par.la	Sub	piano	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	
09	584	2	T-s1					Bene comune non censibile piano T-S1
	584	6	S1					Bene comune non censibile piano S1

Localizzazione

I beni sono ubicati in zona artigianale produttiva in via Dolomiti nel comune di Montegrano



Individuazione dei Confini

I beni oggetto della procedura fanno parte di un complesso produttivo con sviluppo su più livelli e sistemazione esterna anch'essa a più livelli ed unico accesso carrabile /pedonale da via Dolomiti. L'opificio è circoscritto da aree di manovra e parcheggio in parte scoperte ed in parte coperte con tettoie in aggetto (fronte est) e su pilastri (fronte sud). I beni confinano a nord con aree di manovra prospicienti via Dolomiti , a est ,sud,ovest con aree di manovra prospicienti altra proprietà .

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei luoghi e lo sviluppo dell'immobile che rappresenta un opificio anche se attualmente utilizzato da più imprese in funzione delle sue destinazioni d'uso è preferibile definire un lotto unico del bene oggetto di procedura esecutiva e precisamente:

LOTTO UNICO : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Montegrano in via Dolomiti n.106 , ed identificato al NCEU al foglio 9 p.la 584 sub 2-3-4-5-6-7

QUESITO 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Descrizione sommaria:

Il bene oggetto della procedura espropriativa è costituito da un lotto artigianale identificato al CT al foglio 9 p.IIa 584 di circa 6500 mq , su cui è stato edificato un opificio con sviluppo su due livelli , il tutto descritto al NCEU al f.9 p.IIa 584 sub 2-3-4-5-6-7 .

(nota :In data 03.05.2023 a seguito dell'autorizzazione del GE dott.ssa xxxxxxxxxxx si è provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei sub.3 e 4 allo stato dei luoghi con variazione "per diversa distribuzione degli spazi interni" n.AP0059231 del 03.05.2023.)

L'opificio è sito nel comune di Montegranaro nella prov di Fermo, in area produttiva artigianale . I beni sub 2 e sub 6 sono beni comuni non censibili mentre il bene sub 5 rappresenta un piano terra a destinazione uffici e i sub 3 e 4 dei locali al p.S1 ad uso laboratori e magazzini ; fa parte del bene esecutato anche il sub 7 che corrisponde ad area urbana di circa 1700 mq e rappresenta delle aree di manovra in parte pavimentate con battuto di cemento ed in parte a terreno vegetale che interessano il fronte sud dell'opificio e parzialmente le aree lungo il confine est.

Il bene confina a nord con aree di manovra prospicienti via Dolomiti, a est, sud, ed ovest con aree di manovra cintate e prospicienti altre proprietà .

L'opificio ha un solo accesso pedonale e carrabile da via Dolomiti che si trova ad una quota rialzata di circa tre/quattro metri dal piano terra zona uffici (lato nord) . La struttura è di tipo prefabbricata con pannelli in armatura lenta e finitura granigliata con angoli di raccordo lisci ed arrotondati.

La copertura è piana a lastrico solare per il corpo uffici, a doppia falda su tegolo a capriata per la zona laboratorio. La parte interrata al di sotto della zona uffici è realizzata con struttura in c.a. in opera e solaio con tegoli prefabbricati.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera per la zona uffici ed in parte per la zona S1 a destinazione laboratorio e magazzino. I locali sub 3 e 4 sono illuminati anche da cupole trasparenti in copertura

Le pavimentazioni sono : in piastrelle di gres porcellanato per la zona uffici e servizi mentre sono in battuto di cemento con finitura al quarzo per la zona S1 laboratori e magazzini e parte delle aree di manovra sul fronte est e sud.

Le planimetrie catastali identificano le seguenti destinazioni :

piano terra, locali uso uffici ,locali di servizio (esposizione , depositi etc) e una piccola zona laboratorio;

piano S1, locali uso laboratorio e zone magazzino.

Una scala interna (sub 2) collega il piano terra (zona uffici) con il piano sotto-strada . L'opificio è dotato di un vano ascensore mai attivato. Porzione del sub 3 e porzione del sub 4 sono comunicanti senza compartimentazione.

Le altezze interne variano da 3mt per i locali uso uffici (274cm sotto controsoffitto) a 425cm per i locali interrati sub 3 e 620cm per i locali sub 3 e 4 del piano s1

Gli impianti elettrici ed idrici hanno rispettivamente un unico contatore anche se la struttura è utilizzata da più ditte.

Parte degli uffici sono dotati di pompa di calore con split a parete sia per il riscaldamento che per il raffrescamento con inverter in copertura. L'opificio è dotato impianto antincendio con idranti perimetrali su cassette sospese , ma non si hanno notizie circa l'esistenza di eventuali cisterne di accumulo interrate e pompe di sollevamento.. Le aree di manovra esterne risultano in parte pavimentate con asfalto bitumato (carreggiata stradale sub 6) ed in parte con battuto di cemento . Il sub 7 come già detto è una area urbana di circa 1700 mq pavimentata con battuto di cemento che si sviluppa a sud e a est dell'opificio e comprende anche una porzione di terreno posto ad un libello più basso allo stato naturale.

Anche il sub 6 comprende oltre alle aree di manovra anche un area a parcheggio lungo il confine ovest e aree a verde.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati con concessione edilizia 13019/1995 pratica 218/95 , intestata alla ditta Cartotecnica Emme snc, costituiscono beni strumentali della ditta esecutata e sono soggetti all'esercizio dell'iva .

QUESITO 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'opificio risulta costruito con concessione edilizia n.13109 del 1995, a cui fanno seguito :

Concessione in sanatoria n° 5 del 31/05/2006 per modifiche prospettiche e interne d'uso ,

Dia del 2007/101 del 15/02/2007 prot 2894 realizzazione di tettoia sul fronte est;

Dia 2009/36 del 31/01/2009 prot 2061 ampliamento di tettoia esistente

Pdc 2009/149 del 10/02/2010 ampliamento fabbricato sul fronte sud con struttura in ferro

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenze in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

La richiesta documentale al comune di MONTEGRANARO è stata inviata con pec in data 03/05/2022; l'estrazione della documentazione è avvenuta in tre fasi, la prima con fase istruttoria del fascicolo in modo autonomo e senza assistenza, una seconda fase di verifica sempre in modo autonomo e senza assistenza ed una terza fase in contraddittorio con il nuovo dirigente arch. Marco Pantanetti in data 29/09/2022 dove si sono discusse le anomalie tecniche riscontrate dando un ordine temporale ai vari documenti. La richiesta del CDU è stata inviata all'ufficio tecnico comunale in data 02/05/2022 e lo stesso è stato trasmesso dopo continue sollecitazioni telefoniche con pec in data 26/09/2022.

I titoli abilitativi principali rintracciati negli archivi comunali riferiti all'immobile in oggetto sono :

Concessione Edilizia n.13109 del 1995 con relativa Comunicazione di deposito struttura ultimata e collaudo statico

Concessione in sanatoria n° 5 del 31/05/2006 per modifiche prospettiche e interne d'uso ,

Dia del 12/02/2007 prot 2894 pratica 207/101 realizzazione di tettoia sul fronte est;

Dia 2009/36 del 31/01/2009 prot 2061 ampliamento di tettoia esistente

Pdc 2009/149 del 10/02/2010 ampliamento fabbricato sul fronte sud .

Nota: non risulta nella documentazione esaminata un certificato di agibilità dell'opificio.

In data 14/03/2023 è stata inviata richiesta di accesso agli atti alla regione Marche ex genio civile, per l'estrazione della documentazione tecnico strutturale depositata in merito ai vari componenti dell'opificio.

Sono stati estratti i seguenti documenti:

collaudo statico dell'opificio in origine del 20/07/1999;

progetto strutturale di un ampliamento sul fronte sud dell'opificio allegato al PdC 2009/149

Volendo ora affrontare una analisi dello stato autorizzato e di fatto dell'opificio, con particolare riguardo allo stato di progetto delle tettoie esterne e dell'ampliamento sul fronte sud del fabbricato oltre all'uso dei vari subalterni dell'opificio , si riscontra che:

- 1 Con Dia prot 2894/2007 è stata autorizzata la realizzazione sul fronte est dell'opificio, di una tettoia con struttura in acciaio in aggetto e copertura con telo impermeabile , avente un distacco dell'aggetto dai confini est (verso altra proprietà) di 1.50mt. Nello stato di fatto la tettoia risulta coperta con pannelli sandwich e collegata ad altra tettoia in aggetto (non autorizzata) su pilastini in acciaio posti in aderenza al muretto di recinzione est , annullando di fatto la distanza dai confini prescritta dallo stato autorizzato. La tettoia in aggetto è stata autorizzata per uno sviluppo sul fronte prospettico est per circa 44,10mt , con esclusione del disimpegno esterno tra il fabbricato e il muro interrato di contenimento della rampa est (collegamento con il piazzale superiore angolo nord/est) che nello stato di fatto risulta coperto con gli stessi pannelli sandwich della tettoia posti in appoggio in parte sul muro di contenimento della strada di raccordo ed il parte sui pannelli di tamponamento dell'opificio.
Dall'estrazione documentale presso gli uffici della regione Marche (ex genio civile) non risulta depositata nessuna pratica strutturale della tettoia in oggetto autorizzata con Dia prot 2894/2007 ,ne sussiste un collaudo della stessa.
- 2 Con DIA del 31/01/2009 prot 2061, è stato autorizzato un ampliamento della tettoia in aggetto sul fronte est per una estensione verso il fronte sud di circa 12,23mt e distacco dal confine est di 1,50mt . Dal rilievo dello stato di fatto l'ampliamento realizzato risulta essere di circa 12,77mt . Nel tratto finale della tettoia sul fronte sud , è presente un vano seminterrato realizzato con struttura in c.a dove il solaio di copertura costituisce una estensione dell'area carrabile esterna dell'opificio utilizzata come zona di deposito .
Dall'estrazione documentale presso gli uffici della regione Marche (ex genio civile) non risulta depositata nessuna pratica strutturale della tettoia in oggetto autorizzata con Dia prot 2061/2009 ,ne sussiste un collaudo della stessa.
Non sussiste altresì un titolo autorizzativo ne un deposito strutturale le vano in c.a seminterrato.
- 3 Con PdC 2009/149 del 10/02/2010 è stato autorizzato un volume chiuso in ampliamento sul fronte sud dell'opificio con sviluppo di 32,40x12,20mt pari a circa 395,28mq ed altezza interna sotto trave strutturale di 6,10mt ; la struttura portante di progetto autorizzato risulta essere prevista con pilastri in acciaio e travi reticolari di copertura , tamponata esternamente con pannellatura/muratura aventi spessore di circa 37cm . Il progetto strutturale dell'ampliamento risulta correttamente depositato alla Regione Marche con pratica 129503 del 29/06/2009 .

Nello stato di fatto l'ampliamento risulta essere costituito da una struttura aperta su tre lati e collegata alla tettoia in aggetto sul fronte est lato sud, con sviluppo planimetrico di circa 31,88x7,98 pari a circa 254,40mq ed altezza interna sotto trave di circa 6,12mt. Lo stato realizzato risulta difforme sia allo stato autorizzato sia al progetto strutturale depositato. La struttura realizzata è priva di collaudo statico.

- 4 La destinazione catastale del sub 3 al piano 1 sotto-strada, prevede una parte seminterrata destinata a magazzino non compartimentata dal locale magazzino del sub 4 e un locale laboratorio con sviluppo longitudinale nord/sud. Il sub 4 oltre alla porzione a magazzino (non compartimentato) adiacente alla porzione del sub 3 include un ulteriore locale uso magazzino con sviluppo longitudinale nord/sud. La destinazione urbanistica definita dalla Concessione in sanatoria 5/2005 per i piani seminterrati sotto-strada prevede per di tutti i locali compartimentati (sub 3 e 4) un uso a laboratorio. Il comma 1 dell'art. 65 del Dlgs 81/2008 sancisce il divieto di adibire a luogo di lavoro ambienti che siano collocati ai piani seminterrati o interrato di un edificio, ammettendo comunque la possibilità di una deroga al comma 1, quando ricorrono particolari esigenze tecniche e quando i locali possono assicurare idonee condizioni di areazione, illuminazione, e di microclima. In fase di rilievo è stato riscontrato un uso di fatto a laboratorio della porzione del sub 3 al di sotto del sub 5 che risulta scarsamente areato e illuminato con luce naturale.

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Analizzando nello specifico le difformità sopra elencate in risposta al quesito di verifica art. 36 del DPR 380/2001 si evidenzia che :

- p.1-2 : tettoia realizzata sul confine particellare est collegata alla tettoia in aggetto autorizzata con DIA 2894/2007 si dovrà prevedere giocoforza alla sua demolizione in quanto non conforme ne oggi ne all'epoca della realizzazione in merito alle distanze minime dai confini previste dal codice civile. Il costo della rimozione della struttura potrebbe essere stimato in euro 4.000,00 compresi oneri per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta ed apprestamenti della sicurezza. In merito alla parte di tettoia autorizzata e realizzata con struttura in ferro in aggetto priva di deposito strutturale e collaudo, si dovrà provvedere ad una **sanatoria strutturale** con doppia verifica (sentenza corte di cassazione penale n 2357/2023). Ai fini sanzionatori se venisse verificata la doppia conformità strutturale, la sanzione potrebbe essere ricondotta al comma 2 dell'art 36 o al comma 1 dell'art. 37 salvo maggiore onere previsto dal regolamento comunale oltre a circa 2000,00 euro (comprensivi di oneri accessori di legge) per onorario professionale SCIA in sanatoria. Il costo per la verifica della doppia conformità statica può essere stimato in euro 8300,00 oltre ad oneri di legge come da preventivo ing xxxxxxxxxx. (allegato.12) Qualora non fosse verificata la doppia conformità strutturale, l'opera dovrebbe essere dichiarata non autorizzabile, e pertanto rimossa con oneri a carico del proprietario; il cui costo presunto potrebbe essere stimato forfettariamente in circa 8.000,00 euro ,oltre ad oneri di legge e comprensivi di apprestamenti ed oneri della sicurezza, al nolo a caldo di piattaforme per i lavori in quota ed autogrù per il sollevamento delle strutture reticolari, il calo in basso e trasporto in discarica. In merito al volume seminterrato realizzato in assenza di autorizzazione sul fronte sud al di sotto dell'ampliamento della tettoia, potrebbe essere possibile un intervento di sanatoria in quanto lo stesso potrebbe essere autorizzato con verifica urbanistica della doppia conformità di cui all'art. 36, non essendo le NTA di zona modificate dal tempo delle realizzazione dell'opificio, ma si necessiterà anche in questo caso di una doppia verifica strutturale come per la tettoia. Considerate le caratteristiche dell'opera il costo per le verifiche e l'istruttoria per la Scia in sanatoria possono ritenersi incluse negli oneri previsti per la verifica della tettoia in aggetto. Qualora non fosse verificata la doppia conformità strutturale, l'opera dovrebbe essere dichiarata non autorizzabile e pertanto oggetto di demolizione i cui costi al momento non possono essere definiti correttamente perchè l'intervento è strettamente legato allo stato delle opere presenti al di sopra (appoggio pilastri in acciaio della tettoia in aggetto anch'essa da verificare strutturalmente)
- p.3 : ai fini della doppia conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e smi, essendo stato realizzato un volume e superficie inferiore allo stato autorizzato ed essendo le norme vigenti (NT art 48-49) le stesse del periodo di realizzazione si potrebbe dichiarare verificata la condizione prevista dall'art. 36 ma solo dal punto di vista urbanistico; infatti a seguito della sentenza di cassazione penale n. 2357/2023 depositata in data 20/01/2023, ai fini della sottoscrizione del titolo abilitativo in sanatoria è necessaria anche una doppia verifica/conformità strutturale. Ai fini della verifica/conformità strutturale il costo presunto può essere stimato in euro 10.000,00 oltre ad oneri di legge come da preventivo ing. xxxxxxxxxx (allegato 12) Qualora non fosse verificata la doppia conformità strutturale, l'opera dovrebbe essere dichiarata non autorizzabile, e pertanto rimossa con oneri a carico del proprietario; il cui costo presunto potrebbe essere stimato forfettariamente in circa 10.000,00 euro, oltre ad oneri di legge e comprensivi di apprestamenti ed oneri della sicurezza, del nolo a caldo di piattaforme per i lavori in quota ed autogrù per il sollevamento delle strutture reticolari il calo in basso e trasporto in discarica

- note : 1 Le strutture realizzate in difformità a quanto previsto dal progetto strutturale o in loro assenza ,deve sempre verificare lo stato dell'arte normativo più peggiorativo e pertanto rispondere anche alle norme strutturali vigenti in materia di antisismica.
- 2 I costi delle eventuali demolizioni delle opere in ferro sopra preventivati in modo forfettario, sono stati valutati sulla base della mia esperienza professionale. La valutazione ha tenuto conto dello stato dei lavori, del rischio dell'attività per lavori in quota, e di un possibile conguaglio degli oneri di demolizione con cessione del materiale ferroso. Essi dovranno essere comunque oggetto di specifica perizia tecnica in quanto non sono riscontrabili nel prezario regionale Marche 2023 costi in merito alla demolizione di opere costituite da strutture in acciaio, a cui dovranno essere sempre aggiunti con valutazione analitica i costi della sicurezza previsti dal decreto 81/2008 e smi.

QUESITO 5

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Porzione della p.la 584 - sub 7 area urbana - Allegato 10

QUESITO 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

All'atto del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario il 06/08/2014 rep.n.2195 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11 settembre 2014 al n°6052 Reg. Generale, e n°4386 Reg. Particolare. I beni oggetto di vendita erano censiti catastalmente nel comune di Montegranaro in via Dolomiti – al NCEU di detto comune al:

- foglio n.9 part. n.584 sub.3 piano S1;
- foglio n.9 part. n.584 sub.4 piano S1;
- foglio n.9 part. n.584 sub.5 piano S1;
- foglio n.9 part. n.584 sub.7 piano S1;

Dalla data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali come certificato dalle visure storiche emesse in data 26/04/2022. allegato n.04

In data 03.05.2023 a seguito dell'autorizzazione del GE dott.ssa xxxxxxxxxxx si è provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei sub.3 e 4 allo stato dei luoghi con variazione "per diversa distribuzione degli spazi interni" n.AP0059231 del 03.05.2023. Le due unità risultano censite nel comune di Montegranaro:

- foglio n.9 particella n.584 sub.3 via Dolomiti snc P.S1 cat. D/1 rendita €2.670,96;
- foglio n.9 particella n.584 sub.4 via Dolomiti snc P.S1 cat. D/1 rendita €2.837,06.

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

All'atto del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario il 06/08/2014 rep. n.2195 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 11 settembre 2014 al n°6052 Reg. Generale, e n°4386 Reg. Particolare. I beni oggetto di vendita erano censiti catastalmente nel comune di Montegranaro in via Dolomiti – al NCEU di detto comune al:

- foglio n.9 part. n.584 sub.3 piano S1;
- foglio n.9 part. n.584 sub.4 piano S1;
- foglio n.9 part. n.584 sub.5 piano S1;
- foglio n.9 part. n.584 sub.7 piano S1;

la parte eseguita era intestataria per l'intera piena proprietà a seguito di:

31.07.1995 COMPRAVENDITA notaio Alfonso Rossi rep.n.74703/6623 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo ai nn.5000/3709 degli immobili censiti nel comune di Montegranaro al foglio 9 part.412 e part.n.566

a favore: xxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

01.06.1999 SCRITTURA PRIVATA autenticata notaio xxxxxxxxxxx rep.n.19514 registrato alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 07.06.1999 al n.782 degli immobili censiti nel comune di Montegranaro al foglio 9 part.412 e part.n.566

a favore: xxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

QUESITO 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Il beni immobili pignorati sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

31.07.1995 - COMPRAVENDITA notaio xxxxxxxxxx rep.n.74703/6623 trascritto alla conservatoria dei RRil di Fermo il 30.08.1995 ai nn.5000/3709 degli immobili censiti nel comune di Montegranaro al foglio 9 part.412 e part.n.566
a favore: xxxxxxxxxx
contro: xxxxxxxxxxxxxx

01.06.1999 - SCRITTURA PRIVATA autenticata notaio xxxxxxxxxx rep.n.19514 registrato alla conservatoria dei RRil di Fermo il 07.06.1999 al n.782 degli immobili censiti nel comune di Montegranaro al foglio 9 part.412 e part.n.566
a favore: xxxxxxxxxx
contro: xxxxxxxxxxxxxx

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 06.08.2014 sono state registrate le seguenti formalità:

12.10.1969 – SUCCESSIONE in morte di xxxxxxxxxxxxxx den.n. 42 vol 5755 ufficio del registro di Roma, trascritta a Fermo l'8 giugno 1970 ai nn.3166/2253. Catasto terreni foglio n.9 part.n.20 e n.55 Comune di Montegranaro
favore: xxxxxxxxxxxxxx

27.04.1970 – COMPRAVENDITA notaio xxxxxxxxxxxxxxtrascritto a Fermo il 18.05.1970 ai nn.2825/1993. Catasto terreni foglio n.9 part.n.20 e n.55 Comune di Montegranaro.
Favore: xxxxxxxxxxxxxx
contro: xxxxxxxxxxxxxx

14.06.1974 – CONVENZIONE rep.n.349 trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 10.08.1974 al n.4039/3031 atto con il quale il Comune di Montegranaro ha trascritto vincoli e limitazioni gravanti sulle particelle n.20 e 55 del foglio n.9 del comune di Montegranaro.

20.12.1976 – COMPRAVENDITA notaio xxxxxxxxxxxxxx rep. n.30451 trascritto a Fermo il 15.01.1977 ai nn.245/211, per diritti pari a 6/108 delle particelle n.20 e n.55 del foglio n.9 del comune di Montegranaro.

favore: xxxxxxxxxxxxxx x
contro: xxxxxxxxxxxxxx x

21.10.1987 – SUCCESSIONE in morte di xxxden.n.33 vol.155 ufficio del registro di Fermo trascritta a Fermo il 06.06.1988 ai nn.3216/2336, delle particelle n.20 e n.55 del foglio n.9 del comune di Montegranaro.

Favore: x
contro: x

08.08.1997 – IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la conservatoria dei RRil di Fermo al n.4406/702 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per £ 1.250.000.000 di cui £ 500.000,00 per sorte capitale gravante sugli immobili in Montegranaro distinti al foglio n.9 con la particella n.584 sub.3,4,5

favore: x
contro: x

15.07.2006 – IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la conservatoria dei RRil di Fermo al n.7522/1661 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale gravante sugli immobili in Montegranaro distinti al foglio n.9 con la particella n.584 sub.3,4,5 con annotamento per restrizione di beni in data 14.12.2009 ai nn. 10606/1910 è stata liberata la particella n.584 sub.7 del foglio n.9 del Comune di Montegranaro

favore: x
contro: x

23.11.2009 – IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la conservatoria dei RRil di Fermo al n.9991/2219 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per € 180.000,00 di cui € 90.000,00 per sorte capitale gravante sugli immobili in Montegranaro distinti al foglio n.9 con la particella n.584 sub.7

favore: x
contro: x

12.10.2012 – IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn.7673/1145 per € 45.000,00 di cui € 34.880,51 per sorte capitale gravante sugli immobili in Montegranaro foglio n.9 particella n.584 sub.3,4,5,7.

favore: x
contro: x

09.11.2012 – IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn.8604/1303 per € 30.000,00 di cui € 16.201,90 per capitale, gravante sugli immobili in Montegranaro foglio n.9 particella n.584 sub.3,4,5 e 7

favore: x
contro: x

09.11.2012 – IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai nn.8605/1304 per € 60.000,00 di cui € 39.588,32 per capitale,

favore: x
contro: x

Immobili siti a Montegranaro:

-Foglio n.9 particella n.584 sub.3,4,5,7.

06.08.2014 – PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n.2195/2014 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.09.2014 al n.6052/4386

favore: x
contro: x

Immobili siti a Montegranaro:

-Foglio n.9 particella n.584 sub.3,4,5,7.

03.05.2023 - con variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI prot.n.AP0059231 sono state variate le uiu site nel comune di Montegranaro in via Dolomiti snc e censite al foglio n.9 part.n.584 sub.3-4;

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 06.08.2014 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;

per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:

- accesso al luogo con rilievo del fabbricato ;
- doppio accesso ispezione atti documentali agli uffici tecnici comunali al fine del controllo e verifica correttezza degli atti autorizzativi rilasciati dagli uffici tecnici comunali di competenza ;
- l'elaborazione dei dati in visione sinottica stato autorizzato stato realizzato ,
- indagini di mercato sui valori medi degli immobili artigianali/industriali comune di Montegranaro ;
- attività di verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie dei beni
- Verifica congruità contratti di affitto
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona artigianale del comune di Montegranaro. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.

(Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Considerato lo stato dei luoghi rilevato in data 02/05/2023 (notevole infiltrazione di acqua piovana al piano S1 dei sub 3 e 4) , il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con una detrazione del 15 % a compensazione sia dei vizi nascosti dell'immobile che dei possibili costi per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura .

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Oggetto di pignoramento è un bene con diritti 1000/1000 intera proprietà intestata a xxxxxxxxxxxx immobile sito in Montegranaro (Fm) in via Dolomiti snc descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	categoria	Rendita €	piano	Uso	Dati derivati da
09	584	7	F/1			Area urbana corte di 1700mq	(ALTRE) del 21/05/2008 Pratica n. AP0132334 in atti dal 21/05/2008 FORMAZIONE DI AREA URBANA (n. 1369.1/2008)
		3	D/1	2670,96	S1		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2023 Pratica n. AP0059231 in atti dal 03/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59231.1/2023)
		4	D/1	2837,06	S1		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2023 Pratica n. AP0059231 in atti dal 03/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59231.1/2023)
		5	D/1	2075,40	T-S1	Uffici	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2010 Pratica n. AP0261640 in atti dal 04/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12036.1/2010)
		2			t-s1	Bene comune non censibile piano T-S1	
		6			S1	Bene comune non censibile piano S1	

(nota :In data 03.05.2023 a seguito dell'autorizzazione del GE dott.ssa xxxxxxxxxxxx si è provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei sub.3 e 4 allo stato dei luoghi con variazione "per diversa distribuzione degli spazi interni" n.AP0059231 del 03.05.2023.)

L'opificio è sito nel comune di Montegranaro nella prov di Fermo, in area produttiva artigianale . I beni sub 2 e sub 6 sono beni comuni non censibili mentre il bene sub 5 rappresenta un piano terra a destinazione uffici e i sub 3 e 4 dei locali al p.S1 ad uso laboratori e magazzini ; fa parte del bene esecutato anche il sub 7 che corrisponde ad area urbana di circa 1700 mq e rappresenta delle aree di manovra in parte pavimentate con battuto di cemento ed in parte a terreno vegetale che interessano il fronte sud dell'opificio e parzialmente le aree lungo il confine est.

Il bene confina a nord con aree di manovra prospicienti via Dolomiti, a est, sud, ed ovest con aree di manovra cintate e prospicienti altre proprietà .

L'opificio ha un solo accesso pedonale e carrabile da via Dolomiti che si trova ad una quota rialzata di circa tre/quattro metri dal piano terra zona uffici (lato nord) . La struttura è di tipo prefabbricata con pannelli in armatura lenta e finitura granigliata con angoli di raccordo lisci ed arrotondati.

La copertura è piana a lastrico solare per il corpo uffici, a doppia falda su tegolo a capriata per la zona laboratorio. La parte interrata al di sotto della zona uffici è realizzata con struttura in c.a. in opera e solaio con tegoli prefabbricati.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera per la zona uffici ed in parte per la zona S1 a destinazione laboratorio e magazzino. I locali sub 3 e 4 sono illuminati anche da cupole trasparenti in copertura

Le pavimentazioni sono : in piastrelle di gres porcellanato per la zona uffici e servizi mentre sono in battuto di cemento con finitura al quarzo per la zona S1 laboratori e magazzini e parte delle aree di manovra sul fronte est e sud.

Le planimetrie catastali identificano le seguenti destinazioni :

piano terra, locali uso uffici ,locali di servizio (esposizione , depositi etc) e una piccola zona laboratorio;

piano S1, locali uso laboratorio e zone magazzino.

Una scala interna (sub 2) collega il piano terra (zona uffici) con il piano sotto-strada . L'opificio è dotato di un vano ascensore mai attivato. Porzione del sub 3 e porzione del sub 4 sono comunicanti senza compartimentazione.

Le altezze interne variano da 3mt per i locali uso uffici (274cm sotto controsoffitto) a 425cm per i locali interrati sub 3 e 620cm per i locali sub 3 e 4 del piano s1

Sul fronte est dell'opificio è presente una tettoia in oggetto autorizzata con Dia del 2007/101 del 15/02/2007 prot 2894 e successivamente ampliata verso il fronte sud con Dia 2061 del 31/01/2009. E' presente inoltre in aderenza al tratto della tettoia autorizzata con Dia 2007/101 una ulteriore tettoia in oggetto (della quale non si riscontrano titoli autorizzativi) con pilastri in ferro in aderenza al muretto di recinzione del confine est , costituendo di fatto una totale coperta della superficie di manovra est, in difformità allo stato autorizzato (Dia 2007/101) che prevedeva un distacco dai confini di 1,50mt .

Nel tratto finale della tettoia in oggetto autorizzata con DIA del 2061/2009 è presente sul fronte sud un vano seminterrato realizzato con struttura in c.a dove il solaio di copertura costituisce una estensione dell'area carrabile dell'opificio lato sud utilizzata come zona di deposito .

Sul fronte sud è presente una ulteriore struttura coperta ed aperta su tre lati , realizzata con struttura in acciaio su pilastri ed utilizzata come area di movimentazione delle merci per carico e scarico. La struttura nello stato di fatto risulta difforme da uno stato autorizzato con PdC 2009/149 che prevedeva un volume chiuso in ampliamento all'opificio in origine.

Gli impianti elettrici ed idrici hanno rispettivamente un unico contatore anche se la struttura è utilizzata da più ditte. Parte degli uffici sono dotati di pompa di calore con split a parete sia per il riscaldamento che per il raffrescamento con inverter in copertura. L'opificio

è dotato impianto antincendio con idranti perimetrali su cassette sospese , ma non si hanno notizie circa l'esistenza di eventuali cisterne di accumulo interrate e pompe di sollevamento. Le aree di manovra esterne risultano in parte pavimentate con asfalto bitumato (carreggiata stradale sub 6) ed in parte con battuto di cemento . Il sub 7 come già detto è una area urbana di circa 1700 mq pavimentata con battuto di cemento che si sviluppa a sud e a est dell'opificio e comprende anche una porzione di terreno posto ad un libello più basso allo stato naturale.

Anche il sub 6 comprende oltre alle aree di manovra anche un area a parcheggio lungo il confine ovest e aree a verde.

Attualmente lo stato di Possesso dell'intero opificio e condiviso dalle ditte xxxxxxxxxxxxxxxx

I canoni di locazione di entrambi gli affittuari sono al momento sospesi con scadenza la ditta xxxxxxxxxxxxxxxx il 26/09/2025 e la ditta xxxxxxxxxxxxx, perchè il contratto iniziale di affitto è stato modificato in comodato d'uso gratuito.

Al piano terra nella zona uffici si riscontrano dei danneggiamenti di vecchia data ai controsoffitti dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura costituita da solaio prefabbricato e finitura a guaina impermeabile .

A seguito di nuovo sopralluogo eseguito in data **02/05/2023** , resosi necessario per ulteriori verifiche dello stato di fatto , si è riscontrato internamente ai sub 3 e 4 nella porzione del piano S1 coperta con tegoli prefabbricati su capriata e lucernai a cupole , una notevole e consistente infiltrazione d'acqua piovana dalla copertura , che dovrà essere oggetto di specifica valutazione tecnica ed economica per la identificazione delle effettive cause ed i costi degli eventuali interventi.

Il valore complessivo medio di mercato del bene oggetto di esecuzione , sarà rettificato, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con una detrazione del 15 % a compensazione sia dei vizi nascosti dell'immobile che dei possibili costi necessari per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura ai sub 3 e 4.

Individuazione dei Confini

I beni oggetto della procedura fanno parte di un complesso produttivo con sviluppo su più livelli e sistemazione esterna anch'essa a più livelli ed unico accesso carrabile /pedonale da via Dolomiti. L'opificio è circoscritto da aree di manovra e parcheggio in parte scoperte ed in parte coperte con tettoie in aggetto (fronte est) e su pilastri (fronte sud). I beni confinano a nord con aree di manovra prospicienti via Dolomiti , a est ,sud,ovest con aree di manovra prospicienti altre proprietà .

Calcolo delle superfici dello stato di fatto

S.E.L. superficie esterna lorda :

piano terra destinazione uffici (sub.5)	circa 445,37 mq
piano S1 destinazione laboratorio (sub.3-4)	circa 1932,94 mq
tettoia in aggetto est (con ampliamento sud)	circa 279,11 mq
struttura in ampliamento su pilastri in acciaio aperta su tre lati	circa 254,15 mq
vano seminterrato lato sud	circa 34,02 mq

S.I.L. superficie interna lorda

piano terra destinazione uffici (sub 5)	circa 426,68 mq
piano S1 destinazione laboratorio (sub.3-4)	circa 1889,73 mq
vano seminterrato lato sud	circa 30,00 mq

Volume realizzato

(p.terra uffici 445,37x3= 1336,11mc; p.s1 (porzione semi-interrato) 453,44x(4,25+0,5):2=1076,92 mc; p.s1 porzione fuori terra1479,47x 6,2= 9172,71 mc)

volume realizzabile NTA art. 48 (6500mq x 3 mc/mq) = **11585,74 mc (circa)**
19500,00 mc

Tabella Coefficienti di merito												
1.1 Coefficiente di vetustà											Coeff.	
Meno 5 anni	1,1										0,9	
da 5 a 10 anni	1,05											
da 10 a 20 anni	1											
da 20 a 40 anni	0,9											
Più di 40 anni	0,8											
1.2 Ubicazione				Agricola 0,85; edificata periferia 1; tra periferia e centro storico 1,2; centro storico 1,3							1,2	
1.3 Coefficiente di conservazione											Coeff.	
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre: qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente											0,8	
1.4 Coefficiente per esposizione												
(panoramico): 1,05			Ordinario: 1			Strada pubblica: 0,95			Cortile interno: 0,9			
1.5 Coefficiente di piano												
Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: 0,9		Secondo: 1		Terzo: 1		Superiore tre: 1		Ultimo: 1		Attico: 1,2
1.6 Ascensore												
p.terra ,primo,presente o inutile: 1		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3° piano: 0,88		Assente al 4° piano: 0,8		Assente al 5° piano: 0,7		Superiori: 0,7		
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento			1.9 Spazi comuni			1.10 Finiture		1.11 infissi		
doppi	1,05	Impianto con caldaia autonoma			assenti			storiche		Doppi vetri		
Singolo	1	Impianto con caldaia centralizzata			Corte esclusiva			signorili		Vetro singolo		
					Corte comune			civili		Termo acustiche		
								popolari		Avvolgibili in pvc		
										persiane		
Tabella riassuntiva: Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale												
unita'	vetustà	Conser.	ubicazione	piano	Serv. igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	schermature	Totale	
f.9 p.lla 584 sub 2-3-4-5-6-7	0,9	0,8	1	0,9	1	;	1,05	;	;	;	0,942	
Tabella: Calcolo delle sup. commerciali escluse le sup. oggetto di verifica strutturale e quelle ritenute non sanabili												
Unità f.9 p.lla 584	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Superficie commerciale (2)x(5)x(6)					
Opificio sub 2-3-4-5		2378,31	2316,41		1	0,942	2240,36					
Aree scoperte corte sub 6 -7	6500-1932,94 = 4567,09				10%		456,7					
							totale					
							2697,06					

VALORI DI MERCATO - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2022-

Comune di MONTEGRANARO zona E1 – suburbana /villa luciani	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		normale	ottimo
Capannoni industriali	185/250	250/340	L	0,9/1,4	1,3/1,9
Capannoni tipici	230/305	305/430	L	1,3/1,6	1,6/2,3
laboratori	530/660		L	2,7/3,3	

L'ANALISI DEI COMPARABILI PER LA ZONA INDIUSTRIALE DEL COMUNE DI MONTEGRANARO NELLA FORBICE TEMPORALE DAL 2020 AL 2022 NON HA PRODOTTO NESSUN ATTO DI VENDITA DI IMMOBILI SIMILI NELLA ZONA D'INTERESSE DEL BENE ESECUTATO.

VALORE IMMOBILE DETRATTO DA SITI NAZIONALI VENDITA IMMOBILI

capannone via Papa Giovanni immobile oggetto di espropriazione immobiliare, sup1984mq circa prezzo 208.320€ circa 105€/mq (immobiliare .it)
 capannone via Alpi zona Villa Luciani sup.1984mq circa prezzo 475.000€ circa 468€/mq (immobiliare.it)
 capannone via Elpidiense sup. 3300mq prezzo 832.000€ circa 252€/mq

Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi minimi di mercato per la zona in considerazione dello stato dei luoghi

Descrizione comune di MONTEGRANARO	(1) Sup. commerciale ragguagliata mq	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento)	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valori medi di mercato /plus valore soggettivo residua volumetria €/mq	(5) valore medio di stima al €/mq proposto	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(5)
01 f.9 p.lla 584 sub 2-3-4-5-6-7	2697,06	217,5	0	275/350	300	809.280,00
Totale ragguagliato						809.000,00

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in euro **809.000,00** (diconsi euro ottocentonovemila.)*

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione: Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su gruppo di Beni siti in Montegranaro (Fm) in zona industriale/artigianale via Dolomiti descritti al NCEU al f.9 p.lla 584 sub 2-3-4-5-6-7; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura , con aliquota pari al 15% (quindicipercento), può essere quantificato in **809.000x(- 15%) = € 687.650,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

687.500,00€

(diconsi euro seicentoottantasettemilacinquecento//00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO UNICO : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Montegranaro in via Dolomiti n.106 , ed identificato al NCEU al foglio 9 p.lla 584 sub 2-3-4-5-6-7

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	Rendita €	piano	Uso	Dati derivati da
09	584	7	F/1			Area urbana corte di 1700mq	(ALTRE) del 21/05/2008 Pratica n. AP0132334 in atti dal 21/05/2008 FORMAZIONE DI AREA URBANA (n. 1369.1/2008)
		3	D/1	2670,96	S1		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2023 Pratica n. AP0059231 in atti dal 03/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59231.1/2023)
		4	D/1	2837,06	S1		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2023 Pratica n. AP0059231 in atti dal 03/05/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59231.1/2023)
		5	D/1	2075,40	T-S1	Uffici	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2010 Pratica n. AP0261640 in atti dal 04/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12036.1/2010)
		2			t-s1	Bene comune non censibile piano T-S1	
		6			S1	Bene comune non censibile piano S1	

Individuazione dei Confini

I beni oggetto della procedura fanno parte di un complesso produttivo con sviluppo su più livelli e sistemazione esterna anch'essa a più livelli ed unico accesso carrabile /pedonale da via Dolomiti. L'opificio è circoscritto da aree di manovra e parcheggio in parte scoperte ed in parte coperte con tettoie in aggetto (fronte est) e su pilastri (fronte sud). I beni confinano a nord con aree di manovra prospicienti via Dolomiti , a est ,sud,ovest con aree di manovra prospicienti altre proprietà .

Calcolo delle superfici dello stato di fatto

S.E.L. superficie esterna lorda :

piano terra destinazione uffici (sub 5)	circa 445,37 mq
piano S1 destinazione laboratorio (sub.3-4..)	circa 1932,94 mq
tettoia in aggetto est (con ampliamento sud)	circa 279,11 mq
struttura in ampliamento su pilastri in acciaio aperta su tre lati	circa 254,15 mq
vano seminterrato lato sud	circa 34,02 mq

S.I.L. superficie interna lorda

piano terra destinazione uffici (sub.5)	circa 426,68 mq
piano S1 destinazione laboratorio (sub.3-4)	circa 1889,73 mq
vano seminterrato lato sud	circa 30,00 mq

Immobile sito nel comune di Montegranaro	Sup. lorda commerciale escluse le porzioni oggetto di verifica strutturale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO (€)	Destinazione
F.9 p.IIa 584 sub 2-3-4-5-6-7	2697,06	809.000,00	Opificio D1

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 15% (cinqueper cento), può essere quantificato in **809.000x(- 15%) = € 687.650,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

687.500,00€

(diconsi euro seicentoottantasettemilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO unico

Descrizione / destinazione	Immobile opificio sito in Montegranaro via Dolomiti , descritto al NCEU al f. 9 p.IIa 584
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 ditta xxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso	(1) xxxxxxxxxxxxxx porzione f. 9 p.IIa 584 sub 3-4-5 con terreno (corte) di 1700mq durata sei anni: Dal 27/7/2012 al 27/07/2018 con rinnovo tacito di 6 anni- scadenza 27/7/2023 data di scadenza per eventuale disdetta: Tre mesi antecedenti la scadenza valore contrattuale del canone affitto: 1500 €/mq + iva (canone sospeso dal 1/01/2022 al 31/03/2024)
Verifica del Valore di mercato locativo al momento della locazione Valori OMI al 2° semestre 2012 capannoni industriali - E1 suburbana /villa luciani - valori €/mq stato normale : 2,1 / 2,5	
Stato di possesso	(2) Ditta xxxxxxxxxxxxxx porzione f. 9 p.IIa 584 sub 3-4 con terreno (corte) di 1700mq durata sei anni: Dal 01/01/2013 al 31/10/2019 con rinnovo tacito di 6 anni- scadenza 01/01/2025 data di scadenza per eventuale disdetta: Tre mesi antecedenti la scadenza valore contrattuale del canone affitto : 200€/mq + iva (canone sospeso dal 24/02/2021 al 28/02/2025)
Verifica del Valore di mercato locativo al momento della locazione Valori OMI al 1° semestre 2013 capannoni industriali - E1 suburbana /villa luciani - valori €/mq stato normale : 2,1 / 2,5	
Contratto di locazione in comodato d'uso gratuito	3) Ditta xxxxxxxxxxxxxx f. 9 p.IIa 584 con terreno (corte) di 1700mq

	durata quattro anni: Dal 24/02/2021 al 28/02/2025 con rinnovo tacito di 4 anni data di scadenza per eventuale disdetta: Tre mesi antecedenti la scadenza valore contrattuale del canone affitto : 0/mq + iva
Contratto di locazione in comodato d'uso gratuito	4) Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx f. 9 p.la 584 con terreno (corte) di 1700mq durata quattro anni: Dal 27/09/2021 al 26/09/2025 con rinnovo tacito di 4 anni data di scadenza per eventuale disdetta: Tre mesi antecedenti la scadenza valore contrattuale del canone affitto : 0/mq + iva
Scrittura privata per sospensione canoni di locazione mensili	Ditta xxxxxxxxxxxxxx sospensione canone di locazione dal 1/01/2022 al 31/03/2024 per recupero spese di manutenzione straordinaria sostenute dal conduttore ditta xxxxxxxx
censo, livello o uso civico	
Vincoli	
Condominio: quote millesimali	<i>Non pervenute</i>
Condominio:spese di gestione annue	<i>Non pervenute</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	<i>Non pervenute</i>
Condominio : pendenze	<i>Non pervenute</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto</i>

QUESITO 12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.2A ,2B,2C,2D,2E , allegato n.03

QUESITO 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Allegato n.05

QUESITO 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Allegato n.06

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico generale
3	Verifica rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Proposta parcella verificatore
8A-B-C-D-E-F	Titoli autorizzativi comunali
9	Contratti di affitto
10	Cert. Destinazione urbanistica
11	Tabella coefficienti

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo maggio 2022