

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E.
Dott.ssa Milena Palmisano

Es. Imm.R.G. N. 149/2021

Creditore: INTESA SAN PAOLO SPA

Debitore: DATO OSCURATO

RELAZIONE SULLO SVOLGIMENTO DELLA STIMA

Il sottoscritto Geom. ANTONIO CAPORALETTI(c.f. CPRNTN60L08C770D), con studio in Montegranaro in Viale A. Zaccagnini n° 6, veniva nominato esperto stimatore nella procedura sopra indicata con provvedimento del 02/11/2022.

PREMESSA

L'immobile staggito riguarda un opificio, nella fattispecie un vecchio mulino del 1762 denominato "Mulino del Torrione" sito nel Comune di Montegranaro in C. da San Tommaso e distinto in Catasto al **foglio 2 particella 26 subalterno 3 categoria D1**

ACCESSO AGLI ATTI

acquisiti gli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Agenzia delle Entrate, necessari per valutare la conformità edilizia, urbanistica e catastale, si rilevava la mancanza di planimetrie catastali della particella 26.

Dal momento che la particella 26 è costituita dal sub 3 graffato con le particelle 29 e 71 del foglio 1 e dal sub 1 graffato con la particella 18 sub 2 del foglio 1 che risulta essere un'abitazione, la mancanza di planimetrie catastali non consente l'individuazione del sub pignorato.

Si procedeva comunque, in data 19/12/2022, ad effettuare il sopralluogo concordato precedentemente con il Custode Giudiziario.

Il sopralluogo è stato possibile solo esternamente, in quanto il fabbricato è oggetto di ristrutturazione, realizzata solo parzialmente, e interamente circondato da impalcature.



antoniocaporaletti@libero.it 22/9/2023 08:23

Tribunale di Fermo E.I. 149/2021 - Richiesta planimetria

A dp.ascolipiceno.uptascolipiceno@agenziaentrate.it <dp.ascolipiceno.uptascolipiceno@agenziaentrate.it>

Alla c.a Catasto Fabbricati

In qualità di tecnico incaricato nell'esecuzione immobiliare in oggetto, si richiede planimetria dell'immobile subastato (Montegranaro fg 2 part. 26 sub 3), in quanto non disponibile in formato elettronico.

Si allega visura catastale e copia del decreto di nomina del G.E.

In attesa di cortese e sollecito riscontro, ringrazio anticipatamente e resto in attesa di eventuali istruzioni per il ritiro.

Cordiali saluti.

Geom Antonio Caporaletti

348/2284324

Montegranaro 2.26.3.pdf (27 KB)

17086280s.pdf (223 KB)

ZAMBRINI BARBARA <barbara.zambrini@agenziaentrate.it>7/11/2023 12:12

tribunale di fermo richiesta planimetria Montegranaro fg.2 p.lla 26sub-3

A antoniocaporaletti@libero.it <antoniocaporaletti@libero.it>

In relazione all'oggetto le comunico che la planimetria da lei richiesta non è presente presso l'archivio cartaceo di questo ufficio. Buona giornata

BARBARA ZAMBRINI

Area Servizi Catastali e Cartografici

Tel. 0736 681838

Fax: 0736 681827

E-mail: barbara.zambrini@agenziaentrate.it

Ufficio provinciale di Ascoli Piceno – Territorio

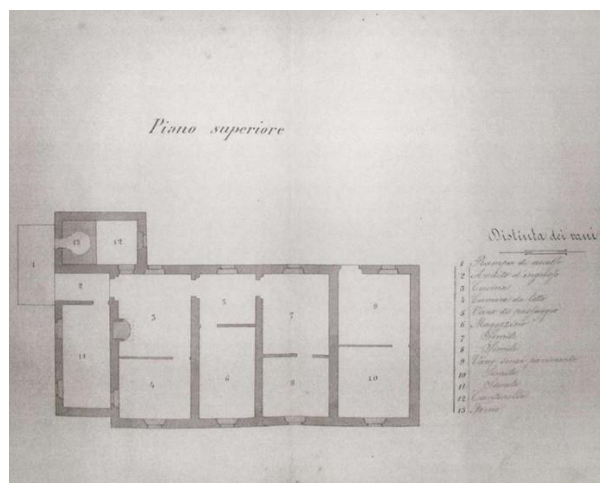
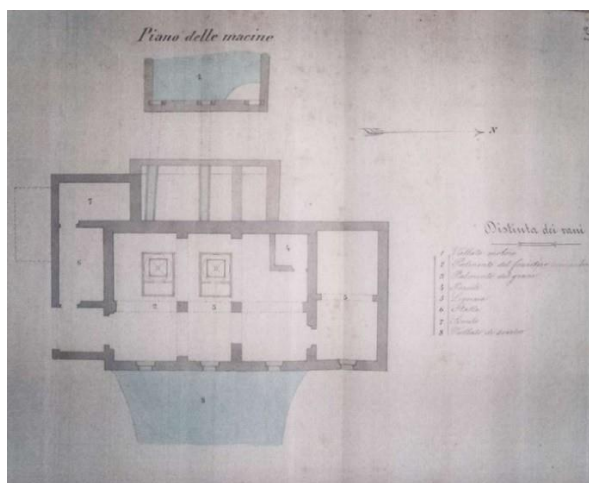
Via L. Marini, 15

63100 Ascoli Piceno

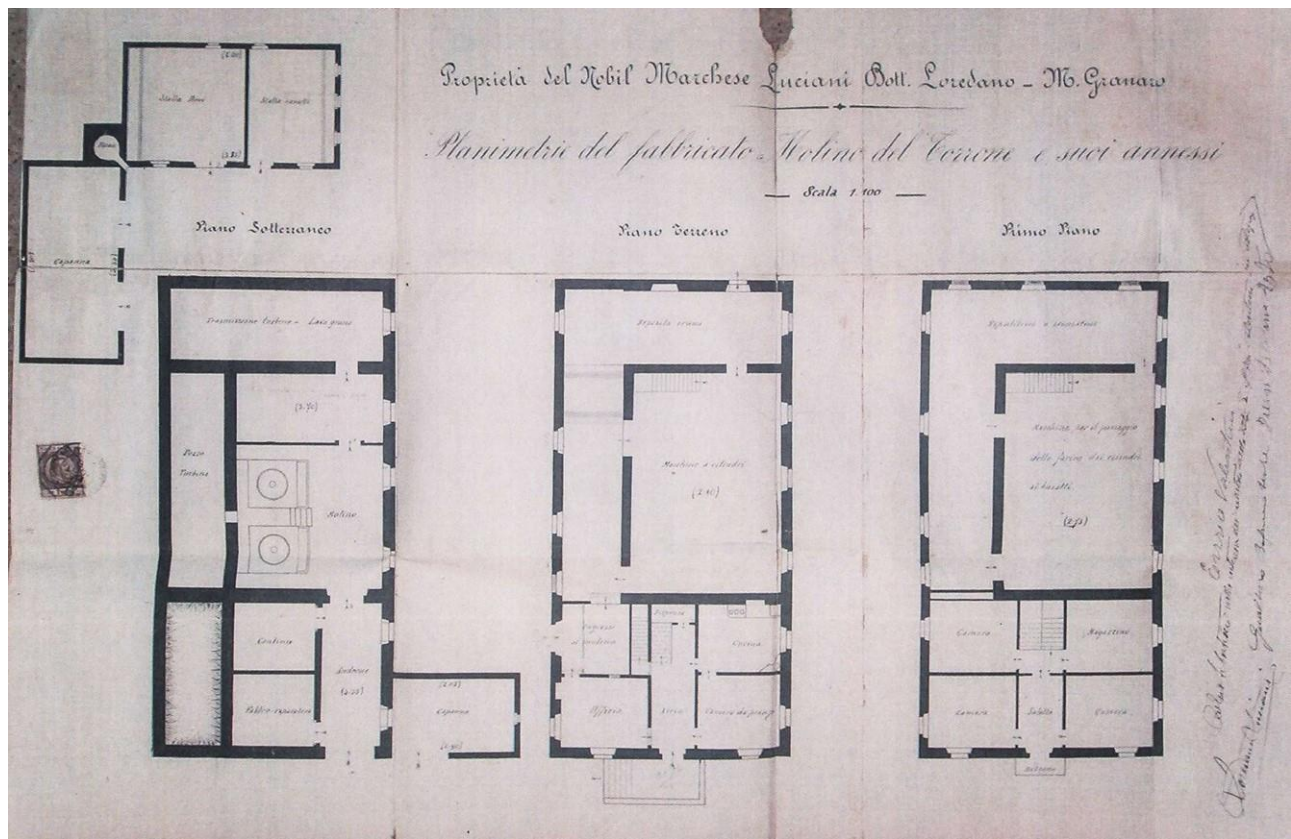
A seguito di ciò, si concordava con il G.E. di effettuare ulteriori indagini al fine di “ipotizzare” quale fosse la porzione di fabbricato adibita a mulino.

Il sottoscritto procedeva, pertanto, a svolgere ricerche di tipo storico e storiografico presso gli Archivi di Stato di Ascoli Piceno e Fermo e ad effettuare un ulteriore sopralluogo, più approfondito, con l'esecutata.

Grazie alla documentazione rinvenuta presso gli archivi, ad un censimento del Comune di Montegranaro riguardante i fabbricati in zona agricola e ad una tesi sui “Mulini del Chienti” pubblicata dall’Università di Camerino, **è stato possibile ipotizzare quale fosse la zona destinata a mulino.** Sono state infatti rinvenute due planimetrie:
la prima del 1891



La seconda del 1913.



Quest'ultima, limitatamente al "piano sotterraneo", seppur priva di misure, è abbastanza fedele allo stato attuale. La porzione di fabbricato adibita a mulino è quella centrale. Il "piano terreno", abitato dal mugnaio, e il "primo piano" invece era ad uso residenziale.

Allo stato attuale vi è anche un secondo piano e un sottotetto, sempre ad uso residenziale, per il quale non è dato sapere se esistesse fin da allora o sia stato oggetto di successiva sopraelevazione. Da una verifica dei vani (11,5) sembrerebbero identificabili nel sub1 della particella 26 del foglio 2 graffata con sub 2 della particella 18 del foglio 1.

STATO ATTUALE IMMOBILE

Allo stato attuale, la porzione destinata a mulino, conserva sostanzialmente la stessa consistenza originaria ed ha una superficie di circa mq 150. Nel complesso il maggior fabbricato ha subito piccole variazioni non significative.

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e di miglioramento sismico in forza della DIA 364 del 2004 e della SCIA 236 del 2014 entrambi scadute. Detti lavori non sono stati ultimati se non per la parte strutturale relativa ai solai e alle murature portanti. In cantiere sono ancora presenti il ponteggio e la gru.

A seguito del sisma 2016 sono apparse piccole lesioni, alcune preesistenti, che comunque non ne pregiudicano la stabilità strutturale.

Prima dei lavori



Lavori relativi alla “zona mulino” eseguiti ad oggi



PROCEDIMENTO DI STIMA E CRITERI

Nella scelta del procedimento di stima, sono stati analizzati i seguenti criteri:

- destinazione d'uso dell'immobile

non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso del mulino. Il mulino ha cessato l'attività negli anni '40 e volendo ripristinarlo oggi appare alquanto improbabile se non impossibile sia per i vincoli legali posti dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sia per la mancanza di acqua proveniente dal vallato che prelevava dal fiume Chienti, nonostante l'esecutata ad oggi dispone delle relative Concessioni Demaniali per il prelievo. Andrebbero inoltre ripristinate tutte le opere idrauliche (captazione, vallato, paratie ecc.) necessarie per le funzionalità del mulino;

- riferimenti del mercato

data la particolarità dell'edificio non esiste un mercato di riferimento;

- potenzialità

le uniche potenzialità della struttura, dato il suo valore storico-ambientale, sono di tipo turistico o didattico;

CONCLUSIONI

Date le considerazioni di cui sopra, si ritiene di valutare il bene esecutato a corpo, ovvero attribuendo un valore alla struttura e alle opere sin qui eseguite che possono essere quantificate in € 600,00/mq e pertanto il valore dell'immobile è pari ad € 90.000.

Montegranaro, li 08.03.2023

Firmato digitalmente

GEOM ANTONIO CAPORALETTI