

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.137/2020 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

Immobile ad uso artigianale e residenziale, che si eleva per n. 2 piani fuori terra più zona sottotetto sita sopra le due unità immobiliari ubicate al piano primo, sito in comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione Cascinare, via E. Lussu n.300, costituito da tre unità immobiliari, di cui una è sita al piano terra ad uso laboratorio (cat. C3), e le altre due sono site al piano primo, la prima sul lato est del fabbricato e destinata ad uso ufficio (cat. A/10) e la seconda sul lato ovest dell'edificio e destinata ad uso residenziale (cat A/2).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, edificato su lotto di terreno ricadente in zona delimitata da piani attuativi (PAT) nel PRG vigente del comune di San'Elpidio a Mare, località Cascinare, è costituito da un edificio avente superficie coperta pari a mq. 852 circa, con corte condominiale delimitata da recinzione perimetrale avente ingressi pedonali e carrabili prospicienti via Lussu (foto n. 1-2).

L'edificio ha struttura portante in c.a., con intelaiatura costituita da travi e pilastri in c.a. ed orizzondamenti realizzati in latero-cemento, si eleva per n. 2 piani fuori terra più zona sottotetto sita sopra le due unità immobiliari site al primo piano ed è suddiviso in n.3 unità immobiliari (foto n. 3-4-5-6-7-34-54).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Poiche' l'edificio è suddiviso in n.3 unità immobiliari autonome, che hanno ingressi separati e sono descritte al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare rispettivamente la prima, quella ubicata al piano terra e destinata a laboratorio, al foglio n. 8, part. 316, sub. 2, cat. C3, la seconda, quella ubicata al piano primo verso est e destinata ad ufficio, al foglio n. 8, part. 316, sub. 3, cat. A10, e la terza, quella ubicata al piano primo verso ovest e destinata ad abitazione, al foglio n. 8, part. 316, sub.4, Cat. A2, è possibile l'individuazione di tre lotti ben distinti, che di seguito vengono descritti.

LOTTO A

Unità immobiliare destinata ad uso laboratorio, che occupa tutto il piano terra, avente superficie pari a mq. 828, descritta al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 8, part. 316, sub. 2, cat. C/3, classe 2, Piano Terra, rendita €. 1859,35, Via E. Lussu n. 300 località Cascinare.

LOTTO B

Unità immobiliare destinata ad uso ufficio, sita al piano primo verso est con terrazzo ad uso

esclusivo, avente superficie pari a circa mq.124, descritta al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 8, part. 316, sub. 3, cat. A/10, classe 2, vani 6,5, piano 1, rendita €1.695,27, Via E. Lussu n. 300, località Cascinare.

LOTTO C

Unità immobiliare destinata ad uso residenziale, sita al piano primo verso ovest con terrazzo ad uso esclusivo, avente superficie pari a circa mq.124, descritta al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 8, part. 316, sub. 4, cat. A/2, classe 8, vani 6,0, piano 1, rendita €542,28, Via E. Lussu n. 300, località Cascinare.

DESCRIZIONE LOTTO A

L'unità immobiliare destinata ad uso laboratorio occupa tutto il piano terra, ha superficie pari a circa mq.828 ed è suddivisa in tre ampi locali, ognuno dei quali ha ingressi indipendenti dalla corte esterna, ubicati rispettivamente due in corrispondenza della facciata sud ed uno in corrispondenza della facciata nord.

Al momento del sopralluogo i due ampi locali siti verso est, comunicanti attraverso una porta realizzata sulla parete divisoria comune centrale, erano utilizzati dalla ditta esecutata (foto n. 8-9-10-11-12-13-14).

Allo stesso modo la porzione verso sud dell'ampio locale, sito in adiacenza alla parete ovest dell'edificio, era occupata dalla società esecutata ed era utilizzata come locale esposizione ed uffici (foto n. 15-16-17-18-19), mentre la porzione dello stesso ampio locale, sita verso nord (foto n.6), di superficie inferiore a quella sopra descritta e pari a circa mq. 73, era occupata da altra ditta, con contratto di locazione commerciale sottoscritto con la società esecutata in data 01/11/2017 e registrato all'A.d.E. in data 23/11/2017, della durata di anni 6 con rinnovo automatico, per un importo mensile pari ad € 400,00 oltre oneri di legge.

Tutti gli ampi locali hanno pavimentazione di tipo industriale al quarzo di colore grigio, pareti divisorie realizzate in forati di laterizio rifinite con intonaco civile tinteggiato di color bianco, così come quelle delle zone destinate a wc e spogliatoio, ubicate in tutte e tre i locali in adiacenza alla parete nord, e tamponamenti perimetrali realizzati con muratura a cassa vuota con paramento esterno a faccia vista.

Invece le pareti divisorie dell'ampio locale sito in adiacenza alla parete ovest destinato a zona esposizione, sono realizzate con pannelli in cartongesso, così come le pareti delimitanti la porzione di locale occupata alla ditta locataria.

Tutti i locali sono provvisti di impianto elettrico e di illuminazione industriale, con canalizzazione a vista così come avviene per l'impianto di riscaldamento, dotato di termoconvettori a parete e pompe di calore esterne parzialmente ossidati.

La copertura dell'unità immobiliare sita al piano terra è in gran parte realizzata a terrazzo e per la

parte restante è costituita dal solaio di calpestio delle due unità immobiliari site al piano primo aventi destinazione rispettivamente ad uso civile abitazione per quella sita in corrispondenza dell'angolo sud-ovest (foto n. 3) ed a uso uffici per quella sita in corrispondenza dell'angolo sud-est (foto n. 4).

Tutte le ampie aperture di accesso ai locali sono dotate di infissi in alluminio con ampie vetrate che costituiscono l'unica presa di luce per il locale centrale, mentre per i due locali siti in adiacenza alla parete est ed alla parete ovest l'illuminazione è garantita anche dalle finestre a nastro site in corrispondenza delle pareti perimetrali e dotate anch'esse di infissi in alluminio.

DESCRIZIONE LOTTO B

Unità immobiliare sita in corrispondenza dell'angolo sud est (cat. A/10).

Dalla corte esterna attraverso un portone d'ingresso in alluminio con ampie vetrate, sito in corrispondenza del vano scala verso est e attraverso un'ampia scalinata a due rampe, con gradini e pianerottolo rifiniti in marmo Trani e dotata di ringhiera in legno, si accede all'unità immobiliare ad uso ufficio sita in corrispondenza dell'angolo sud-est dell'ampio terrazzo, che funge da copertura dei locali siti al piano terra (foto n.4- 20-21-22-33-34).

Dal ballatoio delle scale sito al piano primo attraverso un portoncino d'ingresso in legno si accede ad un corridoio che conduce ad un ampio salone sito in corrispondenza dell'angolo sud-est e ad un secondo disimpegno da cui si accede a tre locali destinati rispettivamente a direzione, ufficio, archivio e due bagni (foto n. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32).

I pavimenti per tutti i locali sono realizzati in ceramica di colore chiaro, così come i rivestimenti di entrambi i bagni, mentre le porte interne sono tamburate ed impiallacciate in legno, così come il portoncino d'ingresso.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, con caldaia murale ubicata all'esterno in corrispondenza del balcone verso sud, ed elementi radianti in alluminio.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno douglas e dotati di vetri termici e tapparelle in pvc di colore bianco.

I due bagni sono dotati rispettivamente di lavabo, water, bidet e vasca per quello di dimensioni maggiori e di lavabo, water, bidet e doccia per quello di dimensioni minori (foto 29-30-31).

Dalle portefinestre dei locali destinati a ufficio, archivio e dai due disimpegni si accede all'ampio terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare destinata ad ufficio, il quale funge da copertura, unitamente al solaio di calpestio della zona uffici, alla metà dell'unità immobiliare sita al piano terra verso est e destinata a laboratorio (foto n. 35-36).

Dal corridoio d'ingresso tramite una botola con scala retrattile, posizionata in corrispondenza del soffitto, si accede al piano sottotetto non praticabile e utilizzato come ripostiglio (foto n.23).

L'ampio terrazzo sopra descritto ha pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni di colore

chiaro in cattivo stato di manutenzione e parapetti in c.a. a vista (foto n. 35-36).

DESCRIZIONE LOTTO C

Unità immobiliare sita in corrispondenza dell'angolo sud ovest (cat. A/2).

Dalla corte esterna attraverso un portone d'ingresso in alluminio con ampie vetrate, sito in corrispondenza del vano scala verso ovest, e attraverso un'ampia scalinata a due rampe con gradini e pianerottolo rifiniti in marmo Trani e dotata di ringhiera in legno si accede all'unità immobiliare ad uso residenziale sita in corrispondenza dell'angolo sud-ovest dell'ampio terrazzo, che funge da copertura dei locali siti al piano terra (foto n. 3-37-38-39-40-53-54).

Dal ballatoio delle scale sito al piano primo, attraverso un portoncino d'ingresso in legno, si accede ad un corridoio che conduce ad un ampio locale destinato a cucina e soggiorno, sito in corrispondenza dell'angolo sud-ovest, e ad un secondo disimpegno, da cui si accede a tre locali destinati a camere ed a due bagni (foto n. 41-42-43-44-46-47-48-49-50-51-52).

I pavimenti per tutti i locali sono realizzati in ceramica di colore chiaro così come i rivestimenti di entrambi i bagni, mentre le porte interne sono tamburate ed impiallacciate in legno, così come il portoncino d'ingresso,

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, con caldaia murale ubicata all'esterno in corrispondenza del balcone verso sud, ed elementi radianti in alluminio (foto 44-45).

Gli infissi esterni sono realizzati in legno douglas e dotati di vetri termici con tapparelle in pvc di colore bianco e persiane in pvc di colore marrone.

I due bagni sono dotati rispettivamente di lavabo, water, bidet e vasca per quello di dimensioni maggiori e di lavabo, water, bidet e doccia per quello di dimensioni minori (foto n. 51-52).

Dalle portefinestre dei locali destinati a camera e dai due disimpegni si accede all'ampio terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, il quale funge da copertura, unitamente al solaio di calpestio della zona residenziale, alla metà dell'unità immobiliare sita al piano terra verso ovest e destinata a laboratorio (foto n. 55-56).

Dal corridoio d'ingresso tramite una botola con scala retrattile, posizionata in corrispondenza del soffitto, si accede al piano sottotetto non praticabile e utilizzato come ripostiglio.

L'ampio terrazzo sopra descritto ha pavimentazione in piastrelle di ceramica per esterni di colore chiaro, in cattivo stato di manutenzione, e parapetti in c.a. a vista .

Finiture esterne

Il paramento esterno dell'edificio è costituito da mattoni a faccia vista di colore chiaro, mentre i sottobalconi, i frontalini dei balconi ed i parapetti dei terrazzi sono realizzati in c.a. a vista.

La corte dell'edificio è delimitata perimetralmente da recinzione composta da muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica di colore grigio, intervallata, sul lato prospiciente via Lussu, da cancelli carrabili e pedonali.

Fattore di deprezzamento

In alcune zone del solaio di copertura del piano terra sono presenti fenomeni di degrado dell'intonaco causati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal terrazzo sovrastante in corrispondenza delle zone di quest'ultimo con presenza di efflorescenze erbacee nelle fughe della pavimentazione (foto n. 35-62-63-64).

Sono evidenti diffuse zone di degrado del calcestruzzo dei frontalini e dei sottobalconi nella zona aggettante dell'ampio terrazzo di copertura del laboratorio sito al piano terra, lungo i lati est, nord ed ovest (foto n. 57-58-59).

I tratti ossidati di grondaia e di discendenti sono da sostituire (foto n. 4-5-58);

I mattoni del paramento esterno a faccia vista sono fessurati in corrispondenza dell'angolo sud-est del piano terra per ossidazione delle armature metalliche del pilastro d'angolo retrostante (foto n. 61);

E' presente risalita di umidità in alcune zone alla base del paramento esterno a faccia vista delle due unità immobiliari site al piano primo (foto n. 65-33-34).

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono descritte al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare come di seguito indicato (allegato n.1):

- Foglio n.8 part. n.316, sub.2, cat. C/3, classe 2, consistenza mq. 766, Piano Terra, rendita €. 1859,35;
- Foglio n.8 part. n.316, sub.3, cat. A/10, classe 2, vani 6,5, piano 1, rendita €. 1.695,27;
- Foglio n.8 part. n.316, sub.4, cat. A/2, classe 8, vani 6,0, piano 1, rendita €. 542,28;

CONFINI

ovest: altra ditta proprietaria; sud: Via E. Lussu; est: altra proprietà, nord: altra proprietà;

STATO DI POSSESSO

LOTTO A

I locali adibiti a laboratorio siti al piano terra costituenti il Lotto A al momento del sopralluogo risultavano occupati per la maggior parte della superficie pari a circa 755,00 dalla società esecutata. La restante parte del piano terra adibito a laboratorio avente superficie pari a circa mq. 73 ed ubicata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest dell'edificio è occupata dalla ditta locataria con contratto di locazione commerciale della durata di anni sei con rinnovo automatico, (allegato 2).

Il custode in data 06/06/2023 ha inviato alla società locataria lettera di disdetta del predetto contratto a mezzo pec con scadenza al 31/10/2023 (allegato n.2).

LOTTO B

L'unità immobiliare destinata ad uffici sita al piano primo in corrispondenza dell'angolo sud-est con

terrazzo ad uso esclusivo, costituente il lotto B, al momento del sopralluogo era occupata dai sig.ri:

- socio della società esecutata;
- madre dei soci della società esecutata;
- altro socio della società esecutata.

Questi ultimi la usano come abitazione.

LOTTO C

L'unità immobiliare destinata ad abitazione sita al piano primo in corrispondenza dell'angolo sud-ovest con terrazzo ad uso esclusivo, costituente il lotto C, al momento del sopralluogo era occupata dai sig.ri.

- altro socio della società esecutata;
- figlio del socio della società esecutata.

CONDOMINIO

Per tutte le unità immobiliari costituenti il Lotto A, il Lotto B ed il Lotto C non è costituito alcun condominio.

DATI URBANISTICI

A seguito di accessi e ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare è scaturito che l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è stato oggetto delle autorizzazioni edilizie di seguito descritte (allegato n.3):

- Concessione Edilizia n. 55/87 prot. n. 951 del 16/05/1987 prat.n. 2802 rilasciata per la “Costruzione capannoni a schiera ad uso artigianale e piccola industria con annessa abitazione”;
- Concessione Edilizia n. 55/a-88 prot. n. 11573 del 25/10/1988 rilasciata per “Modifiche progetto approvato in data 16/5/1987 prot. 951/2802 conc. n. 55/87”.
- Concessione Edilizia n. 28/89 prot. n. 15288/88 del 7/03/1989 rilasciata per “Costruzione recinzione”.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto l'Ufficio Tecnico del comune Sant'Elpidio a Mare ha fornito al sottoscritto la documentazione urbanistica richiesta relativa all'edificio in oggetto.

Dalla suddetta documentazione si evince che :

LOTTO A

In corrispondenza dell'ampio locale sito verso ovest sono stati realizzati dei divisorii in cartongesso con conseguente modifica della distribuzione interna senza apportare variazione di destinazione d'uso e prospettiche.

Allo stesso modo nell'ampio locale centrale, nella zona sita in adiacenza alla parete perimetrale nord, sono stati realizzati dei divisori in cartongesso con conseguente modifica della distribuzione interna senza apportare variazioni di destinazione d'uso e prospettiva.

Le sopra citate difformità sono state rilevate anche nelle planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

LOTTO B

L'unità immobiliare costituente il Lotto B destinata ad uffici è conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

LOTTO C

L'unità immobiliare costituente il Lotto C destinata a civile abitazione è conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

A seguito di colloqui avuti dal sottoscritto con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del comune di Sant'Elpidio a Mare è scaturito che per regolarizzare le difformità sopra descritte sarà necessario presentare al comune di Sant'Elpidio a Mare una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Per tale regolarizzazione è previsto il pagamento di una oblazione pari ad €. 1.000,00 oltre al pagamento dei diritti di segreteria pari ad €. 60,00.

Successivamente alla presentazione della S.C.I.A. di cui sopra si dovrà procedere all'esecuzione della variazione catastale.

Alle somme sopra descritte si dovranno aggiungere quelle relative al pagamento dell'onorario del tecnico che dovrà espletare le prestazioni professionali relative alla presentazione della S.C.I.A. ed alla variazione catastale con relative spese, somme che ammontano a circa €. 3.000,00, per un totale complessivo pari ad €. 4.060,00 circa.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà

Le unità immobiliari costituenti il Lotto A, il Lotto B ed il Lotto C risultano di proprietà di:

Ditta esecutata.

Provenienza

Le unità immobiliari costituenti il Lotto A, il Lotto B ed il Lotto C sono pervenute alla ditta esecutata in forza di atto di compravendita in data 10/06/1991 n.80642 di repertorio, trascritto ad Ancona in data 18/06/1991 al n.3367 R.P., rettificato in data 24/06/1991 al n.3426 R.P..

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Dalla ispezione telematica eseguita dal sottoscritto per le unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (allegato n.4):

- TRASCRIZIONE del 18/06/1991 - Registro Particolare 3367 Registro Generale 4544

Pubblico ufficiale Repertorio 80642 del 10/06/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- ISCRIZIONE del 16/09/2014 - Registro Particolare 897 Registro Generale 6106

Pubblico ufficiale Repertorio 24185/12582 del 15/09/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 23/10/2019 - Registro Particolare 1174 Registro Generale 8086

Pubblico ufficiale Repertorio 30022/17618 del 22/10/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 22/12/2020 - Registro Particolare 6489 Registro Generale 8894

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1530 del 15/12/2020

CRITERIO DI STIMA E STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto, sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quelli in oggetto, tenuto conto dei fattori di deprezzamento sopra descritti e dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, si ritengono congrui i sottoelencati valori per mq. di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale relativamente all'unità immobiliare destinata a Laboratorio e sita al piano terra la superficie lorda dell'unità immobiliare, relativamente alle due unità immobiliari site al piano primo e destinate rispettivamente ad uso ufficio e ad uso residenziale la superficie lorda aumentata di 1/3 di quella relativa ai balconi e di ¼ di quella relativa ai terrazzi.

LOTTO A

laboratorio:	mq. 828,00 x €.	650,00 =	€.	538.200,00
a detrarre spese per conformità urbanistica e catastale			€.	4.060,00
Totale			€.	534.140,00

VALORE A CORPO DEL LOTTO A DA PORRE A BASE D'ASTA

€ 535.000,00

(diconsi euro cinquecentotrentacinquemila/00)

LOTTO B

Uffici:	mq. 124,00 x €.	800,00 =	€.	99.200,00
scala	mq. 16,20 x €.	800,00 =	€.	12.960,00
Balconi	mq. 7,60/3x €.	800,00 =	€.	2.024,00
Terrazzo	mq. 300,00/4x €.	800,00 =	€.	60.000,00
totale			€.	174.184,00

VALORE A CORPO DEL LOTTO A DA PORRE A BASE D'ASTA

€ 175.000,00

(diconsi euro centosettantacinquemila/00)

LOTTO C

Uffici:	mq. 124,00 x €.	800,00 =	€.	99.200,00
scala	mq. 16,20 x €.	800,00 =	€.	12.960,00
Balconi	mq. 7,60/3x €.	800,00 =	€.	2.024,00
Terrazzo	mq. 300,00/4x €.	800,00 =	€.	60.000,00
totale				<u>€.</u> 174.184,00

VALORE A CORPO DEL LOTTO A DA PORRE A BASE D'ASTA**€ 175.000,00****(diconsi euro centosettantacinquemila/00)**

Fermo li 12/10/2023

L'Esperto Estimatore

