
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568, c.p.c. Ing. Ileana Pirani nell'Esecuzione Immobiliare 162/2023 del R.G.Es.

promossa da:

**** *Omissis* ****

per mezzo della sua mandataria:

**** *Omissis* ****

contro:

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	4
Lotti da Valutare	4
Lotto Unico	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	10
Patti.....	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima.....	21
Frazionabilità del lotto	26

INCARICO

La sottoscritta Ing. Ileana Pirani con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona (email pirani@didastudio.com, PEC ileana.pirani@ingpec.eu) è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.162/2023 a carico **** Omissis **** con provvedimento del Giudice Dr.ssa Giuliana Filippello del 27/11/2023 e in data 27/11/2023 ha accettato l'incarico, depositando il verbale in modalità telematica.

Il perito estimatore in data 08/01/2024 ha estratto copia della documentazione catastale (visura, planimetrie e mappa) degli immobili oggetto dell'incarico tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate ([allegati 2-3-4-5](#)), in data 08/01/2024 ha provveduto all'invio della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Castelfidardo e nelle date 04/03/2024 e 02/04/2024 ha provveduto ad inviare le richieste di accesso agli atti presso l'ufficio Sismica della Regione Marche.

L'Esperto nelle date 14/02/2024 e 29/02/2024 ha preso visione ed estratto copia delle pratiche urbanistiche presenti agli atti del Comune di Castelfidardo ([allegato 7](#)), in data 19/03/2024 ha effettuato un colloquio con il responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Castelfidardo al fine di accertare alcune questioni relative alla pratica di condono non chiusa, nelle date 26/03/2024 e 23/04/2024 ha preso visione ed estratto copia dei progetti strutturali e dei relativi certificati ([allegato 8](#)) presso l'archivio di deposito DEMAX, sito in Osimo (AN), via Lenco Italiana n.10.

L'Esperto in data 15/04/2024 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima ([allegato 1](#)) al fine di effettuare i rilievi metrici ed acquisire opportuna documentazione fotografica ([allegato 12](#)).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati a Castelfidardo (AN), in via G. Marcora n.21 e sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE n.1 - Laboratorio per arti e mestieri** (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)
- **BENE n.2 - Unità in corso di costruzione** (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

Completa la proprietà il seguente bene comune non censibile

- **BENE N.3 - Corte e rampa di accesso comuni** (b.c.n.c. foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

LOTTE DA VALUTARE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un laboratorio per arti e mestieri e da un'unità in corso di costruzione facenti parte di un unico fabbricato composto da due corpi di fabbrica adiacenti e giuntati tra loro e dotati di un'ampia corte di pertinenza comune con quattro accessi autonomi dalla strada di cui due carrabili e uno pedonale. La scrivente propone la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO:

- **BENE n.1 - Laboratorio per arti e mestieri** (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)
- **BENE n.2 - Unità in corso di costruzione** (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)
- **BENE N.3 - Corte e rampa di accesso comuni** (b.c.n.c. foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

LOTTO UNICO

- **BENE n.1 - Laboratorio per arti e mestieri** (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)
- **BENE n.2 - Unità in corso di costruzione** (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)
- **BENE N.3 - Corte e rampa di accesso comuni** (b.c.n.c. foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

DESCRIZIONE

Gli immobili sono ubicati a Castelfidardo (AN, località Cerretano, in via G. Marcora n. 21, ai margini di una zona industriale situata a sud del centro cittadino e in adiacenza alla Strada Provinciale 3, che connette i poli produttivi presenti nel Comune con la Strada Statale 16.

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

Il laboratorio artigianale si articola in un unico fabbricato di forma rettangolare composto da due corpi di fabbrica adiacenti e giuntati tra loro: gli ampi ambienti destinati allo svolgimento dell'attività produttiva sono tre ed occupano l'intero corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, parte del piano terra del corpo di fabbrica a due piani fuori terra e sono dotati di una serie di locali accessori: tre wc, uno spogliatoio, un locale sottorampa, di un montacarichi e di una scala metallica che collegano internamente il piano terra e il piano seminterrato, di una centrale termica con ingresso dall'esterno ([foto da n.19 a n.41](#)) e di un manufatto attualmente destinato alla schermatura di macchinari a ridosso del prospetto nord ([foto nn.42-43](#)).

I locali laboratorio hanno altezza interna compresa tra 3,58 mt e 3,78 mt e sono serviti da due ingressi carrabili sul fronte sud ed altrettante rampe per le operazioni di carico e scarico della merce, una che si sviluppa in adiacenza al fronte sud e dalla quota del piano stradale scende al piano seminterrato, un'altra che si sviluppa in adiacenza al lato est e dalla quota del piano stradale sale al piano terra.

Gli uffici si trovano in parte dei piani terra e primo del corpo di fabbrica più alto: l'ufficio al piano terra ha altezza interna pari a 3,80 mt ed è attualmente adibito ad atrio di ingresso, gli uffici al piano primo sono due locali collegati tra loro da una porta con altezza interna pari a 2,92 mt: il primo è costituito da un ambiente aperto all'arrivo della scala ed ha accesso ad un piccolo servizio igienico, il secondo è separato da un tramezzo ed ha accesso, tramite una porta vetrata, al lastrico solare del corpo di fabbrica adiacente ([foto da n.8 a n.18](#)). Al piano seminterrato è presente un magazzino costituito da un unico ambiente di altezza pari a 2,05 mt, collegato al piano terra attraverso una scala

interna e dotato di accesso autonomo dall'esterno pedonale (portafinestra) e carrabile (basculante metallica).

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

L'unità in corso di costruzione si trova al piano primo di un corpo di fabbrica a due piani fuori terra e un piano seminterrato in cui il piano terra è destinato a laboratorio artigianale ed unito ad un corpo di fabbrica più basso di un solo piano fuori terra edificato in adiacenza.

L'immobile era destinato a diventare l'abitazione del custode ma non è mai stato completato e attualmente si trova al grezzo strutturale. È raggiungibile dalla corte comune attraverso un corpo scala esterno che si sviluppa lungo tutto il prospetto ovest e arriva al portone di ingresso a sinistra del pianerottolo, prosegue e diventa un balcone sul fronte sud del fabbricato.

Allo stato di fatto sono stati completati: la struttura portante in cemento armato, le tamponature esterne in laterizio, gli intonaci esterni, le pareti divisorie interne in laterizio ([foto nn.44-45-49](#)).

BENE n.3: Corte e rampa di accesso comuni (foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

Il b.c.n.c. di cui al sub.5 comprende due aree verdi ai lati della particella 2456 e la corte intorno al fabbricato che a nord ed ovest non è recintata, sul lato nord risulta in continuità con la corte del fabbricato distinto alla particella 2456, ad est presenta una recinzione costituita da muretto in cemento armato con soprastante rete metallica, a sud una recinzione costituita da ringhiera in acciaio su muretto in cemento armato ([foto nn.1-2-4-6](#)). Fanno parte del sub.5 anche le due rampe adiacenti al corpo di fabbrica più basso: la rampa di accesso al piano terra a est, la rampa di accesso al piano seminterrato sul fronte.

La proprietà ha quattro accessi di cui uno esclusivamente pedonale che conduce agli uffici ([foto nn.2-3](#)), due ingressi carrabili dotati di cancelli metallici scorrevoli da cui si accede alle due rampe ([foto n.4](#)) ed un ingresso carrabile costituito da un cancello metallico a due ante a battente che porta alla porzione di corte a ovest ([foto n.6](#)).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

Il laboratorio per arti e mestieri e l'unità in corso di costruzione, ubicati a Castelfidardo (AN), in via G. Marcora n. 21/A, sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

BENE n.3: Corte e rampa di accesso comuni (foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

La corte e la rampa di accesso comuni sono un bene comune non censibile ai subb.6 e 7.

CONFINI

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

Il laboratorio artigianale confina al piano terra, su tutti i lati, con la corte e le rampe di accesso comuni (b.c.n.c. di cui al sub.5), al piano primo confina a nord, sud ed est con l'esterno, ad ovest con l'unità in corso di costruzione di cui al sub.7.

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

L'unità in corso di costruzione confina a nord, sud ed ovest con l'esterno, ad est con il laboratorio artigianale (sub.6).

BENE n.3: Corte e rampa di accesso comuni (foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

La corte e la rampa di accesso comuni, confinano a nord con gli immobili distinti alla particella 2456 di proprietà terza, a sud con la strada via Giovanni Marcora, ad est e ad ovest con le particelle di terreno 1448 e 1435 di proprietà terza.

CONSISTENZA

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata	Altezza	Piano
Ambienti destinati allo svolgimento dell'attività produttiva compresi accessori	952,20 mq	1,00	952,20 mq	3,60 m / 3,78 m	S1 – PT
Locale sottorampa	76,95 mq	0,40	30,78 mq	2,00 m	S1
Magazzino	108,15 mq	0,40	43,26 mq	2,05 m	S1
Uffici	105,15 mq	1,10	115,66 mq	2,92 m	PT – P1
Manufatto esterno con struttura metallica	39,50 mq	0,30	11,85 mq	3,30 m	PT
Totale superficie ragguagliata:			1.153,75 mq		

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata	Altezza	Piano
Unità in corso di costruzione	141,70 mq	-	-	> 2,70 m	P1
Balcone	30,15 mq	-	-	-	P1
Totale superficie ragguagliata:			-		

BENE n.3: Corte e rampa di accesso comuni (foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata	Altezza	Piano
Porzione di corte intorno al fabbricato e rampe di accesso	1.003,00 mq	0,10	100,30 mq	-	PT
Porzione di corte a verde ai lati della particella 1456	525,00 mq	0,02	10,50 mq	-	PT
Totale superficie ragguagliata:			110,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le visure storiche di ciascun immobile ([allegato 2](#)).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
26	1137	6	C/3	3	1221 mq	Totale: 1327 mq	€ 2.459,31	S1-T-1	NO
26	1137	7	F/3	-	-	-	-	-	-
26	1137	5	b. c. n. c.						

Corrispondenza Catastale

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del laboratorio per arti e mestieri **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1) nella planimetria catastale, l'altezza degli ambienti destinati a laboratorio della porzione ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato è pari a 3,50 mt, allo stato di fatto al piano seminterrato l'altezza è pari a 3,58 mt al piano terra, 3,60 mt al piano seminterrato;
- 2) la planimetria catastale del magazzino al piano seminterrato non riporta i 2 pilastri posti all'estremità della parete di ingresso che sporgono circa 50 cm dal muro, inoltre la porta vetrata e la basculante adiacente sono spostate rispetto alla posizione indicata;
- 3) nella planimetria catastale non sono correttamente riportate le aperture finestrate del corpo di fabbrica più basso: al piano seminterrato non sono state rappresentate le aperture che si trovano lungo la parete sud e non è stata rappresentata la proiezione del lucernaio adiacente alla parete nord, al piano primo non vengono riportate la finestra a nastro e le altre aperture presenti nel laboratorio;
- 4) allo stato di fatto i due servizi igienici del laboratorio al piano terra non hanno la stessa larghezza, la parete divisoria è traslata da un lato rispetto alla sua rappresentazione nella planimetria catastale, inoltre il servizio igienico adiacente al montacarichi presenta una nicchia ricavata nell'intercapedine tra il montacarichi e la parete perimetrale delle dimensioni di 1,65 x 0,90 mt in cui è stata installata una doccia, non riportata in planimetria;
- 5) la scala a lato del montacarichi nella planimetria del piano terra è disegnata erroneamente con due gradini a ventaglio al posto del pianerottolo, e in tutta probabilità si tratta di un refuso

grafico in quanto al piano seminterrato nella stessa scala è presente il pianerottolo così come è allo stato di fatto;

6) l'ufficio al piano primo del corpo di fabbrica più alto rivolto verso nord presenta una porta che conduce alla copertura del corpo di fabbrica più basso che non è rappresentata nella planimetria catastale.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà sufficiente effettuare la variazione della planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

Essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione non è possibile riscontrare la conformità catastale.

BENE n.3: Corte e rampa di accesso comuni (foglio 26 particella 1137 subalterno 5)

Si segnala una difformità presente nell'elaborato planimetrico in cui non è riportato nella corte comune il corpo scala esterno che conduce alla scala di pertinenza dell'unità in corso di costruzione di cui al sub.7. L'elaborato andrà rettificato contestualmente all'aggiornamento delle planimetrie catastali del fabbricato.

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Castelfidardo, delle pratiche edilizie che legittimano gli immobili pignorati che sono le seguenti ([allegato 7](#)):

- Pratica di Condono Edilizio n.0203680403 prot. n.5403 del 10/04/1986 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n.583 del 07/06/1996 – *Costruzione di un laboratorio artigianale*
- Concessione edilizia n.130 del 27/08/1986 e successive varianti (Var.I e Var.II) - *Ampliamento dell'edificio artigianale in via Che Guevara, consistente nella realizzazione di un piano interrato e di un primo piano ad uso abitazione ed uffici*
- Abitabilità n.972 del 10/02/1989 – *Parziale: piano terra (laboratorio artigianale), piano 1° (uffici) e al piano S1 (magazzino)*
- Concessione edilizia n.151 del 11/09/1997 e successive varianti (Var.I e Var.II) - *Progetto per demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio da adibire ad opificio in via Che Guevara 20*

- Concessione edilizia n.131 del 08/06/2001 - *Completamento lavori alloggio custode di pertinenza edificio artigianale*
- Autorizzazione edilizia n.53 del 29/04/2003 - *Installazione di insegna mono-facciale a parete a luce indiretta*
- Pratica di Condono Edilizio n.146/2004

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso l'ufficio sismica della Regione Marche, dei depositi strutturali e dei relativi certificati inerenti agli immobili pignorati che sono i seguenti ([allegato 8](#)):

- Progetto n.598/80 – *Costruzione di un capannone in ferro*
- Progetto n.1437/85 - *Costruzione di ampliamento capannone industriale con struttura in c.a.* e relativo Certificato di Collaudo statico prot. n.9129 del 02/11/1988
- Progetto n.1534/99 – *Costruzione di una palificata di sostegno*
- Progetto n.403/00 – *Demolizione e ricostruzione di edificio da adibire ad opificio*
- Progetto n.1936/08 – *Lavori di adeguamento di accessorio con struttura in acciaio*

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate le visure storiche, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di esecuzione ([allegati 2-3-4-5](#)).

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA) datato 30/10/2023.

PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;

Il Sig. Senatori Alvisio, legale rappresentante pro tempore della società debitrice, in data 18/12/2023 ha fatto istanza al Giudice dell'Esecuzione affinché potesse continuare ad occupare l'immobile mediante il versamento mensile alla procedura di indennità di occupazione di € 800 mensili. Il G.E., con provvedimento del 21/12/2023 ha autorizzato la società debitrice eseguita ad occupare sine titolo l'immobile a fronte del versamento della predetta indennità.

STATO CONSERVATIVO

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

Il laboratorio artigianale si trova complessivamente in buono stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti. Anche la parte impiantistica si trova in discreto stato di manutenzione ed è adeguata alla destinazione d'uso.

Si segnala che la porzione di laboratorio al piano terra, ubicata nel corpo di fabbrica a due piani fuori terra, risulta essere stata interessata da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura dell'unità immobiliare incompiuta al piano, che hanno causato aloni di colore grigio-giallastro e tracce di muffa sul solaio e sulle pareti dell'angolo esposto ad ovest. (foto nn.23-24). Al momento del sopralluogo solai e pareti sono risultati asciutti nonostante le precipitazioni intense dei giorni precedenti in quanto i conduttori hanno posto rimedio alla problematica attraverso interventi manutentivi della guaina in copertura.

Si precisa che nell'unità immobiliare incompiuta al piano primo le aperture, prive di infissi, non sono tamponate, quindi permane il rischio dell'ingresso di acqua piovana al piano primo (foto nn.1-2).

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

L'unità immobiliare si trova al grezzo strutturale. Quanto completato (struttura in cemento armato, tamponature intonacate e divisori interni) si trova in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Come definito dall'Elaborato Planimetrico e dal relativo Elenco Subalterni il sub.5 (corte e rampa di accesso) è un bene comune non censibile a tutti i subalterni, ovvero ai subb.6-7 (laboratorio per arti e mestieri e unità in corso di costruzione) che costituiscono l'intera particella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

Il laboratorio artigianale è organizzato in due corpi di fabbrica tra loro giuntati i quali sono stati costruiti in due fasi distinte.

La porzione costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato è stata edificata con Concessione Edilizia n.130/1986 e successive varianti ed ha ottenuto l'Agibilità Parziale 972/1989 limitata al piano terra (laboratorio artigianale), al piano primo (uffici) e al piano seminterrato (magazzino) ([allegato 7](#)).

Ha struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera con solai di piano e di copertura in laterocemento. Le tamponature perimetrali sono in laterizio intonacate e la copertura piana ha finitura costituita da guaina bituminosa.

La porzione costituita da un piano fuori terra ed un piano seminterrato è stata edificata a seguito della demolizione e ricostruzione con ampliamento di un capannone preesistente autorizzata con Concessione Edilizia 151/1997 e successive varianti.

La struttura portante ha la fondazione su pali collegati da cordoli e le due elevazioni costituite da un telaio di travi e pilastri prefabbricati con solaio di interpiano in pannelli di cemento armato precompresso. Le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati cementizi con finitura granigliata, la copertura è piana con finitura costituita da guaina bituminosa con soprastante massetto cementizio. Il collegamento verticale tra il piano seminterrato e il piano terra è garantito da un montacarichi e da un corpo scala con struttura metallica e gradini in lamiera. All'esterno sono presenti due rampe, una in salita, l'altra in discesa che permettono di raggiungere i due livelli del corpo di fabbrica dalla quota della corte comune.

Le finiture interne dei locali laboratorio ubicati nella porzione ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato sono standard, pavimento industriale in cemento, pannelli a parete e soffitto semplicemente tinteggiati; bagni e spogliatoi hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e sono controsoffittati. I solai delle due porzioni di laboratorio al piano terra presentano un dislivello di circa 50 cm e sono collegati da un gradino e da una rampa.

Le finiture interne della porzione di due piani fuori terra sono costituite da pavimento in graniglia per il locale laboratorio, pavimento in piastrelle di ceramica per gli uffici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; la scala interna che collega gli uffici ha struttura in cemento armato ed è rivestita in granito, le porte interne che collegano gli uffici ai laboratori, così come il portone scorrevole tra i due locali laboratorio al piano terra sono tagliafuoco.

Il laboratorio è dotato di superfici aero-illuminanti che garantiscono un adeguato livello di aerazione e di illuminazione naturali. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetri doppi, la

porzione con struttura prefabbricata è illuminata al piano terra da finestre a nastro su tutti i lati, da ampie aperture al piano seminterrato; è presente un lucernario adiacente alla parete nord interrata che si estende per tutta la lunghezza del corpo di fabbrica per dare luce al seminterrato sul lato contro terra.

L'unità immobiliare è servita da due impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria: il primo è a servizio degli ambienti destinati a laboratorio al piano terra ed è costituito da ventilconvettori alimentati da una caldaia a metano ubicata nella centrale termica a cui si accede dall'esterno; il secondo è a servizio degli uffici ai piani terra e primo ed è costituito da una caldaia a metano ubicata nel wc al piano primo e radiatori a parete. Il magazzino al piano seminterrato non è riscaldato. L'impianto elettrico risulta funzionante.

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

L'unità immobiliare si trova al piano primo della porzione costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato ed è rimasta incompiuta allo stato di grezzo strutturale.

La struttura portante è in calcestruzzo armato gettato in opera con solai di piano e di copertura in laterocemento. Le tamponature perimetrali sono in laterizio intonacate solo all'esterno e la copertura piana ha finitura costituita da isolamento massetto e guaina bituminosa. Internamente sono state realizzate esclusivamente delle tramezzature in laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla società ART LEGNO di Senatori Alvisio & C. S.A.S. in conformità a quanto autorizzato dal G.E. con provvedimento del 21/12/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA) attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà dei beni in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA) alla sezione “Formalità pregiudizievoli” attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sui beni in oggetto:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ancona in data 19/09/2008 ai numeri 22489/5001 per Euro 1.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 500,000, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del Territorio di Ancona in data 26/10/2023 ai numeri 23427/16499 a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l’Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita, consistono nella cancellazione di una iscrizione ed una trascrizione.

Gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.1 ipoteca volontaria: € 35 (euro trentacinque/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Castelfidardo l’immobile sorge in Zona D.3 a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento, normata dall’Art.30 delle NTA ([allegato 6](#)).

Le categorie d’uso prevalenti della Zona sono: AP - Attività produttiva industriale, C - Commercio, AS - Attività produttiva di servizio, AD - Sfruttamento delle superfici.

Nelle destinazioni d’uso della categoria AP può essere ricompresa la residenza di custodia (alloggio del custode) che non potrà superare il 35% della SUL d’intervento e comunque non dovrà avere una SUA superiore a mq.95. Per ciascun insediamento produttivo potrà essere realizzato un unico alloggio.

Inoltre nelle destinazioni d’uso della categoria AP è consentita la possibilità di installare tettoie a sbalzo per una superficie massima pari al 15% della SUL ammessa, in adiacenza ai manufatti insediati in aggiunta agli indici e parametri edilizi di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è legittimato dalle seguenti pratiche edilizie ([allegato 7](#)):

- Pratica di Condono Edilizio n.0203680403 prot. n.5403 del 10/04/1986 e relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n.583 del 07/06/1996 – *Costruzione di un laboratorio artigianale*
- Concessione edilizia n.130 del 27/08/1986 e successive varianti (Var.I e Var.II) - *Ampliamento dell'edificio artigianale in via Che Guevara, consistente nella realizzazione di un piano interrato e di un primo piano ad uso abitazione ed uffici*
- Abitabilità n.972 del 10/02/1989 – *Parziale: piano terra (laboratorio artigianale), piano 1° (uffici) e al piano S1 (magazzino)*
- Concessione edilizia n.151 del 11/09/1997 e successive varianti (Var.I e Var.II) - *Progetto per demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio da adibire ad opificio in via Che Guevara 20*
- Concessione edilizia n.131 del 08/06/2001 - *Completamento lavori alloggio custode di pertinenza edificio artigianale*
- Autorizzazione edilizia n.53 del 29/04/2003 - *Installazione di insegna mono-facciale a parete a luce indiretta*
- Pratica di Condono Edilizio n.146/2004

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'attestato di prestazione energetica (APE) del laboratorio per arti e mestieri (sub.6), lo stesso verrà predisposto dalla sottoscritta ([allegato 13](#)). L'unità in corso di costruzione (sub.7) è esclusa dall'obbligo di certificazione energetica in quanto è al grezzo strutturale e priva di impianti;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e del gas;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Corrispondenza urbanistica

Il laboratorio artigianale è organizzato in due corpi di fabbrica: la porzione a tre livelli (due piani fuori terra e un piano seminterrato) è stata edificata in virtù della Concessione Edilizia n.130/1986 e successive varianti (Var.I del 16/06/1987 e Var.II del 04/11/1988), ha ottenuto l'Agibilità Parziale 972/1989 limitata al piano terra (laboratorio artigianale), al piano primo (uffici) e al piano seminterrato (magazzino); al tempo non furono eseguiti i lavori relativi al completamento dell'alloggio del custode al piano primo, di cui furono completati soltanto la struttura in cemento armato, i tamponamenti intonacati ed il manto di copertura. Il completamento dell'alloggio del custode fu nuovamente autorizzato con Concessione Edilizia 131/2001, rispetto alle previsioni del progetto originario l'alloggio fu ridimensionato al fine di rimanere entro il limite di superficie utile netta di 95 mq previsti da PRG, ma anche in questo caso i lavori non furono portati a compimento.

La porzione a due livelli (un piano fuori terra ed un piano seminterrato), è stata edificata in virtù della Concessione Edilizia 151/1997 e successive varianti e non ha mai ottenuto l'Agibilità. Successivamente è stata oggetto della pratica di condono n.146/2004 relativo all'ex cavedio contro terra ricavato tra il muro contro terra e l'edificio al piano seminterrato utilizzato in realtà come laboratorio e il manufatto al piano terra realizzato in aderenza al complesso utilizzato come magazzino attrezzi.

La pratica di condono non è mai stata chiusa in quanto non è mai stato versato il conguaglio dell'oblazione e perché la conformità statica del manufatto al piano terra era subordinata alla realizzazione di un adeguamento statico che non è mai stato eseguito.

Si precisa che per il corpo di fabbrica prefabbricato non è mai stato eseguito il collaudo sia della palificata di sostegno, sia delle strutture in elevazione per cui risultano depositati i progetti strutturali nn.1534/99 e n.403/00 ([allegato 8](#)), inoltre non è mai stata richiesta l'Agibilità.

La porzione di due piani fuori terra ha ottenuto l'Agibilità parziale per il piano terra (laboratorio artigianale), piano 1° (uffici) e al piano S1 (magazzino) e la struttura portante di cui è stato depositato il progetto strutturale n.1437/85 è stata collaudata ([allegato 8](#)).

BENE n.1: Laboratorio per arti e mestieri (foglio 26 particella 1137 subalterno 6)

A seguito di un attento sopralluogo e dei rilievi metrici ([allegato 9](#)), si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile **non è conforme** alle pratiche urbanistiche che legittimano il fabbricato. Nello specifico, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1) A differenza di quanto autorizzato con la 2^a Variante alla C.E. 151/1997 il laboratorio al piano seminterrato del corpo di fabbrica prefabbricato occupa anche la porzione destinata a cavedio di aerazione, la parete perimetrale sul lato nord non è mai stata realizzata ed il confine del locale è rappresentato dal muro contro terra in cemento armato.

- 2) Allo stato di fatto sulla corte esterna comune è presente un manufatto di dimensioni pari a 3,95 mt x 10 mt ed altezze minima e massima pari rispettivamente a 3,20 mt e 3,45 mt, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica prefabbricato e costituito da struttura portante in profili di ferro appoggiati a terra con elementi orizzontali di collegamento tamponata con lastre di lamiera ondulata, il quale non risulta autorizzato;
- 3) nella pianta allegata alla 2^a Variante alla C.E. 151/1997, l'altezza degli ambienti destinati a laboratorio della porzione ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato è pari a 3,50 mt, allo stato di fatto al piano seminterrato l'altezza è pari a 3,58 mt al piano terra, 3,60 mt al piano seminterrato;
- 4) allo stato di fatto i due servizi igienici del laboratorio al piano terra non hanno la stessa larghezza, la parete divisoria è traslata da un lato rispetto alla sua rappresentazione in pianta, inoltre il servizio igienico adiacente al montacarichi presenta una nicchia ricavata nell'intercapedine tra il montacarichi e la parete perimetrale delle dimensioni di 1,65 x 0,90 mt in cui è stata installata una doccia, non riportata in pianta;
- 5) la scala a lato del montacarichi nella pianta del piano terra è disegnata erroneamente con due gradini a ventaglio al posto del pianerottolo, e in tutta probabilità si tratta di un refuso grafico in quanto al piano seminterrato nella stessa scala è presente il pianerottolo così come è allo stato di fatto;
- 6) non c'è corrispondenza tra la configurazione e la posizione di scala e montacarichi esistenti rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati al deposito strutturale n.403/00 e la configurazione strutturale della rampa che dalla quota della corte esterna sale al piano terra è diversa, in particolare i pilastri hanno sezione quadrata e non rettangolare e dimensioni diverse rispetto a quelle dichiarate. Si precisa che è presente il progetto strutturale n.419/03 relativo al solo manufatto metallico il quale corrisponde a quello messo in opera.
- 7) rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati al deposito strutturale n.1437/85 il magazzino allo stato di fatto presenta n.6 pilastri aventi sezione molto più importante rispetto a quella dichiarata e che sporgono rispetto alla parete perimetrale di circa 50 cm, con tutta probabilità realizzati successivamente per il consolidamento del locale seminterrato. Inoltre in adiacenza alla parete opposta rispetto a quella di ingresso è presente un corpo scala che collega il magazzino all'ufficio soprastante, mai autorizzato.
- 8) rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati alla Var.II alla C.E. n.130/1986 il magazzino ha un'altezza pari a 2,05 mt, è dotato di aperture finestrate sul prospetto sud, la basculante di ingresso è spostata da un lato ed è presente una porta a battente vetrata accanto alla basculante;

- 9) allo stato dei luoghi la porta che dall'ufficio al piano terra conduce al laboratorio al piano terra del corpo di fabbrica prefabbricato è preceduta da tre alzate che non sono rappresentate in pianta;
- 10) l'ufficio al piano primo del corpo di fabbrica più alto rivolto verso nord presenta una porta che conduce alla copertura del corpo di fabbrica più basso che non è rappresentata in pianta;
- 11) sono inoltre presenti altre lievi difformità relative alle dimensioni e alla posizione delle partizioni interne, delle porte interne ed esterne e delle aperture finestrate rispetto agli elaborati della 2^a Variante alla C.E. n.130/1986 e alla 2^a Variante alla C.E. 151/1997.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità di cui ai punti 1) e 2) è necessario chiudere la pratica di condono n.146/2004, in particolare:

- versare il conguaglio dell'oblazione allo Stato per un importo di € 2.174 ed il conguaglio dell'oblazione al Comune di Castelfidardo per un importo pari a € 104,50 maggiorati degli interessi legali calcolati a partire dal 30/09/2005;
- risolvere la questione della mancata idoneità statica del manufatto attualmente destinato alla schermatura di macchinari che non possono essere collocati all'interno attraverso le seguenti due alternative: procedere con la realizzazione degli interventi finalizzati all'adeguamento strutturale sostenendone i relativi costi o provvedere alla demolizione della struttura metallica, valutando attentamente quale sia la soluzione più vantaggiosa.

La **sanatoria edilizia** delle difformità di cui ai punti 6) e 7) **non è ammissibile** in quanto gli illeciti sono di natura strutturale. Nel caso di accertata violazione inerente alle strutture dell'edificio è necessario procedere con la **valutazione della sicurezza sismica** di quanto realizzato in difformità al progetto strutturale depositato (struttura montacarichi, foro solaio per passaggio corpo scala metallico, struttura rampa che sale al piano terra). In base all'esito della valutazione sarà possibile stabilire se gli abusi potranno essere mantenuti, se andranno eseguite opere o se l'unica alternativa sia la demolizione.

Nel caso in cui le opere risultino conformi alle norme tecniche vigenti all'epoca della loro realizzazione sarà necessario presentare alla struttura tecnica competente il certificato di collaudo statico. Al certificato andrà allegata la documentazione tecnica prevista, in quanto indispensabile a consentire la verifica del rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica delle opere eseguite: nomina dei tecnici, rilievo architettonico e strutturale delle opere eseguite nonché di quanto altro ad esse strutturalmente connesso, risultato delle indagini sui materiali che le costituiscono oltre ad ogni calcolo essenziale per conoscere le azioni esterne, le sollecitazioni e le tensioni su ogni elemento strutturale.

Nel caso in cui le opere costruite non siano conformi alle norme tecniche vigenti al momento

della loro esecuzione, sarà necessario presentare alla struttura tecnica competente, oltre alla documentazione tecnica sul rilievo, gli elaborati tecnici del progetto atto a rendere le opere eseguite conformi alle norme tecniche vigenti al momento dell'accertamento svolto dal Comune ovvero gli elaborati di verifica atti a dimostrare la conformità delle opere medesime alle norme tecniche predette, quindi produrre il certificato di collaudo statico con tutti gli allegati previsti. Con l'avvio del procedimento di accertamento di conformità in Comune potranno essere regolarizzate tutte le altre difformità. Una volta che sanati gli interventi eseguiti in assenza di permesso edilizio o in difformità dal medesimo sarà possibile ottenere l'agibilità. Alla richiesta di Agibilità dovranno essere allegati il certificato di collaudo, la variazione catastale e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti elettrico, termo-idraulico e gas presenti.

BENE n.2: Unità in corso di costruzione (foglio 26 particella 1137 subalterno 7)

L'unità immobiliare si trova al piano primo della porzione costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato, edificata in virtù della Concessione Edilizia n.130/1986 e successive varianti ed è rimasta incompiuta allo stato di grezzo strutturale. Con il permesso di Costruire n.131/2001 sono stati nuovamente autorizzati i lavori di completamento dell'alloggio del custode con alcune modifiche rispetto alla configurazione iniziale, ma non sono stati mai completati. Internamente sono state realizzate delle tramezzature in laterizio non del tutto corrispondenti all'ultimo stato concessionato.

A seguito di un confronto con lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castelfidardo la sottoscritta ha accertato che **è possibile completare l'unità immobiliare** secondo le previsioni del Permesso di Costruire 131/2001 ormai decaduto, quindi realizzando l'alloggio del custode della superficie utile netta entro i 95 mq ed ampliando gli attuali locali adibiti ad ufficio ([allegato n.9 - Completamento lavori alloggio custode](#)). Sarà necessario presentare un nuovo Permesso di Costruire per la modifica ed il completamento dell'unità immobiliare al piano primo, il contributo di costruzione versato al tempo per il rilascio del titolo edilizio andrà integrato soltanto ai fini dell'aggiornamento ISTAT dell'importo pagato.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli e spese condominiali.

STIMA LOTTO UNICO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono costituiti da un laboratorio per arti e mestieri, da un'unità immobiliare in corso di costruzione e da una corte con due rampe di accesso comuni ubicati a Castelfidardo (AN), via G. Marcora n. 21/A, accatastati al foglio 26 particella 1137 subalterni 5-6-7.

Per la valutazione del complesso immobiliare ubicato in un complesso a destinazione artigianale si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 10](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per laboratori situati in zona periferica Cerretano del Comune di Castelfidardo (AN) in normale stato conservativo:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 520 - €/mq 655 - €/mq 790

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per laboratori situati in zona industriale e artigianale Cerretano del Comune di Castelfidardo (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 334 - €/mq 501 - €/mq 668

Dal momento che gli immobili, ad eccezione dell'unità immobiliare in corso di costruzione, hanno le finiture in buono stato conservativo, infissi interni ed esterni (finestre, portoni sezionali, porte tagliafuoco) di buona qualità, impianti in discreto stato di manutenzione e sono dotati di impianto di riscaldamento sia nei locali della parte produttiva, sia negli ambienti destinati ad uffici, si prende come riferimento la media arrotondata dei valori massimi: $(€ 790 + € 668) / 2 = € 729$

Si assume il Valore Unitario di Stima di €/mq 730.

Il valore medio di mercato così determinato viene decurtato del 10% applicando un coefficiente di età e qualità dell'edificio pari a 0,9 per via del fatto che il fabbricato non è di recente edificazione: una porzione fu completata nel 1989 una porzione nei primi anni 2000.

Solo con riferimento all'unità in corso di costruzione e agli uffici al primo piano viene condotta una stima sulla base del valore di trasformazione ovvero determinando il valore di realizzo dell'alloggio del custode, dell'ufficio e del locale di deposito prodotti finiti al primo piano a cui vengono detratti i costi da sostenere per il completamento dell'intervento. Il valore di realizzo sarà calcolato incrementando il valore unitario di stima del 10% in quanto in questo caso si considera il valore dei locali a nuovo.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie ragguagliata del complesso artigianale ([allegato 9](#)) che si basa sulle seguenti considerazioni:

- al laboratorio, inclusi i locali accessori quali wc, spogliatoio, centrale termica, viene attribuito il coefficiente di destinazione 1,00;
- al locale sottorampa, per via del fatto che ha un'altezza notevolmente ridotta rispetto a quella del laboratorio adiacente e non è idoneo allo svolgimento dell'attività artigianale ma solo come magazzino, viene attribuito il coefficiente di destinazione 0,40, così come al magazzino ubicato al piano seminterrato del corpo di fabbrica a due piani fuori terra;
- agli uffici, che hanno un livello di finitura di qualità superiore rispetto alla parte produttiva, viene attribuito il coefficiente di destinazione 1,10.
- All'alloggio del custode, che è dotato di impianti, isolamento e le finiture di livello superiore sia rispetto alla parte produttiva, sia rispetto agli uffici, viene attribuito il coefficiente di destinazione 1,20;
- la corte, attualmente bene comune non censibile alle due unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso, viene considerata quale corte di pertinenza esclusiva e trattata secondo i seguenti criteri: alla porzione intorno al fabbricato, che comprende gli accessi pedonali e carrabili, le due rampe, le aree di deposito materiali e di sosta dei mezzi, viene applicato un coefficiente di destinazione pari a 0,1 in quanto funzionale allo svolgimento dell'attività artigianale; alle porzioni strette e lunghe verso nord che si trovano ai lati della particella 2456 e sono a verde viene applicato un coefficiente di destinazione pari a 0,02.
- Il manufatto attualmente destinato alla schermatura di macchinari a ridosso del prospetto nord non viene preso in considerazione poiché la struttura è precaria, realizzata in assenza di titolo e potrebbe essere condonata soltanto a seguito di un intervento di adeguamento strutturale, come meglio approfondito nel paragrafo *Corrispondenza Urbanistica*. Pertanto la superficie in pianta del manufatto sarà considerata alla stregua della corte esterna di pertinenza del complesso artigianale.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età e qualità	Superficie raggugiata	Altezza	Piano
Ambienti destinati allo svolgimento dell'attività produttiva compresi accessori	952,20 mq	1,00	0,90	856,98 mq	3,60 m / 3,78 m	S1 – PT
Locale sottorampa	76,95 mq	0,40	0,90	27,70 mq	2,00 m	S1
Magazzino	108,15 mq	0,40	0,90	38,93 mq	2,05 m	S1
Ufficio al piano terra	35,35 mq	1,10	0,90	34,99 mq	2,92 m	PT – P1
Ufficio e deposito prodotti finiti al piano primo – stato di progetto	103,15 mq	1,10	1,10	124,81 mq	2,92 m	PT – P1
Alloggio del custode – stato di progetto	108,35 mq (abitazione)	1,20	1,10	143,02 mq	> 2,70 m	P1
	30,15 mq (balcone)	0,25		8,29 mq		
Manufatto esterno con struttura metallica	39,50 mq	0,10	-	3,95 mq	3,30 m	PT
Porzione di corte e rampe intorno al fabbricato	1.003,00 mq	0,10	-	100,30 mq	-	PT
Porzione di corte nord a verde	525,00 mq	0,02	-	10,50 mq	-	PT
Totale superficie raggugiata:				1.349,47 mq		

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie raggugiata si ottiene un valore di stima pari a:
 $1.349,47 \text{ mq} \times 730 \text{ €/mq} = 985.113,10 \text{ €}$.

Stima costo di trasformazione

Di seguito vengono elencati tutti i **lavori necessari ed i relativi costi** da sostenere per completare l'unità immobiliare al piano primo con contestuale modifica degli uffici, ai quali dovrà essere aggiunta l'iva di legge.

STIMA COSTO DI TRASFORMAZIONE	
Demolizioni / Rimozioni (compreso smaltimento materiali di risulta)	
Demolizione quota parte tramezzi interni in difforni dallo stato di progetto (ca.75 mq)	€ 900
Demolizione pavimento e battiscopa ufficio a nord (ca.30 mq)	€ 550
Rimozione e tamponatura porta di accesso al lastrico solare	€ 950
Trasporto e conferimento a discarica	€ 200
Costruzioni	
Completamento tramezzature interne in laterizio (ca.75 mq)	€ 2.200
Massetto (ca. 155 mq)	€ 2.800
Isolamento pareti perimetrali alloggio (ca. 175 mq)	€ 13.500
Controsoffitto isolato alloggio (ca. 95 mq)	€ 8.000
Soglie (ca.3 mq)	€ 1.100
Infissi esterni compresi controtelaio e avvolgibili (n.4 finestre e n.2 portefinestre)	€ 8.600
Portone ingresso blindato	€ 2.000
Intonaci interni (ca.700 mq)	€ 20.000
Fornitura e posa pavimenti interni (ca.155 mq)	€ 7.200
Fornitura e posa rivestimenti (ca.35 mq)	€ 1.900
Fornitura e posa battiscopa (ca.135 mq)	€ 1.500
Fornitura e posa delle porte interne (n.8)	€ 3.500
Massetto e impermeabilizzazione balcone e scala esterna	€ 1.400
Fornitura e posa pavimento balcone (ca.30 mq)	€ 1.400
Fornitura e posa rivestimento scala esterna	€ 2.600
Parapetto balcone e scala esterna	€ 5.800
Tinteggiatura (c.a.685 mq)	€ 6.300
Sanitari e rubinetterie bagni	€ 3.600
Impianto elettrico	€ 6.000
Impianto termico (caldaia e radiatori), idraulico, gas	€ 13.000
Totale opere	€ 115.000
Imprevisti (10%)	€ 11.500
Spese tecniche progetto, direzione lavori di completamento e agibilità (10%)	€ 9.328
Totale costi di trasformazione stimato	€ 135.828

Deprezzamento per violazioni sismiche

La presenza di difformità strutturali riscontrate nel laboratorio artigianale relative alla posizione della scala, alla configurazione del montacarichi, alla struttura portante della rampa che dalla quota della corte esterna sale al piano terra e ai pilastri e alla scala del magazzino, costituiscono violazioni sismiche ed in quanto tali non possono essere sanate. Sarà necessario effettuare la valutazione della sicurezza sismica dapprima sulle porzioni interessate dalle difformità, quindi sull'intero edificio. In base all'esito della valutazione sarà possibile stabilire se gli abusi potranno essere mantenuti, se andranno eseguite opere o se l'unica alternativa sia la demolizione di quanto realizzato in difformità al progetto strutturale depositato. Dal momento che si tratta di una valutazione complessa a seguito della quale potrebbero rendersi necessari interventi importanti e che per il corpo di fabbrica prefabbricato non è mai stato eseguito il collaudo, si stima cautelativamente un deprezzamento pari alla percentuale di incidenza delle strutture rispetto alla tipologia edilizia prevalente del complesso edilizio. Si prende a riferimento il Prezzario DEI Tipologie Edilizie 2019, Capannone Classe 500 con copertura piana ([allegato 11](#)).

€ 985.113,10 x 25,36 % = € 249.824,68

Stima costi sanatoria opere difformi

La presenza di difformità urbanistiche e strutturali rende necessario l'avvio della procedura di sanatoria urbanistica in accertamento di conformità che prevede il versamento di un'oblazione che potrà essere quantificata solo a valle della presentazione della pratica in Comune.

Una volta che il fabbricato avrà ottenuto la doppia conformità strutturale e urbanistica potrà essere richiesta l'Agibilità a cui andranno allegati il certificato di collaudo, la variazione catastale e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti elettrico, termo-idraulico e gas presenti.

La somma degli oneri professionali per la sanatoria, la variazione catastale, la segnalazione certificata per l'agibilità, dei costi per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche all'emissione delle dichiarazioni di rispondenza) si stimano cautelativamente pari a € 18.000.

Si ha che:

€ 985.113,10 – € 135.828,00 – € 249.824,68 - € 18.000 = € 581.460,42

Valore finale di stima LOTTO UNICO: € 580.000

(euro cinquecentottantamila/00)

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

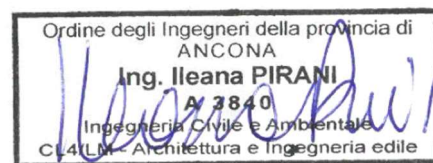
La proprietà allo stato attuale non è frazionabile.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SS.VV. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, 21/05/2024

L'Esperto ex art.568 c.p.c.

Ing. Ileana Pirani



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Verbale sopralluogo
- Allegato 2 – Visure storiche Fg.26 Part.1137 Subb.5-6-7
- Allegato 3 – Mappa Fg.26 Map.1137
- Allegato 4 – Planimetria Fg.26 Part.1137 Sub.6
- Allegato 5 – Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Fg.26 Part.1137
- Allegato 6 – Stralcio PRG - NTA
- Allegato 7 – Pratiche urbanistiche
- Allegato 8 – Depositi strutturali
- Allegato 9 – Rilievo e calcolo superfici
- Allegato 10 – Quotazioni immobiliari
- Allegato 11 – Prezzario DEI Tipologie Edilizie – Capannone classe 500
- Allegato 12 – Documentazione fotografica
- Allegato 13 – Attestato Prestazione Energetica