
DOTT. ING. MICHELE CORSUCCI
Str. Prov.Feltresca n. 5
61010 Tavullia (PU)
C.F. CRSMHL 80P04 I459S
P.I. 02327370413

mail: studiocorsucci@libero.it
tel. 0721-906080
cell. 339-3717927

TRIBUNALE DI PESARO



PERIZIA TECNICA GIURATA **DI STIMA IMMOBILI**

COMMISSARI: Dott. Gianluca Spadoni
Avv. Andrea Giommi
Via Montefeltro n. 64,
61020 Sant'Angelo in Lizzola (PU)

Tavullia, lì 19 novembre 2013

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Michele Corsucci



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele Corsucci, nato a Sassocorvaro (PU) il 04/09/1980, con studio in Tavullia (PU), loc. Rio Salso Str. Prov. Feltesca n. 5; cod. fisc.: CRSMHL80P041459S - P.IVA: 02327370413; tel./fax 0721906080, cell. 3393717927; regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro ed Urbino al n. 1611, è stato incaricato dall'III. Giudice Dott. Davide Storti, a seguito di richiesta inoltrata dai Commissari: Avv. Andrea Giommi e Dott. Gianluca Spadoni.

L'incarico prevede la stima degli immobili siti nei Comuni di S. Lorenzo in Campo, Arcevia, Castelleone di Suasa, Fabriano e Pinzolo, in quanto, inseriti nella richiesta di [REDACTED]

In adempimento al mandato conferitogli, lo scrivente, esaminata la documentazione relativa al procedimento, dopo aver svolto i sopralluoghi presso i gli immobili, redige la presente perizia di stima.

Visto l'elevato numero di pratiche sviscerate, si ritiene utile sintetizzare le considerazioni su ogni immobile, tramite una scheda che consenta in poco tempo di entrare nel problema e valutarne i vari aspetti, al fine di stabilire il valore commerciale del singolo lotto.

I beni inseriti nell'elenco seguente, sono stati desunti dalla "PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DEFINITIVA DEL PIANO E DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI AI CO. I E II ex art. 161 L.F." del 05 luglio 2013 e nell'Atto di "COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO" del 20 marzo 2013.

ELENCO IMMOBILI

SAN LORENZO IN CAMPO

1 Via Rossini n. 2 A/10

7 Via Raffaello A/2 + C/2 + C/6

FABRIANO

10 Loc. Marischio terreno edificabile
11 Loc. Marischio ente urbano
12 Loc. Civita terreno + terreno in costr.
13 Via Brodolini A/10 + terreno

ARCEVIA

15 Nidastore terreno edificabile
16 Nidastore C/2

SAN LORENZO IN CAMPO

IMMOBILE 1

LOTTO 1 - SUB 14

PROPRIETA':	OMISSIS
UBICAZIONE:	Via Rossini n° 76 San Lorenzo in Campo
DATI CATASTALI:	Fg.: 32
	Mapp.: 1459
	Sub.: 14
	Categoria: A10
DIMENSIONI:	5,5 – 4 vani
RENDITA:	€ 951,57 – € 692,05
PRESENZA IPOTECHE:	R. P. 3827 BCC PERGOLA
	R.P. 1194 Pignoramento

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due unità immobiliari a destinazione ufficio siti in San Lorenzo in Campo (PU), via Rossini nr. 76 e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mapp. 1459 (ex mapp. 656), sub.14-15. I due uffici sono ubicati al piano secondo sottotetto di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da sei unità immobiliari. Il fabbricato è composto da due appartamenti al piano rialzato, due al piano primo e i due uffici al piano secondo sottotetto, oltre a vani accessori posti al piano seminterrato destinati a garage.

Descrizione del bene

L'area su cui insistono gli uffici oggetto di stima è situata lungo via Rossini al n° 76, in zona residenziale parallela alla Strada Statale 424, limitrofa al centro dell'abitato di San Lorenzo in campo. Il fabbricato è da un lato in aderenza con il fabbricato distinto in catasto al Fg. 32 mapp. 1091, mentre sugli altri lati è a distanza dai fabbricati.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a mezzo padiglione, in latero cemento, rivestita con tegole portoghesi.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano intonacate e non tinteggiate; le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in pvc.

L'ufficio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mapp. 1459, sub.14 è costituito da:

- ingresso;
- due uffici;
- corridoio;
- due archivi
- bagno
- scoperto comune e scala comune di accesso ai sub.13-14-15 (Fg. 32 mapp. 1459 sub.12);
- corsia di manovra comune a tutti i sub. (sub. 11);

il tutto con altezza minima netta interna pari a ml. 2,20 e massima pari a ml. 3.85 (**vedi documentazione fotografica**).

L'ufficio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mapp. 1459, sub.15 è costituito da:

- ingresso
- studio di ampie dimensioni;
- ufficio;
- corridoio;
- archivio;
- bagno;

- scoperto comune e scala comune di accesso ad altre due unità immobiliari (Fg. 32 mapp. 1459 sub 12)

il tutto con altezza minima netta interna pari a ml. 2,20 e massima pari a ml. 3.85 (**vedi documentazione fotografica**).

Negli uffici tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate, così come i soffitti; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in ceramica.

Nel vano scala condominiale tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate;

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze ed è costituito da radiatori in alluminio a colonna alimentati a gas metano con caldaia indipendente

L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;

L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Quanto sopra si trova in ottimo stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è intestato alla società [REDAZIONE] con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [REDAZIONE] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e R.G. n. 5486

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di completamento a media densità edilizia " B3 ".

Il fabbricato risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n° 934 del 06-06-1980 ulteriore Concessione Edilizia n° 3052 del 08-07-1993, variante con Concessione Edilizia n° 3859 del 06/09/1999 e C.E. n° 3860 del 03/12/1999 e successivo certificato di abitabilità Prot. n° 2731/2002.

Inoltre sul fabbricato sono stati realizzati successivi lavori con le conseguenti pratiche edilizie: D.I.A n° 55/13 del 30/05/2007, S.C.I.A. 6061 del 16/06/2011 e successiva S.C.I.A. 6294 del 07/06/2013

Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità ai vari progetti depositati in Comune di San Lorenzo in Campo difformità riscontrate anche tra i progetti depositati in Comune e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U.:

1. Nel sub 15 il vano destinato ad archivio risulta essere come da planimetria catastale e non come da progetto depositato in Comune di San Lorenzo In Campo. Più precisamente il locale a ripostiglio presente nel progetto non è stato realizzato a favore dell'archivio che è di conseguenza di maggiori dimensioni ed anche il disimpegno si è ridotto sempre a favore del locale archivio.

In seguito a colloqui intercorsi con l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Lorenzo in Campo questo consulente può affermare che le opere innanzi descritte si potranno regolarizzare inoltrando idonea richiesta di Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite.

Vincoli od oneri

- oneri urbanistici: redazione di idonea richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo.

- Ipoteca volontaria del 27.09.2007, Rep. 35408/10794, iscritta in Pesaro in data 02.10.2007 R.P. n. 3827 ed R.G. n. 16407, per € 1.240.000,00, a garanzia di Apertura di credito di € 620.000,00, a favore della [REDACTED] gravante sugli immobili.
- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili in data 12.02.2013, Rep. 408/2013, trascritto in Pesaro in data 20.02.2013 con R.P. n. 1194 ed R.G. n. 2059, a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili.

Altre informazioni:

- Importo annuo spese condominiali ordinarie: non vi è condominio.
- Polizza assicurativa indennitaria decennale a garanzia dei vizi occulti: assente ma non obbligatoria (ndr. l'art. 4 del Decreto Legislativo 20.06.2005 n. 122 impone l'obbligo per la consegna di detta polizza per immobili edificati con richieste di permesso di costruire presentate solo successivamente al 20.07.2005).

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito " sintetico - comparativo ": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una " scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq. 1.600,00.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, riporta valori compresi tra €/mq. 900,00 ed €/mq. 1.300,00.

Si assume quindi come valore €/mq. 1.300,00 che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.

Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.

Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato.

Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal " Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore) "e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:

(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:

(età tra 10 e 20 anni, qualità media)

- con uno stato di conservazione ottimo coeff. 0,80

coefficiente della pertinenza

- corte comune per la propria quota (1/3) coeff. 0,10
- parti comuni per la propria quota (1/3) vano scala interno coeff. 0,33

Si precisa che essendo gli uffici ubicati in un piano sottotetto, pur con altezze importanti, non viene applicato nessun ulteriore deprezzamento. Si precisa inoltre che l'area di manovra comune al piano terra ed interrato non viene considerata nella superficie commerciale così da compensare il mancato deprezzamento sulla valutazione di cui sopra.

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- al piano secondo, ufficio sub 14 mq.105,30x€ 1300,00x0,80	€	109.512,00
- vano scala comune mq. 14.50/3x€ 1300,00x0,80x0,33	€	2.073,50
- al piano terra, scoperto comune mq. 30,14/3x€ 1300,00x0,80x0,10	€	1.044,85
TOTALE	€	112.633,35
in arrotondamento	€	113.000,00

- al piano secondo, ufficio sub 15 mq.93,40x€ 1300,00x0,80	€	97.136,00
- vano scala comune mq. 14.50/3x€ 1300,00x0,80x0,33	€	2.073,50
- al piano terra, scoperto comune mq. 30,14/3x€ 1300,00x0,70x0,10	€	1.044,85
TOTALE	€	100.254,35
A detrarre spese tecniche e sanzioni per ottenere conformità Urbanistica	€	- 4.000,00
TOTALE	€	96.254,35
in arrotondamento	€	96.000,00



IMMOBILE 7**LOTTO 11**

PROPRIETA': [REDACTED]
UBICAZIONE: Via Raffaello n° 34 San Lorenzo in Campo
DATI CATASTALI: Fg.: 20
Mapp.: 85
Sub.: 14-18-21
Categoria: C/2-C/6-A2
DIMENSIONI: 75 mq – 30 mq – 7,5 vani
RENDITA: € 77,47 – € 37,19 – 464,81
PRESENZA IPOTECHE: R.P. 3705 Ipoteca Giudiziale Sabbatini Zeno

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione residenziale, una a destinazione garage ed un accessorio sul retro del fabbricato a destinazione magazzino, siti in San Lorenzo in Campo (PU), via Raffaello nr. 34 e distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mapp. 85, sub.14-18-21. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da tre unità immobiliari in linea su tre piani, oltre a vani accessori posti al piano seminterrato destinati a garage e ripostigli e al piano sottotetto destinati a ripostiglio (soffitta).

Sul retro dell'edificio, in un corpo di fabbrica separato, è presente un accessorio a destinazione magazzino facente parte di una stecca monopiano, in cui sono presenti ulteriori locali ad uso magazzino di altre proprietà.

Descrizione del bene

Il lotto nel quale sono ubicati sia l'appartamento che il magazzino oggetto di stima è situato lungo via Raffaello al n° 34, in zona residenziale, su cui prospetta direttamente, questa si trova all'inizio del centro dell'abitato di San Lorenzo in Campo.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

L'appartamento, come già detto, è ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da tre unità immobiliari in linea su tre piani, oltre a vani accessori posti al piano seminterrato destinati a garage e ripostigli e al piano sottotetto destinati a ripostiglio (soffitta). L'accesso ed il collegamento ai piani della palazzina avviene tramite una scala condominiale interna, posizionata sul fianco destro del fabbricato (sub 7). Sul retro dell'edificio in un corpo di fabbrica separato, è presente un accessorio a destinazione magazzino facente parte di una stecca monopiano, in cui sono presenti ulteriori locali ad uso magazzino di altre proprietà.

Su una porzione del fronte è presente una tettoia in legno. Tale costruzione è a confine con il mappale 93-357 e 84. Inoltre è presente uno scoperto comune a tutti i subalterni presenti nel lotto (B.C.N.C. sub 8).

Il fabbricato principale risulta essere con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura a padiglione anch'essa in latero cemento, rivestita con tegole portoghesi.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano intonacate e tinteggiate anche se in più parti l'intonaco e la tinteggiatura sono ammalorate e gli spigoli sono rivestiti con listelli di mattoni; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in pvc, oltre a ulteriori persiane in vetro ed alluminio.

L'accessorio sul retro del fabbricato risulta essere con struttura in muratura, solaio di copertura in legno e manto di tegole marsigliesi,

La tettoia che si sviluppa per una porzione del fronte del magazzino presenta una struttura portante in legno.

Le pareti non sono intonacate e la struttura, nel complesso, è in pesante stato di degrado, inoltre non sono presenti nemmeno gli infissi a chiusura delle bucaure di accesso. Internamente non sono presenti finiture di alcun genere.

L'appartamento è costituito da:

- ingresso/disimpegno
- soggiorno
- pranzo
- cucinotto
- tre camere
- bagno
- due balconi

il tutto con altezza netta interna pari a m 2,85 tranne che nel disimpegno dove l'altezza netta è pari a m 2.65 essendovi un controsoffitto (**vedi documentazione fotografica**).

Al piano sottotetto è presente un vano a ripostiglio con altezze nette interne pari a m 0.70 in gronda e m 2.20 nel punto più alto.

Al piano seminterrato è presente un vano garage accessibile dall'esterno e collegato alla scala condominiale interna.

Si precisa che nel locale garage e sottotetto non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo pertanto, non si conoscono le finiture e lo stato di manutenzioni degli stessi; in fase di stima, verranno, quindi, considerate delle condizioni in linea con la vetustà dell'immobile stesso.

Nell'appartamento tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate ed in una camera matrimoniale è presente un rivestimento con carta da parati; i soffitti sono risultati intonacati e tinteggiati; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con vetro singolo; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in ceramica.

Si notano locali infiltrazioni sui paramenti verticali e sugli orizzontamenti con presenza di umidità e muffe.

I balconi sono in evidente stato di degrado e pertanto necessitano di lavori di riparazione.

Nel vano scala condominiale tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate;

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze è costituito da radiatori in ghisa alimentati a gas metano con caldaia indipendente

L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;

L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Quanto sopra si trova in pessimo stato di conservazione, considerando anche la vetustà degli immobili.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di perizia è intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni in oggetto sono pervenuti con Atto Giudiziario, sentenza per divisione Tribunale di Pesaro in data 20.07.2004, Rep. 1125, trascritto il 25.09.2007 con R.P. n. 8224e R.G. n. 15914.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di completamento a bassa densità edilizia " B2 ".

Il fabbricato risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n° 92 del 28-02-1968 Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità al progetto depositato in Comune di San Lorenzo in Campo difformità riscontrate anche tra il progetto depositato in Comune e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U., quali:

- Nel prospetto fronte strada il progetto originario riportava un rivestimento in listelli di mattoni su gran parte della facciata, realizzato solamente in prossimità dei quattro spigoli del fabbricato ed il rivestimento in pietra al piano seminterrato non è stato realizzato.
- I balconi sui tre piani risultano difformi rispetto al progetto originario e più precisamente, sul fronte e lato destro sono stati realizzati dei balconi ad angolo, mentre i balconi a destra del vano scala non sono stati realizzati. Di conseguenza le porte-finestra di accesso sono diventate finestre tanto da non rispettare i requisiti illuminotecnici previsti dall'attuale normativa nella camera matrimoniale corrispondente.
- Internamente si è potuto verificare che tra il vano soggiorno e pranzo è presente un collegamento sul muro portante dell'edificio.

Questo consulente può affermare che le opere innanzi descritte si potranno regolarizzare inoltrando idonea richiesta di Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite.

Vincoli od oneri

- oneri urbanistici: redazione di idonea richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo.
- oneri strutturali: redazione di apposito Certificato di idoneità statica e sismica al fine di sanare l'apertura realizzata su paramento murario portante;
- Ipoteca legale del 20.07.2004, Rep. 1125, iscritta in Pesaro in data 25.09.2007 con R.P.n. 3705 e R.G.n. 15916, per € 9.841,75 a favore di Sabbatini Zeno, gravante sugli immobili.

Altre informazioni:

- Appartamento attualmente locato a [REDACTED] con contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pesaro al n° 392 DEL 17/02/2012
- Importo annuo spese condominiali ordinarie: non vi è condominio.
- Polizza assicurativa indennitaria decennale a garanzia dei vizi occulti: assente ma non obbligatoria (ndr. l'art. 4 del Decreto Legislativo 20.06.2005 nr. 122 impone l'obbligo per la consegna di detta polizza per immobili edificati con richieste di permesso di costruire presentate solo successivamente al 20.07.2005).

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico - comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità od in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.600,00; l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, riporta valori compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq. 1.300,00.

Si assume quindi come valore €/mq 1.300,00 che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.

Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.

Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile), viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato.

Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti desunti dal "Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore)" e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:

(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:

(età tra 41 e 60 anni, qualità popolare)

– con uno stato di conservazione pessimo	coeff. 0,45
<u>coefficiente della pertinenza</u>	
– balconi	coeff. 0,33
– sottotetto	coeff. 0,40
– garage al piano seminterrato	coeff. 0,50
– corte comune per la propria quota (1/3)	coeff. 0,10
– parti comuni per la propria quota (1/3) vano scala interno	coeff. 0,33
– magazzino sul retro	coeff. 0,40
– corte ad uso esclusivo magazzino	coeff. 0,10
– tettoia magazzino	coeff. 0,33

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- Appartamento mq. 127,83x€ 1300,00x0,45	€ 74.780,55
- Balconi mq. 18,15x€ 1300,00x0,45x0,33	€ 3.503,85
- Sottotetto mq. 41,28x€ 1300,00x0,45x0,40	€ 9.659,52
- Garage mq. 35,40x€ 1300,00x0,45x0,50	€ 10.354,50
- Corte comune mq. 1320,00/3x€ 1300,00x0,45x0,10	€ 25.740,00
- Vano scala comune mq. 13,50/3x€ 1300,00x0,45x0,33	€ 870,01
- Magazzino mq. 78,10x€ 1300,00x0,45x0,40	€ 18.275,40
- Corte esclusiva mag. mq. 34,50x€ 1300,00x0,45x0,10	€ 2.018,25
- Tettoia magazzino mq. 20,50x€ 1300,00x0,45x0,33	€ 3.957,52
TOTALE	€ 149.159,05
A detrarre spese tecniche e sanzioni per ottenere conformità Urbanistica	€ - 8.000,00
TOTALE	€ 141.159,05
in arrotondamento	€ 141.000,00

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi all'esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 n. 37.

Andrà quindi effettuata, da parte dell'eventuale acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

COMUNE DI FABRIANO

IMMOBILE 10 LOTTO 5

PROPRIETA': [REDACTED]
UBICAZIONE: Via Serramaggio, Fabriano (AN)
DATI CATASTALI: Fg.: Mapp. Q.tà Cl. Sup. R.D. R.A.
118 1925 Sem. 3 309 mq 0,48 € 0,48
PRESENZA IPOTECHE: nessuna

Identificazione del bene

L'immobile oggetto di stima fa parte di un'area edificabile sita nel Comune Fabriano (AN) in Loc. Marischio, distinta al Catasto Terreni al Foglio 118, Mapp. 1925.

Descrizione del bene

Il terreno edificabile in esame è ubicato nei pressi di via Serramaggio ai margini del borgo di Marischio, appartenenti ad una area edificabile di completamento "B4" così come risulta dal vigente P.R.G. di Fabriano (AN). Tale terreno risulta intercluso in quanto non ha sbocco sulla via pubblica e la sua potenzialità edificatoria potrebbe essere sfruttata solo previo accorpamento di questo lotto con altri terreni limitrofi.

Infatti, il lotto ha una superficie complessiva di mq 309 con lato minore di m 9,00 e maggiore da m 34,00 circa che, non consente alcun tipo di edificazione, considerando le distanze dai confini.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società [REDACTED]

Lorenzo in Campo (PU), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico - comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/mq 60,00 ed €/mq 100,00 per lotti edificabili non urbanizzati; a tale importo deve essere applicato un deprezzamento per considerare che il bene non può essere utilizzato se non accorpato con quelli limitrofi (si applica una riduzione del prezzo del 40%).

Si assume come valore il valore massimo vista l'ubicazione e le caratteristiche, comprensivo di deprezzamento, pari a €/mq 48,00 (€/mq 80,00 - 40%).

mq 309,00 x €/mq 48,00	€	14.832,00
in arrotondamento	€	15.000,00

IMMOBILE 11 LOTTO 6

PROPRIETA': [REDACTED]
UBICAZIONE: Via Case Nuove, Fabriano (AN)
DATI CATASTALI: Fg.: 118
Mapp.: 2135
Sub.:
Categoria: Ente Urbano
DIMENSIONI: 72 mq
RENDITA:
PRESENZA IPOTECHE: nessuna

Identificazione del bene

L'immobile oggetto di stima fa parte di un'area edificabile sita nel borgo di Marischio nel Comune di Fabriano (AN) in Via Case Nuove, distinto al Catasto Terreni al Foglio 118, Mapp. 2135, passato al catasto fabbricati come Ente Urbano.

Descrizione del bene

Il lotto in esame è ubicato all'interno di una lottizzazione che risulta completamente ultimata, lungo Via Case Nuove, in area edificabile semiestensiva "B3a" così come risulta dal vigente P.R.G. di Fabriano.

Tale area edificabile risulta essere urbanizzata e completamente edificata.

Il mappale 2135 ha una superficie complessiva di mq 72, risulta essere una strada di accesso di lottizzazione.

Si ritiene che la società che originariamente ha realizzato le opere di urbanizzazione e successivamente costruito l'immobile, non ha poi alienato il bene in sede di vendita degli appartamenti, il quale le è rimasto in carico, pertanto tale bene non ha alcun potere edificatorio né valore di mercato.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società [REDACTED] con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Stima commerciale

Per quanto specificato nei capitoli precedenti il valore di mercato del presente bene è pari a **€ 0,00** (diconsi zero) se alienato singolarmente.

IMMOBILE 12 **LOTTO 7**

PROPRIETA':	[REDACTED]						
UBICAZIONE:	Loc. Civita Fabriano (AN)						
DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	135	1053	Sem.	2	6644 mq	€ 18,87	€ 13,73
			Pasc. arb.	4	11 mq	€ 00,01	€ 00,01
	135	1056	Sem.	2	2468 mq	€ 7,01	€ 5,10
	135	1078	Sem.arb.	4	137 mq	€ 0,25	€ 0,21
PRESENZA IPOTECHE:	R.P. 1149 Banca Marche Spa						

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni edificabili siti in Fabriano (PU), Località Civita via 13 Martiri di Kindu e distinti al Catasto Terreni al Foglio 135, Mapp. 1053-1056-1078.

Descrizione del bene

I lotti edificabili in esame sono ubicati lungo via 13 Martiri di Kindu a sud ovest ed a poca distanza dal centro di Fabriano in un area collinare, in zona "C" (zone residenziali rade) così come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di Fabriano (AN). I terreni fanno parte di una lottizzazione a carattere residenziale denominata "Civita" approvata con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Fabriano al n° 48 del 30/03/2006. Tale lottizzazione si sviluppa per un'area piuttosto ampia ed articolata, anche su terreni con accentuata pendenza ed è attraversata dalla via pubblica. Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di nuove strade, l'allargamento della via esistente, realizzazione parcheggi, delle zone a verde pubblico, le reti tecnologiche, oltre a dieci lotti di differenti dimensioni tra i quali alcuni di estensione piuttosto importante. Nell'area ricompresa nel piano di lottizzazione "Civita" è stata stipulata una convenzione con il Comune di Fabriano (atto rep. 106654/29495 del 08/02/2007) per la quale è stato creato il Consorzio di urbanizzazione, denominato "Nuova Civitas", al quale sono state cedute tutte le aree oggetto di spese di urbanizzazione (atto 106752/29558 del 12/03/2007).

Tale Consorzio avrebbe dovuto realizzare le opere primarie afferenti ai terreni edificabili in oggetto, per poi cederle gratuitamente al Comune di Fabriano.

L'importo delle opere, come riportato in convenzione, ammontava ad 885.000,00€.

Il Consorzio è formato dai proprietari dei terreni ognuno con quote proporzionali alla superficie di proprietà. La società richiedente il Concordato detiene una quota pari a 253,19/1000, derivante dalla superficie edificabile posseduta. Le aree destinate a strade e verde pubblico sono pari a circa mq 13386,00 di cui a parcheggio 730,84 mq, a verde 5312,00 ed il restante a strade, marciapiedi ed isole ecologiche. Ad oggi le opere di urbanizzazione sono ferme e non ci sono cantieri attivi in nessuno dei vari lotti.

I lotti sono denominati nel piano di lottizzazione con il n. 3 (mapp. 1056-1078) ed il n. 5 (mapp. 1053); il primo di superficie fondiaria pari a mq 2.665,00 ed il secondo pari a mq 6.655,00. Per il lotto n. 3 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 22821 del 13/06/2008 dal Comune di Fabriano alla società Laurentina Immobiliare S.r.l., ex proprietaria, per la realizzazione di tre villette monofamiliari per le quali la stessa aveva iniziato i lavori che, ad oggi, sono fermi. Sul lotto sono infatti presenti solamente delle porzioni di struttura in cemento armato non ultimate delle tre unità abitative. Più precisamente le tre villette con accesso da una strada privata interna al lotto e distinte nel Permesso di Costruire con le lettere "A" - "B" - "C", sono nel seguente stato di avanzamento lavori:

Villa "A" - fondazioni, muri interrato, primo solaio, primo ordine di pilastri e secondo solaio

Villa "B" - fondazioni, muri interrato, primo solaio, primo ordine di pilastri, secondo solaio, secondo ordine di pilastri, terzo solaio e tamponamento esterno.

Villa "C" - fondazioni muri interrato, primo solaio e primo ordine di pilastri.

Inoltre a seguito di colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Fabriano si è potuto riscontrare che gli oneri concessori afferenti alla costruzione delle tre villette non sono stati interamente pagati ed il comune vanta un credito pari a 19.929,20 €

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agazia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società [REDACTED] n. San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e con R.G. n. 5486.

Vincoli od oneri

- Ipoteca volontaria del 27.02.2008, Rep. 107757/30272, iscritta in Ancona in data 06.03.2008 R.P. n. 1149 ed R.G. n. 6127, per € 1.620.000,00, a garanzia di Apertura di Credito di € 810.000,00, a favore della [REDACTED], gravante sugli immobili.

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico - comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni urbanizzati analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/mq 110,00 ed €/mq 150,00.

Si assume come valore di realizzo vista l'ubicazione e le caratteristiche €/mq 130,00

mq.9.260,00 x €/mq 140,00 € 1.296.400,00

A tale valore, va detratta la quota di lavori per opere di urbanizzazione del terreno in oggetto, così come riportato nella convenzione urbanistica tra il consorzio Nuova Civitas ed il Comune di Fabriano (atto rep. 106654/29495 del 08/02/2007), considerando anche le opere di urbanizzazione realizzate sino ad oggi, per un importo pari a € 234.778,50, come desumibile dal Verbale di assemblea dei consorziati n. 14 del 20 luglio 2012, al netto della quota richiesta per opere aggiuntive o disagi. Il tutto rapportato alla quota consorziata (253.19/1000).

(€ 885.000,00- € 234.778,50) x 253,19/1000 € - 164629,58

A sommare il valore di quanto costruito sul Lotto 3 desunto dall'incidenza delle strutture in c.a. sulle tre palazzine e la porzione di tamponamenti eseguita sulla villa "C" a seguito di computo metrico sintetico

€ + 140.073,15

€ 1.296.400,00 – 164.629,58 + 140.073,15

€ 1.271.843,57

in arrotondamento

€ **1.272.000,00**

IMMOBILE 13**LOTTO 8**

PROPRIETA': XXXXXXXXXX
 UBICAZIONE: Via Brodolini sn, Fabriano (AN)
 DATI CATASTALI: Fg.: 120
 Mapp.: 1813
 Sub.: 43
 Categoria: A10 -
 DIMENSIONI: 2,5 vani
 RENDITA: € 438,99
 DATI CATASTALI:

Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
120	2058	Sem.arb	3	268 mq	0,76	€ 0,48
120	2060	Sem.arb	3	742 mq	2,11	1,34

PRESENZA IPOTECHE: R.P. 5945 Banca di Cupramontana e Fabriano (mapp 1813 sub 43)
 R.P. 12737 Vincolo RFI (mapp 2060)

Identificazione del bene

L'immobile oggetto di stima è un ufficio_sito in Fabriano (AN) Via Brodolini sn, all'interno di un centro commerciale di recente edificazione e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 118, Mapp. 1813 sub.43.

Il presente ufficio si trova al piano secondo di un centro direzionale e commerciale composto da 22 U.I. tra negozi, appartamenti e uffici.

All'interno del presente lotto vengono anche inseriti due frustoli di terreno distinti al Catasto terreni al Fg. 120 mapp. 2058 - 2060, siti lungo via Brodolini in prossimità della rete ferroviaria e delle vie pubbliche, non utilizzabili ai fini edificatori.

Descrizione del bene

L'area su cui insiste l'ufficio oggetto di stima si trova lungo Via Brodolini nel centro abitato di Fabriano, in zona C "Direzionale e Commerciale" CDC.

Il centro commerciale è realizzato prospetta, da un lato con via Brodolini, dove si presenta con un fronte di n. 4 piani fuori terra, mentre sul retro, il lotto, confina con la Rete Ferroviaria Italiana (RFI). Sul retro del fabbricato sono presenti dei parcheggi oltre ad alcuni accessi alle U.I. dei piani superiori.

A sinistra dell'edificio vi è la via di accesso al parcheggio sul retro, mentre a destra vi un ulteriore edificio Direzionale Commerciale realizzato in aderenza (mapp. 1823), con le stesse caratteristiche del presente bene.

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a padiglione, in latero cemento, rivestita con tegole portoghesi.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano intonacate e tinteggiate, con porzioni di rivestimento in listelli di mattoni (finitura faccia a vista); le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane in legno.

L'ufficio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 120, Mapp. 1813, sub.43 è costituito da:

- ingresso/sala d'attesa;
- ufficio;
- bagno
- scoperto comune e scala comune di accesso ad altre unità immobiliari (Fg. 120 mapp. 1813 sub. 1-33-24-42);

il tutto con altezza netta interna pari a m 2,70.

Nei vani tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate, così come i soffitti; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, così come i battiscopa.

Nel vano scala condominiale tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate; vi è anche un ascensore di condominio.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento è presente in tutte le stanze, costituito da radiatori in alluminio a parete alimentati a gas metano con caldaia indipendente
- L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;
- L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Quanto sopra si trova in buono stato di conservazione, in linea con gli standard del periodo di fabbricazione.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società [REDACTED] con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e R.G. n. 5486

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Fabriano (AN) come zona di espansione C, Direzionale Commerciale " CDC".

Il fabbricato risulta essere stato edificato con Permesso di Costruire n° 13666 del 29.08.2002, integrato e modificato con:

- DIA n. 13739 del 11.04.2003;
- DIA n. 10835 del 10.03.2005;
- DIA n. 19488 del 05.05.2005

Inoltre, sul fabbricato è stata inoltrata richiesta di agibilità in data 25.10.2005 n. 121.

Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:

Durante il sopralluogo sono state verificate le conformità urbanistiche rispetto ai depositati presso il Comune di Fabriano, riscontrando che tra i progetti depositati in Comune e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. non vi sono incongruenze.

Vincoli e oneri

- Ipoteca volontaria del 03.12.2002, Rep. 16875, iscritta in Ancona in data 12.12.2002 R.P. n. 5945 ed R.G. n. 26380, per € 5.300.000,00, Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di € 2.650.000,00, a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili.
- Annotazione e iscrizione del 15.09.2005, Rep. 104330/28381, trascritto in Ancona in data 10.10.2005 con R.P. n. 4348 ed R.G. n. 24371, Frazionamento in quote riferito alla formalità 5945 del 12.12.2002 (Unità negoziale n. 7 – Fg. 120 mapp. 1813 sub 43 – del valore di € 69.300,00 in 30 semestralità posticipate).

Altre informazioni:

- Importo annuo spese condominiali ordinarie: € 330,16
 - o Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: n.c.
 - o Spese scadute non pagate (ultimi due anni): € 1.053,28

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.700,00.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, riporta valori compresi tra €/mq 840,00 ed €/mq 1.200,00.

Si assume quindi come valore €/mq. 1.400,00 che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.

Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.

L'immobile verte in uno stato di conservativo "normale" cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, quindi non occorre tenere conto di un eventuale deprezzamento, applicando un coefficiente di età, qualità e stato.

Al fine di valutare i mq commerciali, le superfici nette, vengono corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal "Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore)" e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dell'immobile è dato da:

(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:

(età inferiore a 10 anni, qualità media)

– nuovo	coeff. 1,00
<u>coefficiente della pertinenza</u>	
– balcone	coeff. 0,33
– ballatoio comune per la propria quota 1/7	coeff. 0,10
– parti comuni per la propria quota, vano scala interno	coeff. 0,33
– manovra quota 1/22	coeff. 0,10
– corte/parcheggi comuni quota 1/22	coeff. 0,05

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

– ufficio sub 43 mq 37,50 x € 1.400,00 x 1	€	52.500,00
– balcone 5,40 mq x € 1.400,00 x 0,33	€	2.494,80
– ballatoio di piano sub. 42 mq 36,43/7 x € 1.400,00 x 0,10	€	728,60
– vano scala comune mq. 25/7 x € 1.400,00 x 1 x 0,33	€	1.650,00
– manovra mq. 307,25/22 x € 1.400,00 x 0,10	€	1.955,22
– scoperto/parcheggio mq 1.070/51 x 1.400,00 x 0,05	€	1.468,62
TOTALE	€	60.797,24
in arrotondamento	€	61.000,00

Si ribadisce che i terreni distinti al Catasto al Fg. 120 mapp. 2058 – 2060 non hanno valore commerciale.

COMUNE DI ARCEVIA

IMMOBILE 15 LOTTO 9

PROPRIETA': [REDACTED]
UBICAZIONE: Loc. Nidastore, Arcevia (AN)
DATI CATASTALI: Fg.: Mapp. Q.tà Cl. Sup. R.D. R.A.
1 232 Sem.arb 8 3037 mq 2,04 € 0,78
PRESENZA IPOTECHE: R.P. 8299 Banca Marche

Identificazione del bene

Il lotto oggetto di stima fa parte di un'area produttiva sita nel Comune Arcevia (AN) in Loc. Nidastore, al confine del territorio comunale, ma nelle vicinanze dell'abitato di San Lorenzo in Campo (PU), distinta al Catasto Terreni al Foglio 1, Mapp. 232.

Descrizione del bene

Il terreno edificabile in esame è ubicato lungo la Strada Provinciale 59 nella prima periferia del Borgo di San Lorenzo in Campo, ma nel territorio del Comune di Arcevia, appartenente ad una area produttiva di completamento "D1" così come risulta dal vigente P.R.G. di Arcevia (AN).

Tale terreno si presenta pianeggiante e con buona accessibilità; viene attualmente utilizzato con deposito di materiali edili e inerti.

Tale area edificabile risulta essere urbanizzata e parzialmente edificata.

Il lotto ha una superficie complessiva di mq 3037 ed è di forma rettangolare con lato minore di m 40,00 e maggiore da m 76,00 circa.

Le NTA, per le zone D1, riportano i seguenti indici edificativi :

Uf: 0,8 mq/mq

H: 10,50 salvo volumi tecnici;

Ic: non superiore all'esistente
0,6 per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta

DC: in allineamento con i fabbricati esistenti
5,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza

DE: in allineamento con i fabbricati esistenti
10,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza

DS: 6,0 ml, salvo allineamenti preesistenti.

Standard ecologici: indice di permeabilità dei suoli (Ps) = 20% della superficie fondiaria (Sf) scoperta.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di perizia è intestato alla società [REDACTED] con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Situazione urbanistica e catastale

Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Arcevia (AN) come zona produttiva di completamento D1.

Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:

Non essendo presenti pratiche urbanistiche non vi sono difformità.

Vincoli e oneri

- Ipoteca volontaria del 11.12.2007, Rep. 36070/11221, iscritta in Ancona in data 17.12.2007 R.P. n. 8299 ed R.G. n. 33369, per € 1.360.000,00, Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato di € 680.000,00 di durata 13 anni, a favore della [REDACTED], gravante sugli immobili.

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore commerciale attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": tale metodo di stima si basa sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche; crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine in riferimento alle sue caratteristiche.

Le verifiche di mercato condotte nella zona in oggetto sui valori di compravendita di terreni analoghi, hanno permesso di riscontrare valori compresi tra €/mq 40,00 ed €/mq 90,00 per lotti edificabili urbanizzati.

Vista la posizione, caratteristiche e accessibilità del lotto, nella stima del valore di mercato, si assume la quota di 75 €/mq, ottenendo:

mq 3.037,00 x €/mq 75,00	€ 227.775,00
in arrotondamento	€ 228.000,00



IMMOBILE 16**LOTTO 10**

PROPRIETA': [REDACTED]
 UBICAZIONE: Loc. Nidastore, Arcevia (AN)
 DATI CATASTALI: Fg.: 1
 Mapp.: 359
 Sub.:
 Categoria: C/2
 DIMENSIONI: 190 mq
 RENDITA: € 206,07
 PRESENZA IPOTECHE: R.P. 8299 [REDACTED]

Identificazione del bene

Il lotto oggetto di stima fa parte di un'area produttiva sita nel Comune Arcevia (AN) in Loc. Nidastore, al confine del territorio comunale, ma nelle vicinanze dell'abitato di San Lorenzo in Campo (PU), distinta al Catasto Terreni al Foglio 1, Mapp. 359 (ex 236).

Descrizione del bene

Il bene in esame è ubicato lungo la Strada Provinciale 59 nella prima periferia del borgo di San Lorenzo in Campo, ma nel territorio del Comune di Arcevia, appartenente ad una area produttiva di completamento "D1" così come risulta dal vigente P.R.G. di Arcevia (AN).

Tale terreno si presenta pianeggiante e con buona accessibilità; viene attualmente utilizzato con deposito di materiali edili e inerti.

L'area edificabile risulta essere completamente urbanizzata, e parzialmente edificata.

Il presente lotto ha una superficie complessiva di mq 3675 ed è di forma rettangolare con lato minore di m 49,00 e maggiore da m 75,00 circa.

Nell'area è già stata edificata una tettoia in c.a.p. realizzata con elementi prefabbricati, posizionata sulla sinistra del lotto con superficie di m 20 x 37 = 740 mq ed altezza massima m 7,90.

Le NTA, per le zone D1, riportano i seguenti indici edificativi :

Uf: 0,8 mq/mq

H: 10,50 salvo volumi tecnici;

Ic: non superiore all'esistente

0,6 per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta

DC: in allineamento con i fabbricati esistenti

5,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza

DE: in allineamento con i fabbricati esistenti

10,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza

DS: 6,0 ml, salvo allineamenti preesistenti.

Standard ecologici: indice di permeabilità dei suoli (Ps) = 20% della superficie fondiaria (Sf) scoperta.

L'area ha quindi una potenzialità edificatoria residua data da:

$S_u = 0,8 \times 3675 = 2.940 \text{ mq}$

$S_{\text{edificata}} = \underline{\quad 740 \text{ mq}} \quad$

$S_{\text{residua}} = 2940 - 740 = 2.200 \text{ mq}$

Il bene è servito dagli impianti tecnologici, in quanto elementari, risulta allacciato lo scarico alla fogna pubblica.

Quanto sopra si trova in buono stato di conservazione, in linea con gli standard del periodo di fabbricazione.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è intestato alla società [REDACTED] con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Situazione urbanistica e catastale

Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Arcevia (AN) come zona produttiva di completamento D1.

Il fabbricato che insiste sul lotto, è stato realizzato con Permesso di Costruire n° 2007/33/PC del 29.05.2008.

Sullo stesso lotto vi è una pratica edilizia, Permesso di Costruire n° 2005/23/PC del 04.10.2005, con la quale sono stati installati un container ad uso ufficio e una pesa a ponte.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Diffomità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:

Sono state riscontrate lievi diffomità urbanistiche e strutturali.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che la tettoia ha le dimensioni riportate nel progetto presentato, ma è stata eretta con struttura diversa in quanto presenta n. 5 campate invece delle n. 4 progettate.

Vincoli od oneri

- Oneri urbanistici: redazione di idonea richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite rispetto al titolo abilitativo.
- Oneri strutturali: redazione di pratica per Certificato di idoneità statico e sismico, da presentare alla Provincia di Pesaro e Urbino, Ufficio Sismico in base alle NTC 2008.
- Ipoteca volontaria del 11.12.2007, Rep. 36070/11221, iscritta in Ancona in data 17.12.2007 R.P. n. 8299 ed R.G. n. 33369, per € 1.360.000,00, Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato di € 680.000,00 di durata 13 anni gravante sugli immobili, a favore della

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore commerciale attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico - comparativo": tale metodo di stima si basa sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche; crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine in riferimento alle sue caratteristiche.

Le verifiche di mercato condotte nella zona in oggetto sui valori di compravendita di terreni analoghi, hanno permesso di riscontrare valori compresi tra €/mq 40,00 ed €/mq 90,00 per lotti edificabili urbanizzati.

Vista la posizione, caratteristiche e accessibilità del lotto, nella stima del valore di mercato, si assume la quota di 75 €/mq, ottenendo:

mq 3.675,00 x €/mq 75,00	€ 275.625,00
in arrotondamento	€ 276.000,00

Al suddetto valore dell'area va aggiunto il valore della tettoia che è stata già realizzata, con un valore pari al costo di costruzione del prefabbricato compreso di fondazione pari a €/mq 350,00, ottenendo:

mq 740 x €/mq 350,00	€ 259.000,00
----------------------	--------------

Da tali importi andrà detratta la quota di spesa per l'adeguamento Urbanistico e Strutturale che viene stimata in

€ -10.000,00

Pertanto si ottiene un valore del lotto pari a:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - Lotto 3.675 mq | € 276.000,00 |
| - Tettoia 740 mq | € 259.000,00 |
| - A detrarre spese tecniche | € -10.000,00 |

TOTALE	€ 525.000,00
--------	---------------------