

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento 79/2019 “ BIGELLI MARMI GROUP S.R.L.”

Oggetto: Perizia di stima di un Casolare, sito in Senigallia (AN) Via Arceviese 94 e 94/B.

PREMESSO

Il sottoscritto Geom. Camillo Pasqualini con studio in Ancona via Matteotti 85, veniva nominato e incaricato quale perito, alla stima dei beni in oggetto della procedura indicata in epigrafe.

Ciò premesso:

Esaminati i documenti, con particolare riferimento alle documentazioni catastali ed urbanistiche, in ordine all'incarico conferitogli, lo scrivente si è recato in sopralluogo negli immobili oggetto della presente perizia; effettuando i rilievi e gli accertamenti del caso, assicurandosi dell'identità dei confini, della corrispondenza catastale ed urbanistica, assumendo dati ed informazioni necessarie ad esprimere la valutazione e quindi presentare la propria:

Relazione di consulenza tecnica, composta dai seguenti capitoli e paragrafi:

Cap. 1 Descrizione

Paragrafi: *natura, zona, confini, caratteristiche, vetustà, sup. commerciale.*

Cap. 2 Dati catastali

Cap. 3 Regolarità urbanistica/ abitabilità, certificazione energetica.

Paragrafi: *Dispositivi urbanistici e regolarità, certificazione energetica*

Cap. 4 Atti, trascrizioni e iscrizioni con dati estratti dalla relazione notarile.

Paragrafi: *Provenienza, trascrizioni- iscrizioni.*

Cap. 5 Disponibilità degli immobili

Cap. 6 Divisibilità in lotti.

Cap. 7 Valutazione economica- stima.

Paragrafi: *Criteri di stima, stima a comparazione.*

Cap. 8 Conclusioni.

Cap. 1 DESCRIZIONE

Natura, zona, confini, caratteristiche, vetusta, consistenza, sup. commerciale.

NATURA

L'oggetto di stima concerne un casolare edificato nei primi del 1900, composto da più unità immobiliari, a sviluppo sui piani terra, primo e secondo, comprensivo di una corte esclusiva.

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona è semi periferica, posta in pianura, con destinazione in prevalenza, agricola e in parte produttiva, già servita ed urbanizzata.

Risulta altresì di facile accessibilità e ben collegata alle principali vie di comunicazione essendo collocata sulla strada Provinciale Arceviese ed a circa 2 Km. dalla Autostrada A/14, uscita di Senigallia.

Il casolare è accessibile dalla S.S Arceviese e in parte da una corte adiacente a confine a quella esclusiva, la cui proprietà di quest'ultima risulta essere della

Non sono state reperite/riscontrate informazioni o atti circa una eventuale servitù di passaggio, di fatto alcuni accessi del casolare in oggetto sono interclusi avendo come accesso la corte di cui sopra, corte che a sua volta ha

accesso dalla strada adiacente sempre in proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED] (Vedasi All. 6 doc fotografica)

Per tanto, ove la servitù (che di fatto esiste) non fosse già stata costituita, deve comunque esserlo.

(Vedasi All. 1 stralcio dell'estratto di mappa).

CONFINI in generale: Ovest: Strada S. Arcevese, Nord: proprietà Miniera di San Gaudenzio S.r.l., Est: mappale 219, Sud: Mappale 123. Salvo altri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, EPOCA

Il casolare è costituito da un fabbricato che risale presumibilmente come epoca di edificazione ai primi del 1.900, è stato accatastato in primo impianto nel 1919.

Sono presenti e costituiscono l'intero fabbricato quattro singole unità immobiliari, ovvero:

Un negozio/commerciale: Sub 1, Cat C/1.

Tre abitazioni ultrapopolari Sub 2,3,4 Cat. A/5

Come meglio evidenziato dall'elenco sub, con visure e planimetrie (Vedasi All, 2)

Da allora non risulta siano più state effettuate variazioni catastali.

Il fabbricato è realizzato/costruito in muratura portante con solai di piano parte in legno e parte con travetti in acciaio.

Copertura con capriate in legno e tegole all'estradosso.

I divisori interni sono in laterizio leggero con intonaco civile e tinteggiature i pavimenti sono in battuto di cemento e mattoni.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e sportelloni.

Gli impianti sono pressoché inesistenti e non risultano funzionanti e tanto meno sono certificati.

VETUSTA' E CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

Le condizioni d'uso e vetustà del fabbricato sono scadenti, necessitano in tal senso sostanziali opere di manutenzione e ammodernamento nonché opere di risanamento e restauro conservativo.

SUP COMMERCIALE

La superficie commerciale/consistenza, viene calcolata per il fabbricato come definito dall'Agenzia del Territorio in base al DPR 138/98; Sup. al lordo dei tamponamenti computati al 50% se condivisi con altra proprietà e scoperti esclusivi per al 10% per immobili non residenziali; accessori non comunicanti al 25% , ovvero corrisponde alla superficie catastale.

Destinazione	Sup. mq
Negozio Sub 1	mq. 33
Appartamento Sub 2	mq. 75
Appartamento Sub 3	mq. 64
Appartamento Sub 4	mq. 62

Cap. 2 DATI CATASTALI

Dalla documentazione catastale risulta che i beni sono censiti ed identificati presso il catasto fabbricati della Provincia di Ancona, comune censuario di Senigallia in via S.S. Arceviense, come di seguito riportato ed intestati per la piena proprietà a :
BIGELLI MARMI GROUP S.R.L. sede in SENIGALLIA (AN) (CF: 02095090425)

-Negozio: Foglio 47, Mappale 128, Sub. 1, Piano T, Cat. C/1, classe 2, consistenza mq. 30, rendita catastale €. 457,06.

-Abitazione: Foglio 47, Mappale 128, Sub. 2, Piano T-1-2, Cat. A/5, classe 4, vani 4 rendita catastale €. 88,83.

-Abitazione: Foglio 47, Mappale 128, Sub. 3, Piano T-1-2, Cat. A/5, classe 5, vani 2,5, rendita catastale €. 65,85.

-Abitazione: Foglio 47, Mappale 128, Sub. 4, Piano T-1-2, Cat. A/5, classe 5, vani 3, rendita catastale €. 79,02.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Essendo il casolare accatastato nel 1919 come primo impianto e mai più catastalmente aggiornato, sono state rilevate alcune difformità su tutte le unità che lo compongono.

Tra queste dall'estratto di mappa non risulta un volume di un accessorio sul lato Sud che risulta invece presente sulla planimetria del 1919, del Sub. 4.

Per tanto necessita presentare delle nuove planimetrie per aggiornamento alla attualità, oltre al tipo mappale per l'inserimento dell'accessorio non presente nell'estratto di mappa.

Il costo per tale intervento si stima in euro 4.000,00 (comprensivo di rilievo e bolli per diritti catastali).

Cap. 3 URBANISTICA

DISPOSITIVI URBANISTICI E REGOLARITÀ, AGIBILITÀ, APE

DISPOSITIVI URBANISTICI ABITABILITÀ E REGOLARITÀ

Dalle ricerche effettuate presso il Comune, non risulta nessuna pratica urbanistica sull'immobile, di fatto si tratta di un fabbricato edificato presumibilmente all'inizio del 1900, edificato in zona agricola precedentemente alla normativa urbanistica, per tale

motivo è anche privo della agibilità in quanto all'epoca non era prevista dalla norme.

REGOLARITA' E REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE

Da quanto rilevato presso il comune non esistono elaborati grafici a cui si possa far riferimento per la verifica urbanistica, le uniche planimetrie sono quelle catastali presentate il 1/1/1919 per i Sub 2,3,4 e del 31/12/1940 per il Sub 1.

Come indicato nel paragrafo catasto, vi sono alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali, ma essendo impossibile risalire alla data delle difformità nulla toglie che possano essere state realizzate negli anni 40/50/60 ovvero in epoca in cui non necessitava alcun titolo urbanistico; anzi vista la "tipologia" delle modifiche e le caratteristiche, con molta probabilità sono state realizzate in tali epoche.

È stato piuttosto realizzato sulla corte un manufatto cilindrico in cemento armato di dimensioni 2,35 mt di diametro e 2.20 di altezza, circa. (Vedasi All.6 doc fotografica) dotato di una porta in metallo e adibito a copertura di un pozzo con relativa pompa elettrica posta all'interno.

Il manufatto è stato realizzato in epoca non conosciuta.

Ricade per la minor superficie sulla corte del mappale 128 e per una maggiore porzione di superficie sull'area urbana identificata al mappale 1078, della confinante proprietà Miniera di San Gaudenzio S.r.l.

Della sua esatta collocazione, si è avuto riscontro a seguito del rilievo topografico e piani-altimetrico eseguito in appoggio ai fabbricati esistenti, al fine di rilevare in maniera esatta la localizzazione del manufatto rispetto al confine con la proprietà adiacente.

Dal rilievo (Vedasi All. 3) risulta che circa 1,40 mt del diametro del manufatto ricadono nella particella catastale 1078, di proprietà della Miniera S. Gaudenzio S.r.l. e circa 0,95 mt del diametro del manufatto ricadono nella particella 128 di proprietà

della Bigelli Marmi Group s.r.l.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Senigallia non risulta alcuna autorizzazione alla realizzazione del manufatto altresì non risulta che sia mai stato accatastato.

Sempre sulla corte esclusiva, era altresì presente un piccolo manufatto in legno (ex legnaia) che la curatela ha provveduto a far demolire poiché fatiscente, in parte crollato e non accatastato e del quale non si è trovato riscontro di alcuna autorizzazione urbanistica, sono altresì state smaltite, come da normativa, alcune lastre della copertura in eternit del suddetto manufatto.

Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale sono molto costose ed il tutto aggravato dalla complicità che il manufatto in c.a. realizzato a copertura del pozzo, è stato realizzato tra due proprietà distinte; quindi, tutte le pratiche urbanistiche e catastali debbono essere presentate dalle due proprietà, ciascuna per la propria superficie/pertinenza e competenza.

Al catasto necessitano due procedure per la redazione del tipo mappale, uno per ciascuna porzione di immobile e successivamente alla approvazione del tipo mappale, due procedure docfa (accatastamento e redazione di planimetrie) ciascuna per ogni proprietario complicando moltissimo le pratiche.

Per quanto sopra esposto e considerato, si opta per la soluzione meno onerosa ovvero il ripristino dello stato dei luoghi anteriore all'abuso, mediante la demolizione del manufatto, tenuto altresì conto che la curatela, come comunicato allo scrivente, ha già ricevuto, da parte del legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] nulla osta alla demolizione.

La suddetta demolizione, come riferito dalla curatela, previa autorizzazione del Giudice delegato al fallimento, dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario del

casolare in vendita.

Una volta demolito il manufatto, è sufficiente realizzare un piccolo accessorio in pannelli compositi di circa 1 mt di altezza a protezione delle pompe del pozzo; accessorio che per tali dimensioni ed uso non necessita di alcun dispositivo urbanistico ed accatastamento.

Il costo per la demolizione e smaltimento materiali di risulta e per la realizzazione del piccolo accessorio a protezione. si stima in euro 4.000,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non era presente alcuna certificazione energetica sugli immobili in oggetto, per cui lo scrivente ha provveduto a redigere la dovuta certificazione (4 APE).

Essendo gli immobili privi di impianto e tutti, comunque, soggetti alla redazione dell'APE, si è proceduto come da normativa, alla simulazione di un impianto tipo su ciascun immobile al fine della redazione degli attestati da allegare agli atti.

Cap. 4 ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI

PROVENIENZA.

I beni risultano in proprietà per la quota 1/1 a BIGELLI MARMI S.R.L sede in SENIGALLIA (AN) CF/P.I. 02095090425 per atto del 09/12/2008 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Rep.87405 n.109.1/2009 in atti dal 09/01/2009.

ISCRIZIONE-TRASCRIZIONI

Trascrizioni/iscrizioni gravanti sugli immobili del Fall Bigelli Marmi Group. S.r.l.

Trascrizioni contro

- Sentenza di Fallimento emessa dal Tribunale di Ancona in data 17/10/2019 Rep.

89 trascritta ad Ancona il 16/12/2019 n° 17715 a favore massa dei creditori del
Fallimento Bigelli Marmi Group S.r.l.

- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona in data 21/05/2021 n° 7699 a
favore UBI Spa.

Iscrizioni contro

Ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/07/2005 n° 17499 a garanzia di mutuo a
per euro 2.400.000.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 14/03/2019 n° 5378 per euro 194.000.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 14/03/2019 n° 5379 per euro 303.000.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 14/03/2019 n° 5543 per euro 750.000.

Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 03/04/2019 n° 7114 per euro 350.000.

Cap. 5 DISPONIBILITÀ' DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili risultano liberi e non locati a terzi.

Cap. 6 DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Una eventuale divisibilità in lotti e/o alienazione separata non è conveniente viste le
caratteristiche dell'immobile, a parere dello scrivente il casolare deve essere messo
in vendita completo delle sue quattro singole unità immobiliari che lo compongono.

Cap. 7 VALUTAZIONE ECONOMICA - STIMA

CRITERI DI STIMA,

FABBRICATO: Criteri e Stima

La stima, viene redatta sia in funzione del valore a comparazione a mq. attualmente applicato nella zona in compravendite di immobili simili, con simili caratteristiche e destinazioni, considerando altresì i valori unitari OMI attuali, emanati dalla Agenzia del Territorio.

STIMA IN FUNZIONE DEL VALORE A COMPARAZIONE

Il valore OMI determinato dall'Agenzia del Territorio, individua per la zona un valore di mercato per le seguenti destinazioni. (Vedasi All. 5)

Commerciale stato normale, da 530 €/mq. a 770 €/mq. MEDIA = 650 €/mq.

Residenziale stato normale, da 970 €/mq. a 1.400 €/mq. MEDIA = 1.185 €/mq.

Per la valutazione dei bene in oggetto, viste le condizioni scadenti si ritiene congruo applicare al valore medio una riduzione attorno al 50% ovvero 325 €/mq. per il commerciale e 550 €/mq. in cifra tonda per il residenziale nel caso di specie per abitazioni di tipo popolare.

Nel valore di stima deve intendersi compresa l'incidenza della corte.

Stima a comparazione

Destinazione	Sup. di calcolo	€. mq.	Valore di stima €.
Negoziio Sub 1	mq. 33	325	10.725,00
Abitazione Sub 2	mq. 75	550	41.250,00
Abitazione Sub 3	mq. 64	550	35.200,00
Abitazione Sub 4	mq. 62	550	34.100,00
		Somma	113.275,00

Arrotondabile a €. 113.000,00 valore al quale vanno detratte le spese di aggiornamento catastale e quelle di demolizione del manufatto a copertura del pozzo, per un totale di euro 4.000 + 4.000 = €. 8.000.

Valore di stima al netto delle spese (113.000 – 8.000) = €.105.000,00

Cap. 8 CONCLUSIONI.

Valore corrispondente al più probabile valore di mercato del bene in oggetto, all'attualità, pari a **Euro 105.000,00. (Centocinquemila/00)**

Allegati:

All 1) Stralcio estratto di mappa con evidenziate le proprietà a confine.

All 2) Doc. catastale; elenco sub, visure e planimetrie.

All 3) Rilievo manufatto a copertura del pozzo.

All 4) Ape

All 5) Valori OMI

All 6) Doc fotografica

Ancona li: 13 Gennaio 2025



