

TRIBUNALE DI ANCONA**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Relazione del ctu alla Procedura Esecutiva n° 130/07 R.E.S. promossa da

[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U.:

Dott. Ing. Andrea Argentati, con studio in Marzocca di Senigallia
(AN) via Marco Polo n° 16.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Argentati residente in Marzocca di Senigallia, via Marco Polo 16, avente studio professionale in Marzocca di Senigallia, via Marco Polo 16, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n. 2109, con ordinanza di nomina del 07/04/2008, avendo ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. Giudice Istruttore Dott. Mogetta Lauro per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili situati nel comune di Castelleone di Suasa di proprietà [REDACTED] come meglio descritto negli atti del procedimento.

SUDDIVISIONE DEI BENI IMMOBILI IN LOTTI

La presenza di più immobili distinti, oggetto di stima, rende necessaria la suddivisione degli stessi in lotti per poter favorire la vendita dei beni pignorati. Di seguito si riporta la suddivisione in lotti che verrà poi utilizzata per la redazione della perizia:

Lotto 1: Opificio industriale sito nel comune di Castelleone di Suasa, Via Pianvolpello n.15, censito al catasto fabbricati: Foglio 11,

Particelle 334-335-489. Area urbana sita nel comune di Castelleone di Suasa, Via Pian Volpello n.15, censita al catasto fabbricati: Foglio 11, Particelle 468, 489, 491, 492.

Lotto 2: Porzione di fabbricato sito nel comune di Castelleone di Suasa, Via Colombo, censito al catasto fabbricati: Foglio 9, Particella 143, Subalterni 1-9-13.

Lotto 3: Fabbricato urbano inagibile a schiera sito nel comune di Castelleone di Suasa, Via Vaseria, censito al catasto fabbricati: Foglio 10, Particelle 212-213.

Lotto 4: Fabbricato urbano da cielo a terra con annessa area urbana sito nel comune di Castelleone di Suasa, Via Matteotti n.5, censito al catasto fabbricati: Foglio 9, Particella 238, Subalterni 4-5. Area urbana sita nel comune di Castelleone di Suasa, Via Matteotti n.5, censita al catasto fabbricati: Foglio 9, Particella 448. Appezamento di terreno sito nel comune di Castelleone di Suasa, censito al catasto terreni: Foglio 9, Particelle 444-446.

Lotto 5: Appezamento di terreno sito nel comune di Castelleone di Suasa, Via Circonvallazione, censito al catasto terreni: Foglio 9, Particelle 175-312

Per ogni lotto verrà redatta una relazione distinta completa di allegati.

LOTTO 1**Immobile sito in Via Pianvolpello n.15, Castelleone di Suasa****SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI**

A seguito di invio raccomandate a tutti i soggetti in causa con la comunicazione di inizio delle operazioni, mi recavo quindi, in data 20/09/2008 presso l'immobile sito in Castelleone di Suasa, Via Pianvolpello n.15, per verificare la situazione e adempiere a quanto a me conferito dal suddetto giudice. Il giorno del sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, l'Avv. [REDACTED] quale curatore fallimentare della procedura fallimentare n. [REDACTED] a carico della [REDACTED] comproprietaria dell'immobile, il quale non ha proposto nessuna osservazione.

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, situato in Via Pianvolpello n.15 in Castelleone di Suasa (AN), è situato in una zona periferica del centro cittadino. La zona è comunque dotata della necessaria urbanizzazione primaria, ed anche della urbanizzazione secondaria essenziale. In prossimità dell'area sono in corso altre lottizzazioni a carattere produttivo.

Non vi sono elementi artificiali che stravolgono la destinazione d'uso della zona. La zona su cui sorge l'immobile è raggiungibile mediante strade urbane ed è comodamente collegata alla strada provinciale (Pergolese).

L'immobile, vista la sua posizione all'interno della zona produttiva di appartenenza, è in prossimità della strada principale.

L'immobile oggetto di stima è un opificio industriale costituito da tre porzioni di capannone che si sviluppano in lunghezza e sono collegate mediante ampie aperture. Il capannone è dotato anche di una zona uffici. Il fabbricato è composto dal solo piano terra. La proprietà è ulteriormente costituita da corte privata che circonda tutto l'immobile.

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente si è rilevato che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta intestato in parte alla [REDACTED] e in parte a [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] ed è così censito:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune censuario: Castelleone di Suasa (AN);

Foglio catastale: 11;

Mappale: 334 (piena proprietà [REDACTED]
1000/1000 in comunione legale dei beni con
[REDACTED] – Cat. D1 (Opificio)

Mappale: 468 (piena proprietà [REDACTED]
1000/1000 in comunione legale dei beni con
[REDACTED] – Area urbana

Mappale: 491 (piena proprietà [REDACTED]
1000/1000 in comunione legale dei beni con
[REDACTED] – Area urbana

Mappale: 335 (piena proprietà [REDACTED]
1000/1000) – Cat. D1 (Opificio)

Mappale: 489 (piena proprietà [REDACTED])
1000/1000) – Cat. D7 (Impianto industriale)
Mappale: 492 (piena proprietà [REDACTED])
1000/1000) – Area urbana

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del comune, risulta avere ottenuto il seguente provvedimento autorizzativo:

- Licenza Edilizia – Pratica Edilizia n.7/76 del 04/05/1976. (Costruzione di un laboratorio industriale).
- Licenza Edilizia – Pratica Edilizia n.50 del 1976. (Variante alla costruzione di un laboratorio industriale).
- Licenza Edilizia – Pratica Edilizia n.57 del 1976. (Costruzione recinzione per il laboratorio industriale).
- Condono L.47/85 per realizzazione di locale seminterrato adibito a servizi tecnici dell'azienda (Domanda Prot. n. 965 del 29/03/1986 , n. progressivo 0138719100). La pratica è completa, ma il documento di concessione edilizia in sanatoria non è mai stato richiesto e ritirato.
- Autorizzazione di usabilità n.10 del 28/05/1985 relativa al laboratorio industriale.
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 496/7/88, anno 1988, Prot. n. 1301/88 del 20/04/1988 (Modifica dei Prospetti di un capannone artigianale).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 1/54/91, anno 1991, Prot. n. 2438/90 del 22/01/1991 (Realizzazione di una cabina elettrica).

- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 104/6/93, anno 1992, Prot. n. 1569/91 del 24/02/1993 (Spostamento ubicazione per realizzazione cabina elettrica).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 105/7/93 del 24/02/1993 (Ampliamento struttura opificio).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 110/12/93 del 05/05/1993 (Variante ampliamento struttura opificio per modifiche aperture).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 130/4/94, anno 1993, Prot. n. 568/93 del 18/01/1994 (Realizzazione di una recinzione e sistemazione degli accessi carrai).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 164/38/94 del 06/10/1994 (Ampliamento edificio industriale, realizzazione corpo affiancato).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 191/23/95, anno 1995, Prot. n. 321/94 del 19/05/1995 (Apertura di n.2 finestre nel capannone industriale).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 192/24/95 del 19/05/1995 (Modifica locali uffici).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 193/25/95 del 19/05/1995 (Ampliamento).
- D.I.A. n. 1/97 del 12/02/1997 (Sistemazione accessi).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 295/22/98 del 08/07/1998 (Costruzione di struttura in ferro removibile con copertura in telo in pvc).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 353/27/2000 del 20/11/2000 (Urbanizzazione area con modifiche lotto).
- D.I.A. n.23/2007 – Prot. n. 3737 del 17/07/2007 (Modifiche interne in un fabbricato artigianale).

Nel locale deposito (particella 334) è stato realizzato un divisorio con pannello sandwich non presente nelle autorizzazioni menzionate..

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Per ciò che concerne i vari passaggi di proprietà dell'immobile in esame, considerando separatamente le particelle 334, 335, 489, effettuando una visura degli atti registrati presso la Conservatoria dei RR.II. si è rilevato che, spingendo la ricerca sino ad un massimo di venti anni indietro dalla data odierna, risulta:

Particella 334 (aree urbane: particelle 468-491)

In data 01/01/1987 l'immobile risultava di piena ed esclusiva proprietà dei coniugi [REDACTED] in comunione legale dei beni, per atto di compravendita a rogito Notaio Bartolomeo in data 11/05/1976, rep. n. 5849/1879 – Trascritto in data 15/06/1976 al n. 4872 R.P. (acquisto da parte di [REDACTED] dell'area su cui sorge il fabbricato, senza intervento in atto del coniuge [REDACTED] e senza indicazione in atto del rapporto di coniuge).

Particella 335

In data 01/01/1987 l'immobile risultava di proprietà della [REDACTED] con sede in Castelleone di Suasa, alla quale era pervenuto per atto di conferimento a rogito Notaio Cozza Rocco di Senigallia in data 31/12/1984, rep. N. 2006, trascritto il 15/02/1985 al n. 1745 reg. part..

Particella 335, 489 (area urbana: particella 492)

In data 01/01/1987 l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED] ai quali era pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Gino Bartolomeo di Corinaldo in data 11/05/1976, rep. N. 5850/1880, trascritto il 04/06/1976 al n. 4603 reg. part.; per

atto di compravendita a rogito Notaio Gino Bartolomeo di Corinaldo in data 11/05/1976, rep. N. 5849/1879, trascritto il 15/06/1976 al n. 4872 reg. part..

La proprietà risulta trasferita alla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Rocco Cozza di Senigallia in data 10/01/1995, rep. N. 33590, trascritto il 28/02/1995 al n. 2430 reg. part., e successivo atto di ratifica autenticato dal Notaio Annunziata Morico di Pergola in data 29/12/1999, rep. N. 9756, trascritto il 27/01/2000 al n. 1120 reg. part..

STATO DI POSSESSO IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è attualmente, come sopra descritto, di proprietà del sig. [REDACTED] (1000/1000 piena proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] relativamente alle particelle 334, 468, 491; di proprietà della [REDACTED] (1000/1000 piena proprietà) relativamente alle particelle 335, 489, 492. Una porzione della particella 335 del capannone è oggetto di locazione. Il Contratto stipulato da [REDACTED] (locatore) con [REDACTED] - riparazione e manutenzione di macchine di impiego generale (locatario) è stato registrato all'ufficio delle entrate - Senigallia in data 09/10/2007 al n. 2399 serie 3 ed ha la durata di sei anni +sei a partire dal 01/09/2007. Nella restante porzione di capannone non è stata riscontrata nessuna situazione di occupazione anomala del bene durante il sopralluogo.

IPOTECHE E VINCOLI FINANZIARI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dall'indagine condotta presso la Conservatoria dei RR.II. è scaturito che, per il periodo che va dal 01/01/1987 ad oggi, sull'immobile gravano i seguenti vincoli finanziari:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria di L. 1.000.000.000 iscritta il 07/01/2000 al n. 34 R.P. a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) gravante su tutte le particelle: 334-335-468-489-491-492.
- Ipoteca volontaria di Euro 850.000,00 iscritta il 10/10/2003 al n. 4733 R.P. a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona, a carico di [REDACTED] con sede in Castelleone di Suasa, [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) gravante su tutte le particelle: 334-335-468-489-491-492.
- Ipoteca legale di Euro 380.128,10 iscritta il 20/01/2004 al n. 187 R.P. a favore di ANCONA TRIBUTI S.P.A., con sede in Ancona, a carico di [REDACTED] con sede in Castelleone di Suasa, gravante sulle particelle: 335-489-492.
- Ipoteca legale di Euro 25.231,88 iscritta il 19/01/2005 al n. 240 R.P. a favore di ANCONA TRIBUTI S.P.A., con sede in Ancona, a carico di [REDACTED] con sede in Castelleone di Suasa, gravante sulle particelle: 335-489.

- Ipoteca giudiziale di Euro 140.000,00 iscritta il 07/06/2007 al n. 3917 R.P. a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A., con sede a Verona, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sulle particelle: 335-489-492.

- Ipoteca legale di Euro 1.716.395,28 iscritta il 04/10/2007 al n. 6622 R.P. a favore di EQUITALLIAA MARCHE UNO S.P.A., con sede in Ancona, a carico di [REDACTED], con sede in [REDACTED] gravante sulle particelle: 335-489-492-468.

- Ipoteca volontaria di Euro 170.000,00 iscritta il 07/04/2007 al n. 2380 R.P. a favore della BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona, a carico di [REDACTED] (c.f.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] gravante su tutte le particelle: 334-468-491.

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 07/06/2007 al n. 15624 reg. ord. e n. 8778 reg. part. a favore di [REDACTED] nata a Filottrano il 01/05/1968 e contro [REDACTED] gravante sulle particelle: 334-468-491.
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 28/12/2007 al n. 34686 reg. ord. e n. 19765 reg. part. a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., con sede in Ancona, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] e [REDACTED] (c.f.: [REDACTED] e [REDACTED] (c.f.: [REDACTED] gravante sulle particelle: 334-335-468-489-491-492.

DESTINAZIONE D'USO, SUPERFICI DEI VARI AMBIENTI

Il fabbricato si sviluppa completamente al piano terra, ad eccezione di un locale servizi seminterrato. Al suo interno risulta essere composta dai seguenti locali, le cui caratteristiche vengono riportate in forma tabellare per il calcolo della superficie totale netta:

DESTINAZIONE LOCALI	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA INTERNA LOCALI (m)
UFFICI – SERVIZI (propr. ██████████)	122.10	2.90
LABORATORIO-MAGAZZINO (propr. ██████████)	474.40	Hmin = 3.78 Hmax= 5.58
ZONA RECEPTION (propr. ██████████)	30.10	Hmin = 3.78 Hmax= 5.58
LABORATORIO (██████████)	285.20	Hmin = 3.78 Hmax= 5.58
UFFICI (██████████)	23.90	Hmin = 3.78 Hmax= 5.58
OPIFICIO-MAGAZZINO (propr. ██████████)	581.30	Hmin = 4.81 Hmax= 6.66
CAPANNONE INDUSTRIALE (propr. ██████████)	705.00	Hmin = 3.78 Hmax= 5.58
Superficie totale netta	2222.00	

Le altezze minime si riferiscono all'intradosso delle capriate, (punti obbligati per il transito dei mezzi e delle merci).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la determinazione della superficie commerciale occorre considerare anche la superficie delle corti esclusive della proprietà e dell'area edificabile residua.

Di seguito verrà riportata la tabella con il calcolo della superficie commerciale complessiva del bene oggetto di stima, necessaria per effettuare il calcolo del prezzo di mercato. Per ottenere una superficie commerciale ragguagliata a quella del capannone industriale, le superfici delle corti esclusive e dell'area edificabile residua vanno moltiplicate per coefficienti comparatori.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL BENE OGGETTO DI STIMA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTE COMPARATORE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
CAPANNONE INDUSTRIALE	2222.00	1.00	2222.00
CORTE ESCLUSIVA (Part. 335)	1875.00	0.04	75.00

CORTE ESCLUSIVA (Part. 468)	153.00	0.04	6.12
CORTE ESCLUSIVA (Part. 489)	1142.00	0.04	45.68
CORTE ESCLUSIVA (Part. 491)	40.00	0.04	1.60
CORTE ESCLUSIVA (Part. 492)	40.00	0.04	1.60
AREA EDIFICABILE RESIDUA	40.00	0.20	8.00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			2360.00

DESCRIZIONE DELLE STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di stima è costituito da tre porzioni di capannone di cui due (part. 334-335) hanno struttura portante intelaiata in cemento armato, mentre la terza porzione (part. 489) ha struttura portante in acciaio.

Le strutture di copertura sono costituite da capriate che vincolano il transito dei mezzi e delle merci. Il manto di copertura è in eternit. Alcune porzioni

dei capannone industriale presentano infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Il calpestio del capannone è costituito da pavimentazione industriale.

La zona uffici risulta indipendente, ma strettamente collegata alle zone di lavorazione. L'altezza dei locali uffici è definita dalla presenza di un solaio di plafonatura in latero cemento al di sopra del quale sono posizionate merci di deposito. I locali uffici sono dotati di superfici finestrate ed hanno il bagno di servizio indipendente dalla zona lavorazione.

Gli impianti del capannone presenti sono:

impianto elettrico, impianto di ventilazione ed aspirazione, impianto idrico antincendio, impianto di riscaldamento zona uffici, impianto idrico-sanitario. Tali impianti seppur presenti e dotati di precedenti conformità necessitano, ad oggi, di revisioni e manutenzioni.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Nella valutazione complessiva del bene è stata condotta una ricerca nel campo del mercato immobiliare per individuare il prezzo di mercato al mq degli immobili della zona con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

La valutazione tiene conto di tutti i fattori sopra esposti, cioè:

- destinazione della zona su cui sorge il fabbricato,
- situazione dei servizi pubblici offerti,
- vicinanza alle arterie principali di viabilità,
- facilità di collegamento con le località limitrofe,
- stato di manutenzione dell'immobile,
- caratteristiche architettoniche-strutturali dell'immobile,
- funzionalità dei locali,

- caratteristiche degli impianti e delle finiture.

Il capannone industriale - laboratorio non presenta caratteristiche di pregio, ma si attesta orientativamente con i valori medi di mercato della zona, quindi l'analisi di mercato effettuata porta a definire **un valore unitario corretto pari a € 375,00 al mq di superficie commerciale.**

Determinazione del Valore commerciale dei fabbricati				
Superficie commerciale complessiva	x	Valore unitario	=	Valore commerciale dei fabbricati
[mq]		[€/mq]		[€]
2360.00	x	375.00		885000,00

Il Valore Commerciale del bene oggetto di stima è:

€ 885.000,00 (Euro Ottocentoottantacinquemila/00)

Al prezzo calcolato vanno applicate le detrazioni che tengono conto dello stato attuale dell'immobile:

Regolarizzazione urbanistica (0.7 %)	€ 6195,00
Manutenzione (4.0 %)	€ 35400,00
Assenza di garanzia per vizi occulti (2.0 %)	€ 17700,00
Bonifica per rifiuti tossici e nocivi (eternit in copertura)	
2222.00 mq x 16.00 €/mq	€ 35552.00

TOTALE DETRAZIONI

€ 94847,00

Il Valore Commerciale Finale del bene oggetto di stima, escluse le detrazioni, è:

$$€ 885.000,00 - € 94847,00 = € 790153,00$$

(Euro Settecentonovantamila centocinquantatre/00)

VALUTAZIONE PORZIONE DEL BENE (PROPRIETÀ [REDACTED])

La porzione di capannone industriale di proprietà [REDACTED] (part. 334-468-491) è inserita all'interno della struttura del fabbricato, quindi difficilmente scorporabile dal resto dell'immobile in quanto non indipendente. Il frazionamento rivaluterebbe le porzioni laterali di proprietà [REDACTED] mentre decurterebbe notevolmente il prezzo di mercato della porzione [REDACTED] comunque a voler definire un prezzo della porzione di proprietà di [REDACTED] tenuto conto di tutte le opere edilizie e le pratiche amministrative necessarie alla suddivisione dell'immobile si può considerare il 28% dell'importo calcolato in precedenza:

$$€ 790153,00 \times 0,28 = € 221242,84$$

(Euro Duecentoventunomila duecentoquarantadue/84)

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile situato a Castelleone di Suasa in Via Pianvolpello n. 15 distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 11, Mappali 334-335-468-489-491-492 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di €

790153,00, mentre la porzione di immobile di proprietà [REDACTED]
ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 221242,84.

Il CTU sconsiglia la vendita frazionata del bene per la salvaguardia dei
creditori.

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e
con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente stima per l'uso
richiesto.

Senigallia, 10 novembre 2008

In fede

Dott. Ing. Andrea Argentati

Allegati:

1. Documentazione fotografica composta da n° 16 fotografie;
2. Verbale di inizio operazioni peritali;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure Catastali;
5. Autorizzazioni urbanistiche;
6. Contratto di locazione;
7. Istanza al giudice.

LOTTO 2**Immobili siti in Via Colombo n.28, Castelleone di Suasa****SOPRALLUOGO**

In data 25/09/2008 alle ore 9.20 il sottoscritto si recava presso l'immobile in oggetto per verificare la situazione e adempiere a quanto a me conferito dal suddetto giudice. Il giorno del sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, il sig. [REDACTED] (parte esecutata), proprietario superficario dell'immobile, il quale non ha proposto nessuna osservazione.

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, situato in Via Colombo n. 28 in Castelleone di Suasa (AN), è situato in una traversa del centro cittadino. La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria, ed anche della urbanizzazione secondaria essenziale. In prossimità dell'area sono in corso altre lottizzazioni a carattere abitativo.

Non vi sono elementi artificiali che stravolgono la destinazione d'uso della zona.

La zona su cui sorge l'immobile è raggiungibile mediante strade urbane. I collegamenti con le scuole del paese sono garantiti dai mezzi pubblici locali.

L'immobile, vista la sua posizione all'interno del quartiere residenziale di appartenenza, è sufficientemente lontano dalle strade di maggior traffico.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una unità immobiliare destinata a negozio al piano terra, una unità immobiliare destinata a magazzino al piano terra e una porzione di unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano primo. Le due palazzine di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia sono

entrambe costituite da piano terra, piano primo e piano sottotetto. La palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare di civile abitazione, una porzione del negozio e il magazzino ha un'altezza inferiore rispetto all'altra. Gli accessi delle unità immobiliari sono da via Colombo.

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente si è rilevato che gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati a [REDACTED] (proprietà superficiaria pari a 500/1000), [REDACTED] (proprietà superficiaria pari a 500/1000), [REDACTED] (nuda proprietà 1000/1000) ed è così censito:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune censuario:	Castelleone di Suasa (AN);
Foglio catastale:	9;
Mappale:	143;
Subalterno:	1 (Negozio, C/1)
	9 (Magazzino, C/2)
	13 (Abitazione di tipo civile, A/2)

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Gli immobili oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del comune, risultano avere ottenuto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Richiesta concessione per la costruzione di un immobile su appezzamento di terreno in data 24/11/1962.

- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 43/77, anno 1977, Prot. n. 961 del 28/05/1977 – Lavori di sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato sito in Via Colombo
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 189/18/80, anno 1980, Prot. n. 708 del 31/03/1980 – Lavori di costruzione di una terrazza al proprio fabbricato.
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 532/16/89, anno 1989, Prot. n. 2408/88 del 06/05/1989 – Ristrutturazione, con demolizione parziale di locali da destinare a civile abitazione (portico) e ristrutturazione della recinzione.
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 583/27/90, anno 1990, Prot. n. 1990/89 del 19/05/1990 – Variante alla ristrutturazione, con demolizione parziale di locali da destinare a civile abitazione (portico) e ristrutturazione della recinzione.
- D.I.A. n. 34/2004 – Prot. n. 5330 del 25/10/2004 – Modifiche interne di un appartamento di civile abitazione.

PASSAGGI DI PROPRIETA'

Per ciò che concerne i vari passaggi di proprietà dell'immobile in esame, effettuando una visura degli atti registrati presso la Conservatoria dei RR.II. si è rilevato che:

- in data 01/01/1987 gli immobili risultavano di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] (per il diritto di proprietà superficaria), per atto di compravendita a rogito Notaio Bartolomeo in data 22/06/1971, rep. n. 2736 – Trascritto in data 16/07/1971 al n. 6462 R.P. ([REDACTED])

- Per diritto di successione legittima di [REDACTED] apertasi in data 26/01/1988 – denuncia di successione n. 81 – vol. 262 registrata a Senigallia – Trascritta in data 10/09/1988 al n. 9125 R.P. la intera proprietà superficiaria dell'immobile si trasferisce agli eredi legittimi [REDACTED] (coniuge) e [REDACTED] (figlio), per la quota indivisa di un mezzo (500/1000) ciascuno.

STATO DI POSSESSO IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è attualmente, come sopra descritto, di proprietà superficiaria del sig. [REDACTED] (500/1000) e della sig.ra [REDACTED] (500/1000). L'immobile (Foglio 9, Particella 143, Subalterno 13 – civile abitazione) è attualmente abitato dalla sig.ra [REDACTED]. Gli immobili (Foglio 9, Particella 143, Subalterni 1-9) sono attualmente vincolati da Contratto di locazione immobiliare ad uso diverso da abitazione, registrato all'agenzia delle entrate di Senigallia in data 20/10/2008 al n.2548. Soggetti locatori: [REDACTED] e [REDACTED] soggetto locatario: [REDACTED] con sede in [REDACTED], via [REDACTED]

IPOTECHE E VINCOLI FINANZIARI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dall'indagine condotta presso la Conservatoria dei RR.II. è scaturito che, per il periodo che va dal 01/01/1987 ad oggi, sull'immobile gravano i seguenti vincoli finanziari:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria di Euro 400.000,00 iscritta in data 14/01/2005 al n. 136 R.P. a favore della Banca delle Marche spa ed a carico di [REDACTED]

██████████ – in forza di contratto di mutuo di Euro 200.000,00 a rogito Notaio Cozza in data 13/01/2005, rep. n. 86814 (Foglio 9, Particella 143, Subalterni 1-9)

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 07/06/2007 al n. 15624 reg. ord. e n. 8778 reg. part. a favore di ██████████ nata a Filottrano il 01/05/1968 e contro ██████████ gravante sulla particella 143, subalterni 1-9-13.
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 17/04/2008 al n. 9897 reg. ord. e n. 6057 reg. part. a favore di Banca delle Marche spa, con sede in Ancona e contro ██████████ e ██████████ gravante sulla particella 143, subalterni 1-9.

DESTINAZIONE D'USO, SUPERFICI DEI VARI AMBIENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I fabbricati all'interno dei quali sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima sono abbinati ai lati (fabbricati in linea).

L'unità immobiliare destinata a negozio (Sub. 1) risulta essere composta dai seguenti locali, le cui caratteristiche vengono riportate in forma tabellare per il calcolo della superficie totale netta:

DESTINAZIONE LOCALI	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA INTERNA LOCALI (m)
NEGOZIO 1	68.60	3,10

NEGOZIO 2	10.75	2.70
NEGOZIO 3	41.30	3.44
Superficie totale netta	120.65	

L'unità immobiliare destinata a magazzino (Sub. 9) risulta essere composta dai seguenti locali, le cui caratteristiche vengono riportate in forma tabellare per il calcolo della superficie totale netta:

DESTINAZIONE LOCALI	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA INTERNA LOCALI (m)
MAGAZZINO 1	105.40	Hmin = 2.43 Hmax = 3.45
MAGAZZINO 2	51.90	2.05
Superficie totale netta	157.30	

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione (Sub. 13) risulta essere composta dai seguenti locali, le cui caratteristiche vengono riportate in forma tabellare per il calcolo della superficie totale netta:

DESTINAZIONE LOCALI	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA INTERNA LOCALI (m)

CUCINA	20.80	Hmin = 2.35 Hmax = 3.05
CAMERA	11.55	Hmin = 2.15 Hmax = 3.25
BAGNO	4.20	Hmin = 2.15 Hmax = 2.95
DISIMPEGNO	4.50	3.05
Superficie totale netta	41.05	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di stima dalle quali è possibile calcolare la superficie netta e determinare così la Superficie Commerciale.

Di seguito verrà riportata la tabella con il calcolo della superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di stima, necessaria per effettuare il calcolo del prezzo di mercato. Per ottenere una superficie commerciale ragguagliata a quella dell'abitazione, le superfici del negozio e del magazzino vanno moltiplicate per coefficienti comparatori.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA

DEL BENE OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTE COMPARATORE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
ABITAZIONE	41.05	1.00	41.05
NEGOZIO	120.65	1.30	156.85
MAGAZZINO	157.30	0.70	110.11
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			308.01

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una unità immobiliare di civile abitazione al piano primo, un negozio al piano terra con accesso da via Colombo e un magazzino al piano terra con accesso dal negozio.

L'unità immobiliare di civile abitazione è composta da cucina, bagno, camera e disimpegno ed è collegata ad un'altra porzione di appartamento con altro subalterno che non è oggetto di pignoramento. L'unità immobiliare è servita da scala interna alla porzione di unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

La struttura del fabbricato è muratura portante. Per ciò che è stato possibile rilevare non si notano ammaloramenti delle strutture tali da dover ricorrere ad una manutenzione straordinaria degli stessi.

I solai sono in latero cemento.

Il manto di copertura è in tegole.

I divisori sono costituiti da muratura in forati.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane. Gli infissi interni sono

costituiti da porte in legno.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni sono in piastrelle monocottura.

L'impianto elettrico realizzato sottotraccia non presenta, per quello che è stato possibile rilevare, problemi di manutenzione. La distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori è strettamente funzionale.

I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori a colonne in ghisa.

L'impianto TV e telefono sono presenti.

Il fabbricato non necessita di urgenti interventi di manutenzione anche se il grado delle finiture sia interne che esterne è in fase di degrado.

Il Negozio è situato al piano terra ed è servito da ingresso fronte via Colombo.

La struttura del fabbricato è muratura portante. Per ciò che è stato possibile rilevare non si notano ammaloramenti delle strutture tali da dover ricorrere ad una manutenzione straordinaria degli stessi.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande metalliche.

Le pavimentazioni sono per una parte in linoleum per l'altra parte è priva di finiture.

L'impianto elettrico realizzato sottotraccia non presenta, per quello che è stato possibile rilevare, problemi di manutenzione. La distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori è strettamente funzionale. La porzione di negozio posta sotto all'abitazione risulta priva di finiture.

Il Magazzino è situato al piano terra ed è servito da ingresso attraverso il locale negozio. I locali sono privi di finiture.

La copertura è in lamiera posta su struttura metallica.

Esiste l'impianto di illuminazione essenziale.

Lo stato di manutenzione è fatiscente.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Premesso che i beni pignorati sono di proprietà dell'esecutato solamente per i 500/1000 della proprietà superficiaria e che l'unità immobiliare di civile abitazione è una porzione di un intero appartamento costituito da un altro subalterno non oggetto di pignoramento, ma che contiene la scala di accesso alla porzione d'abitazione oggetto di stima, il sottoscritto valutato le condizioni al contorno determina il prezzo di mercato da applicare alla superficie commerciale determinata.

Nella valutazione complessiva dei beni sono state condotte ricerche nel campo del mercato immobiliare per individuare il prezzo di mercato al mq degli immobili della zona con caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima.

La valutazione tiene conto di tutti i fattori sopra esposti, cioè:

- destinazione della zona su cui sorge il fabbricato,
- situazione dei servizi pubblici offerti,
- facilità di collegamento con le località limitrofe,
- caratteristiche abitative offerte dall'immobile,
- stato di manutenzione dell'immobile,
- caratteristiche architettoniche dell'immobile,
- funzionalità abitativa e/o commerciale dei locali,
- caratteristiche degli impianti e delle finiture,

Avendo ragguagliato le aree degli immobili a quella dell'abitazione e tenendo conto che l'unità immobiliare non presenta internamente ed esternamente finiture

particolarmente lussuose, ma si attesta orientativamente con le abitazioni presenti nel quartiere, quindi l'analisi di mercato effettuata porta a definire **un valore unitario corretto pari a € 1000,00 al mq di superficie commerciale.**

Determinazione del Valore commerciale dei fabbricati				
Superficie commerciale complessiva	x	Valore unitario	=	Valore commerciale dei fabbricati
[mq]		[€/mq]		[€]
308,01	x	1000,00		308010,00

Il Valore Commerciale Finale del bene oggetto di stima è:

€ 308010,00 (Euro Trecentoottomiladieci/00)

Vista la difficoltà di vendita della porzione di appartamento a causa della stretta connessione con un'altra porzione di abitazione non oggetto di pignoramento e visto che le unità pignorate sono di proprietà dell'esecutato solo per la proprietà superficiaria si ritiene opportuno valutare questi beni come un unico lotto.

Tenendo conto che il valore della proprietà superficiaria decresce al crescere dell'età del possessore si può ritenere in questo caso che il valore della proprietà superficiaria sia pari al 30%. Con questo parametro possiamo definire il valore dei beni oggetto di pignoramento relativamente al Foglio 9, Particella 143, Subalterni 1-9-13:

Valore Commerciale:

€ 308010,00

Valore Proprietà Superficiaria

€ 308010,00 x 0,30 = € 92403,00

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che gli immobili situati a Castelleone di Suasa in Via Colombo n. 28 distinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9, Mappale 143, Sub. 1-9-13 di proprietà superficiaria del sig. [REDACTED] ha, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile prezzo di mercato per la sola proprietà superficiaria la cifra di € 92403,00, mentre l'intero immobile ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 308010,00.

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente stima per l'uso richiesto.

Senigallia, 10 novembre 2008

In fede

Dott. Ing. Andrea Argentati

Allegati :

1. Documentazione fotografica composta da n° 12 fotografie;
2. Verbale di inizio operazioni peritali;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure Catastali;
5. Autorizzazioni urbanistiche;
6. Contratto di locazione.

LOTTO 3**Immobile sito in Via Vaseria, Castelleone di Suasa****SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI**

In data 01/10/2008 alle ore 8.30 il sottoscritto si recava presso l'immobile in oggetto per verificare la situazione e adempiere a quanto a me conferito dal suddetto giudice. Il giorno del sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, il sig. [REDACTED] (parte esecutata), proprietario dell'immobile, il quale non ha proposto nessuna osservazione.

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, situato in Via Vaseria in Castelleone di Suasa (AN), è situato in una zona antica del centro cittadino. La zona è comunque dotata della necessaria urbanizzazione primaria, ed anche della urbanizzazione secondaria essenziale. In prossimità dell'area sono in corso ristrutturazioni edilizie a carattere abitativo.

Non vi sono elementi artificiali che stravolgono la destinazione d'uso della zona.

La zona su cui sorge l'immobile è raggiungibile mediante strade urbane. I collegamenti con le scuole del paese sono garantiti dai mezzi pubblici locali.

L'immobile, vista la sua posizione all'interno del quartiere residenziale di appartenenza, è sufficientemente lontano dalle strade di maggior traffico.

L'immobile oggetto di stima è costituito da n.2 unità immobiliari di civile abitazione che si sviluppano entrambe su più piani e fanno parte di fabbricati in

liena confinanti. Le unità immobiliari sono definite unità collabenti in quanto non agibili.

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente si è rilevato che gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati a [REDACTED] e sono così censiti:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune censuario: **Castelleone di Suasa (AN);**
Foglio catastale: **10;**
Mappale: **212 (unità collabente);**
Mappale: **213 (unità collabente).**

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Gli immobili oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del comune, sono molto antichi ed agli atti risultano avere ottenuto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- D.I.A. n. 29/2006 – Prot. n. 5083 del 20/09/2006 relativa alla manutenzione copertura e ripristino facciate esterne di un fabbricato di civile abitazione.
- Ordinanza del Sindaco n.5 del 17/04/2007 che intima al proprietario di mettere in sicurezza del fabbricato

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Per ciò che concerne i vari passaggi di proprietà dell'immobile in esame, effettuando una visura degli atti registrati presso la Conservatoria dei RR.II. si è rilevato che:

- in data 01/01/1987 gli immobili risultavano in potere di [REDACTED] e [REDACTED], in pari diritti tra loro, per titoli di acquisto anteriori al 01/01/1958
- con atto di compravendita a rogito Notaio Morico di Pergola in data 06/08/2001, rep. n. 13805/3198 – Trascritto in data 16/08/2001 al n. 10195 R.P. l'immobile passa in proprietà esclusiva di [REDACTED] (coniugato in separazione dei beni)

STATO DI POSSESSO IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente, come sopra descritto, di proprietà del sig. [REDACTED]. L'immobile è inagibile. Non è stata riscontrata nessuna situazione di occupazione anomala del bene durante il sopralluogo.

IPOTECHE E VINCOLI FINANZIARI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dall'indagine condotta presso la Conservatoria dei RR.II. è scaturito che, per il periodo che va dal momento di acquisto degli immobili (anno 1987) ad oggi, sugli immobili gravano i seguenti vincoli finanziari:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria di Euro 400.000,00 iscritta in data 14/01/2005 al n. 136

R.P. a favore della Banca delle Marche spa ed a carico di [REDACTED] e [REDACTED] – in forza di contratto di mutuo di Euro

200.000,00 a rogito Notaio Cozza in data 13/01/2005, rep. n. 86814
(Foglio 10, Particelle 212-213)

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 07/06/2007 al n. 15624 reg. ord. e n. 8778 reg. part. a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante su Foglio 10, Particelle 212-213.
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 17/04/2008 al n. 9897 reg. ord. e n. 6057 reg. part. a favore di Banca delle Marche spa, con sede in Ancona e contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante su Foglio 10, Particelle 212-213..

DESTINAZIONE D'USO, SUPERFICI DEI VARI AMBIENTI
DELL'ABITAZIONE

Il fabbricato di civile abitazione si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità immobiliare (part. 212) è costituita al piano terra da stalla e cucina, al piano primo da n.2 vani abitativi; l'unità immobiliare (part. 213) è costituita al piano terra da cucina, legnaia e scala di accesso al piano superiore, al piano primo da n. 2 locali abitativi. L'intera abitazione è priva dei servizi igienici essenziali. Di seguito vengono riportate in forma tabellare le superfici delle unità immobiliari per il calcolo della superficie totale netta:

DESTINAZIONE LOCALI	SUPERFICIE (mq)	ALTEZZA INTERNA LOCALI (mq)

Unità Immobiliare (particella 212)	62.50	In deroga al regolamento edilizio
Unità Immobiliare (particella 213)	62.50	In deroga al regolamento edilizio
Superficie totale netta	125.00	

L'altezza interna dei locali in alcuni ambienti verifica il minimo previsto per le civili abitazioni ($H_{min}=2.70\text{mt}$), in altri ambienti va in deroga visto che la destinazione d'uso è già abitazione.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è possibile calcolare la superficie dell'immobile per ottenere la Superficie Commerciale.

Di seguito verrà riportata la tabella con il calcolo della superficie commerciale complessiva del bene oggetto di stima, necessaria per effettuare il calcolo del prezzo di mercato.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL BENE OGGETTO DI STIMA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTE COMPARATORE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Unità Immobiliare	62.50	1.00	62.50

(particella 212)			
Unità Immobiliare (particella 213)	62.50	1.00	62.50
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			125.00

DESCRIZIONE DELLE STATO DEI LUOGHI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono attualmente inagibili, nonostante la messa in sicurezza della copertura, in quanto anche le murature ed i solai di piano richiedono un consolidamento statico-sismico complessivo. I locali sono carenti degli impianti, delle finiture, degli infissi interni ed esterni, e di quanto altro necessario a rendere gli ambienti abitabili.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, i solai di piano e di copertura sono in legno, il manto di copertura è in coppi.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Nella valutazione complessiva del bene è stata condotta una ricerca nel campo del mercato immobiliare per individuare il prezzo di mercato al mq degli immobili della zona con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

La valutazione tiene conto di tutti i fattori sopra esposti, cioè:

- destinazione della zona su cui sorge il fabbricato,
- situazione dei servizi pubblici offerti,
- facilità di collegamento con le località limitrofe,
- caratteristiche abitative offerte dall'immobile,

- stato di manutenzione dell'immobile,
- caratteristiche architettoniche dell'immobile,
- funzionalità abitativa dei locali,
- caratteristiche degli impianti e delle finiture,

Le unità immobiliari non presentano nessun requisito di abitazione ad eccezione della destinazione d'uso dei locali, per ciò il valore di mercato adottato tiene conto degli interventi di ristrutturazione e delle pratiche amministrative da svolgere. L'analisi di mercato effettuata porta a definire **un valore unitario corretto pari a € 700,00 al mq di superficie commerciale.**

Determinazione del Valore commerciale dei fabbricati				
Superficie commerciale complessiva	x	Valore unitario	=	Valore commerciale dei fabbricati
[mq]		[€/mq]		[€]
125,00	x	700,00		87500,00

Il Valore Commerciale Finale del bene oggetto di stima è:

€ 87500,00 (Euro Ottantasettemilacinquecento/00)

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile situato a Castelleone di Suasa in Via Vaseria distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10, Mappali 212-213 di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] na, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 87500,00.

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente stima per l'uso richiesto.

Senigallia, 10 novembre 2008

In fede

Dott. Ing. Andrea Argentati

Allegati :

1. Documentazione fotografica composta da n° 12 fotografie;
2. Verbale di inizio operazioni peritali;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure Catastali;
5. Autorizzazioni urbanistiche.

LOTTO 4**Immobile sito in Via Matteotti n.5, Castelleone di Suasa****SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI**

In data 08/10/2008 alle ore 8.45 il sottoscritto si recava presso l'immobile in oggetto per verificare la situazione e adempiere a quanto a me conferito dal suddetto giudice. Il giorno del sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, il sig. [REDACTED] (parte esecutata), proprietario dell'immobile, il quale non ha proposto nessuna osservazione.

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, situato in Via Matteotti n. 5 in Castelleone di Suasa (AN), è situato in prossimità del centro cittadino, in zona di recente urbanizzazione. La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria, ed anche della urbanizzazione secondaria essenziale. In prossimità dell'area sono in corso completamenti di lottizzazioni a carattere abitativo.

Non vi sono elementi artificiali che stravolgono la destinazione d'uso della zona.

La zona su cui sorge l'immobile è raggiungibile mediante strade urbane. I collegamenti con le scuole del paese sono garantiti dai mezzi pubblici locali, anche se la vicinanza permette anche il raggiungimento a piedi.

L'immobile, vista la sua posizione all'interno del quartiere residenziale di appartenenza, è sufficientemente lontano dalle strade di maggior traffico.

L'immobile oggetto di stima è una palazzina di civile abitazione composta da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo mansardato). La

proprietà è dotata di ampia corte all'interno della quale è presente una autorimessa interrata collegata alla palazzina mediante un tunnel sotterraneo.

Fanno parte di questo lotto anche n.2 porzioni di terreno che devono essere cedute al comune a fronte della convenzione stipulata per la lottizzazione dell'area.

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente si è rilevato che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta intestato a [REDACTED] piena proprietà 500/1000) ed è così censito:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune censuario: **Castelleone di Suasa (AN);**

Foglio catastale: **9;**

Mappale: **238;**

Subalterno: **4 (Abitazione, A/2)**

5 (Autorimessa, C/6)

CATASTO TERRENI

Comune censuario: **Castelleone di Suasa (AN);**

Foglio catastale: **9;**

Mappale: **444 – 446 (Proprietà [REDACTED])**

250/1000)

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del comune, risulta avere ottenuto il seguente provvedimento autorizzativo:

- Licenza Edilizia n.10bis/1974 – Prot.n. 943 del 07/08/1974. (Costruzione

fabbricato di civile abitazione).

- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 508/19/88, anno 1988, Prot. n. 3560/88 del 25/11/1988. (Costruzione di una recinzione)
- D.I.A. Prot. n. 4671 del 05/10/1995 (opere di manutenzione straordinaria).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 220/52/95, anno 1995, Prot. n. 5735/95 del 14/12/1995. (Variazione di destinazione d'uso del piano terra con modifiche interne ed esterne).
- D.I.A. Prot. n. 672 del 05/02/1996 (realizzazione parcheggio nel sottosuolo).
- Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 292/19/98, anno 1998, Prot. n. 3875/96 del 22/05/1998. (Realizzazione lottizzazione residenziale della selva).

PASSAGGI DI PROPRIETA'

Per ciò che concerne i vari passaggi di proprietà dell'immobile in esame, effettuando una visura degli atti registrati presso la Conservatoria dei RR.II. si è rilevato che, spingendo la ricerca sino ad un massimo di venti anni indietro dalla data odierna, l'immobile risulta:

- alla data del 01/01/1987 di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] per titoli di acquisto in data anteriore al 01/01/1963;
- per diritto di successione legittima dello stesso apertasi in data 17/08/1989 – denuncia n.90 – vol. 269 registrata a Senigallia – Trascritta in data 13/06/1990 al n. 6291 R.P. l'immobile passa in proprietà degli eredi legittimi (figli) signori [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] in pari diritti tra loro;

- con atto di compravendita a rogito Notaio Cozza in data 29/05/1995, rep.n. 34603/4044 – Trascritto in data 09/06/1995 al n. 6472 R.P. l'immobile passa in proprietà per la quota indivisa di un mezzo a [REDACTED] [REDACTED] (legalmente separato) – unitamente a [REDACTED] la restante quota di un mezzo.

STATO DI POSSESSO IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è attualmente, come sopra descritto, di proprietà del sig. [REDACTED] (500/1000 piena proprietà). I terreni di cui alle particelle 444-446 sono ancora di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] (250/1000), ma potenzialmente trasferite al comune di Castelleone di Suasa in quanto da cedere a seguito di convenzione stipulata per la lottizzazione di cui alla C.E. n. 292/19/98. Questi terreni non vengono valutati in quanto non producono più capitale. Non è stata riscontrata nessuna situazione di occupazione anomala del bene durante il sopralluogo.

IPOTECHE E VINCOLI FINANZIARI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dall'indagine condotta presso la Conservatoria dei RR.II. è scaturito che, per il periodo che va dal momento di acquisto dell'immobile (anno 1987) ad oggi, sull'immobile gravano i seguenti vincoli finanziari:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria di L. 200.000.000 iscritta ad Ancona il 13/03/1996 al n. 566 R.P. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pergola ed a carico di [REDACTED] e [REDACTED], in forza al

contratto di mutuo di Lire 100000000 a rogito Notaio Cozza Rocco in data 07/03/1996, rep. n. 37375 (Foglio 9, Particelle 238, sub. 4-5).

- Ipoteca volontaria di Euro 200.000,00 iscritta ad Ancona il 08/09/2006 al n. 5512 R.P. a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pergola ed a carico di [REDACTED] e [REDACTED], in forza al

contratto di mutuo di Euro 100.000,00 a rogito Notaio Morico in data 05/09/2006, rep. n. 31943 (Foglio 9, Particelle 238, sub. 4-5).

TRASCRIZIONI

- Convenzione di lottizzazione, Rep. 6015 del 21/02/1998 a rogito Dott. Annunziata Morico – Notaio di Pergola.
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 07/06/2007 al n. 15624 reg. ord. e n. 8778 reg. part. a favore di [REDACTED] nata a Filottrano il 01/05/1968 e contro [REDACTED], gravante sulle particelle 238-444-446-448.

DESTINAZIONE D'USO, SUPERFICI DELL'ABITAZIONE

Il fabbricato di civile abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra si trova la zona giorno, al piano primo la zona notte e al piano secondo mansardato i locali sottotetto. L'autorimessa interrata è collegata con tunnel sotterraneo all'abitazione. L'abitazione si sviluppa per 120,00mq per piano con altezze di piano pari a 2,75m al piano terra, 2,90m al piano primo, mentre l'autorimessa ha una superficie di 70,00mq ed altezza 2,50m.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire le planimetrie dell'abitazione e dell'autorimessa dalle quali è possibile calcolare la superficie lorda dell'immobile compresi i muri perimetrali per ottenere la Superficie Commerciale.

Di seguito verrà riportata la tabella con il calcolo della superficie commerciale complessiva del bene oggetto di stima, necessaria per effettuare il calcolo del prezzo di mercato. Per ottenere una superficie commerciale ragguagliata a quella dell'abitazione, le superfici del sottotetto e dell'autorimessa vanno moltiplicate per coefficienti comparatori.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL BENE OGGETTO DI STIMA			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTE COMPARATORE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERRA	120.00	1.00	120.00
PIANO PRIMO	120.00	1.00	120.00
PIANO SOTTOTETTO	120.00	0.60	72.00
AUTORIMESSA	70.00	0.50	35.00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			347.00

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione e da una autorimessa il tutto all'interno di un'ampia corte privata.

L'unità immobiliare di civile abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra ed è servita da scala interna nonché da scala esterna per l'accesso diretto al piano primo.

La struttura del fabbricato è in cemento armato. Per ciò che è stato possibile rilevare non si notano ammaloramenti delle strutture tali da dover ricorrere ad una manutenzione straordinaria degli stessi.

I solai sono in latero cemento.

Il manto di copertura è in tegole con un buono stato di manutenzione. I divisori sono costituiti da muratura in forati.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni sono in piastrelle monocottura.

L'impianto elettrico realizzato sottotraccia non presenta, per quello che è stato possibile rilevare, problemi di manutenzione. La distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori è sufficientemente articolata e funzionale.

L'impianto termico di tipo autonomo è costituito da una caldaia termica. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori a colonne in acciaio. Il combustibile impiegato per il riscaldamento è il metano.

L'impianto TV e telefono sono presenti e sufficientemente distribuiti all'interno dei locali abitativi.

Il fabbricato non necessita di urgenti interventi di manutenzione anche se il grado delle finiture sia interne che esterne è in fase di degrado.

L'autorimessa è situata al piano interrato ed è servita da rampa carrabile

con accesso da Via Matteotti, nonché da tunnel pedonale con l'abitazione.. Il locale è dotato di impianto elettrico e di un bagno, la porta per l'ingresso del veicolo è dotata di dispositivo di apertura e chiusura automatizzato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Nella valutazione complessiva del bene è stata condotta una ricerca nel campo del mercato immobiliare per individuare il prezzo di mercato al mq degli immobili della zona con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

La valutazione tiene conto di tutti i fattori sopra esposti, cioè:

- destinazione della zona su cui sorge il fabbricato,
- situazione dei servizi pubblici offerti,
- facilità di collegamento con le località limitrofe,
- caratteristiche abitative offerte dall'immobile,
- stato di manutenzione dell'immobile,
- caratteristiche architettoniche dell'immobile,
- funzionalità abitativa dei locali,
- caratteristiche degli impianti e delle finiture,

L'unità immobiliare non presenta internamente ed esternamente finiture particolarmente lussuose, ma si attesta orientativamente con le abitazioni presenti nel quartiere, quindi l'analisi di mercato effettuata porta a definire **un valore unitario corretto pari a € 1500,00 al mq di superficie commerciale.**

Determinazione del Valore commerciale dei fabbricati				
Superficie commerciale complessiva	x	Valore unitario	=	Valore commerciale dei fabbricati
[mq]		[€/mq]		[€]
347,00	x	1500,00		520500,00

Il Valore Commerciale Finale del bene oggetto di stima è:

€ 520500,00 (Euro Cinquecentoventimilacinquecento/00)

In base ai millesimi di proprietà, il sig. [REDACTED] è proprietario di una quota parte di 500/1000 corrispondente ad un importo pari a:

€ 520500,00 x (500/1000) = € 260250,00

(Euro Duecentosessantamila duecentocinquanta/00)

L'immobile allo stato di fatto non è frazionabile, ma con opere differite nel tempo potrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari: una al piano terra e l'altra al piano primo e sottotetto visto che esiste già una scala esterna che permette l'accesso diretto al piano primo.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile situato a Castelleone di Suasa in Via Matteotti n. 5 distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9, Mappali 238, Sub. 4, 5 di proprietà del sig. [REDACTED] (500/1000) ha, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile prezzo di mercato per la sola quota di proprietà la cifra di € 260250,00, mentre l'intero immobile ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 520500,00.

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente stima per l'uso richiesto.

Senigallia, 21 aprile 2007

In fede

Dott. Ing. Andrea Argentati

Allegati:

1. Documentazione fotografica composta da n° 14 fotografie;
2. Verbale di inizio operazioni peritali;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure Catastali;
5. Autorizzazioni urbanistiche.

LOTTO 5**Immobili siti in Castelleone di Suasa, Via Circonvallazione****SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI**

In occasione del sopralluogo presso l'immobile sito in Castelleone di Suasa, Via Pianvolpello n.15, svoltosi il 20/09/2008, il sottoscritto ha effettuato anche un ulteriore sopralluogo presso i terreni distinti al Foglio 9 Particelle 175-312.

DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono n.2 appezzamenti di terreno confinanti situati tra Via Colombo e via Circonvallazione, nel comune di Castelleone di Suasa.

Il P.R.G. (piano regolatore generale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 22 del 28.11.2003) classifica la zona su cui sorgono gli immobili come ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - C1 - Nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti.

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente si è rilevato che gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati a [REDACTED] (piena proprietà) e sono così censiti:

CATASTO TERRENI

Comune censuario:

Castelleone di Suasa (AN);

Foglio catastale:

9;

Mappale: 175 (piena proprietà [redacted])
per 500/1000) – superficie = 1084mq;
Mappale: 312 (piena proprietà [redacted])
per 250/1000) – superficie = 756mq;

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Nessun provvedimento autorizzativo per i terreni oggetto di stima.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ'

Per ciò che concerne i vari passaggi di proprietà dell'immobile in esame, effettuando una visura degli atti registrati presso la Conservatoria dei RR.II. si è rilevato che, spingendo la ricerca sino ad un massimo di venti anni indietro dalla data odierna, gli immobili risultano:

PARTICELLA 175

- alla data del 01/01/1987 l'immobile risultava di piena proprietà ed esclusiva proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted] per atto di compravendita a rogito Notaio Bartolomeo in data 16/07/1977, rep. n. 6665 – Trascritto in data 28/07/1977 al n. 5789 R.P.
- per diritto di successione legittima di [redacted] apertasi in data 26/01/1988 – denuncia di successione n. 39 – vol. 343 registrata a Senigallia – Trascritta in data 16/11/2004 al n. 15815 R.P. la quota di proprietà indivisa di un mezzo passa in proprietà degli eredi legittimi [redacted] (coniuge) e [redacted] (figlio), per la quota indivisa di un quarto ciascuno.

PARTICELLA 312

- alla data del 01/01/1987 l'immobile risultava di piena proprietà ed esclusiva proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in pari diritti tra loro, per titoli di acquisto in data anteriore al 01/01/1963;
- con atto di compravendita a rogito Notaio Cozza in data 22/08/1990, rep. n. 17809/2062 – Trascritto in data 03/09/1990 al n. 9039 R.P. l'immobile passa in piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] – coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED]

STATO DI POSSESSO IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente, come sopra descritto, di proprietà del sig. [REDACTED] (250/1000 piena proprietà) relativamente alla particella 175 e di proprietà del sig. [REDACTED] (500/1000 piena proprietà) relativamente alla particella 312. Non è stata riscontrata nessuna situazione di occupazione anomala del bene durante il sopralluogo.

IPOTECHE E VINCOLI FINANZIARI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dall'indagine condotta presso la Conservatoria dei RR.II. è scaturito che, per il periodo che va dal momento di acquisto dell'immobile (anno 1987) ad oggi, sull'immobile gravano i seguenti vincoli finanziari:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria di € 400.000,00 iscritta in data 14/01/2005 al n. 136 R.P. a favore della Banca delle Marche spa ad a carico di [REDACTED] e [REDACTED] – in forza di contratto di mutuo di Euro

200.000,00 a rogito Notaio Cozza in data 13/01/2005, rep. n. 86814
(Particella 175)

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 07/06/2007 al n. 15624 reg. ord. e n. 8778 reg. part. a favore di [REDACTED] nata a Filottrano il 01/05/1968 e contro [REDACTED] gravante sulle particelle 175-312.
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 17/04/2008 al n. 9897 reg. ord. e n. 6057 reg. part. a favore di Banca delle Marche spa, con sede in Ancona e contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sulla particella 175.

DESTINAZIONE D'USO E SUPERFICI

I terreni oggetto di stima vengono di seguito elencati in forma tabellare:

TERRENI	SUPERFICIE (mq)
PARTICELLA 175	1084.00
PARTICELLA 312	756.00
Superficie totale netta commerciale	1840.00

DESCRIZIONE DELLE STATO DEI LUOGHI

Le due particelle oggetto di stima sono due terreni edificabili in zona da

lottizzare.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Nella valutazione complessiva del bene è stata condotta una ricerca nel campo del mercato immobiliare per individuare il prezzo di mercato al mq degli immobili della zona con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

L'analisi di mercato effettuata porta a definire **un valore unitario corretto pari a € 45,00 al mq di superficie commerciale.**

Determinazione del Valore commerciale degli immobili				
Superficie commerciale complessiva	x	Valore unitario	=	Valore commerciale dei fabbricati
[mq]		[€/mq]		[€]
1840,00	x	45,00		82800,00

Il Valore Commerciale Finale del bene oggetto di stima è:

€ 82800,00 (Euro ottantaduemilaottocento/00)

Calcolo delle quote parte relative alla proprietà [REDACTED]

Particella 175: $1084,00\text{mq} \times 45,00\text{€/mq} \times (500 / 1000) = € 24390,00$

Particella 312 $756,00\text{mq} \times 45,00\text{€/mq} \times (250 / 1000) = € 8505,00$

TOTALE CAPITALE (proprietà [REDACTED]) = **€ 32895,00**

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra **si dichiara**, a conclusione della presente stima, **che gli immobili situati a Castelleone di Suasa in Via Circonvallazione distinti al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappali 175-312 di proprietà del sig. [REDACTED]**, salvo elementi a me sconosciuti, **come più probabile prezzo di mercato per l'intera proprietà la cifra di € 82800,00**, mentre le esclusive quote di proprietà del sig. [REDACTED] **hanno come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 32895,00.**

Il CTU ha considerato entrambi i terreni come un unico lotto in quanto la potenzialità edificatoria degli stessi allo stato attuale, si ridurrebbe notevolmente in caso di eventuali frazionamenti o suddivisioni tra particelle, con perdita di potenziale edificabilità dei terreni e conseguente deprezzamento degli stessi.

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente stima per l'uso richiesto.

Senigallia, 10 novembre 2008

In fede
Dott. Ing. Andrea Argentati

Allegati :

1. Documentazione fotografica composta da n° 4 fotografie;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visure Catastali;
4. Certificato di destinazione urbanistica.