

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Betti

Fallimento n. 110/2010 -

-- OMISSIS --- di ---

OMISSIS ---

**RELAZIONE
DI STIMA**

Geom. Andrea Frati

Viale della Vittoria 8, Cupramontana (AN)

Tel e fax 0731 789102

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Documentazione	pag. 4
2.1. Identificazione catastale	pag. 4
2.2. Disciplina urbanistica	pag. 6
2.2.1. Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva.....	pag. 6
2.2.2. Fabbricato rurale e terreni	pag. 7
2.2.3. Laboratorio con corte esclusiva.....	pag. 9
2.3. Pratiche edilizie	pag. 9
2.4. Regolarità urbanistica, catastale, edilizia e impiantistica	pag. 11
2.5. Certificazione energetica	pag. 12
2.6. Proprietà, provenienza dei beni, iscrizioni, trascrizioni e altri gravami	pag. 12
2.7. Stato di possesso degli immobili di proprietà	pag. 14
3. Descrizione	pag. 14
3.1. Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva.....	pag. 14
3.2. Fabbricato rurale e terreni	pag. 18
3.2.1. Fabbricato rurale (part. 62) e part. 58, 61, 63, 64 del foglio 22	pag. 18
3.2.2. Particelle 93, 94, 95 e 96 del foglio 22	pag. 22
3.2.3. Particelle 31, 32, 33 e 34 del foglio 21	pag. 22
4.1. Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva.....	pag. 26
4.2. Fabbricato rurale e terreni	pag. 29
4.2.1. Fabbricato rurale (part. 62) e part. 58, 61, 63, 64 del foglio 22	pag. 30
4.2.2. Particelle 93, 94, 95 e 96 del foglio 22	pag. 31
4.2.3. Particelle 31, 32, 33 e 34 del foglio 21	pag. 32
4.3. Laboratorio con corte esclusiva.....	pag. 32
5. Conclusioni	pag. 34
6. Allegati	pag. 35

**TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n. 110/2010 -

-- OMISSIS ---di ---

OMISSIS ---

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Betti

* * *

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Andrea Frati, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la perizia di stima dei beni immobili appartenenti al fallimento sopra citato, prestava giuramento di fronte all' Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott.ssa Francesca Betti il giorno 12/10/2010, accettando l'incarico e chiedendo e ottenendo il termine di 60 gg per espletarlo, e riceveva il seguente quesito:

“Dica il CTU, presa visione dei certificati catastali e visitati i beni immobili di proprietà di Paolucci Automazioni, quale ne sia il valore in libero commercio; ne dia, altresì completa descrizione, con indicazione dei vari passaggi di proprietà ed elenco delle ipoteche o diritti di prelazione immobiliare iscritti. Provveda, inoltre il CTU a chiedere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed al Catasto copia di tutti i certificati necessari alla vendita giudiziaria, ivi compresi:

- 1) certificati ipotecari;*
- 2) certificato storico ventennale;*
- 3) mappa o pianta;*
- 4) certificato catastale attuale;*
- 5) certificazione energetica..*

Accerti altresì il CTU se vi siano opere abusive ed in caso di risposta affermativa, specifichi se possibile la data in cui l'abuso è stato commesso e se lo stesso è suscettibile di sanatoria.

Allegghi infine il certificato di agibilità, abitabilità o destinazione urbanistica a seconda del tipo di immobile”.

I beni sono di proprietà della ditta individuale --- Omissis ---di --- Omissis ---, legale rappresentante, c.f. --- OMISSIS ---, con sede in Jesi in via --- Omissis ---, dichiarata fallita con sentenza in data 27/07/2010, e sono costituiti da un appartamento di civile abitazione e relativa autorimessa e corte esclusiva e da un fabbricato rurale con vari appezzamenti di terreno agricolo, entrambi siti nel Comune di Jesi. Su richiesta della Curatela Fallimentare sarà stimato anche il valore di mercato di

un edificio ad uso laboratorio in leasing dalla UBI Leasing spa con sede a Brescia, anch'esso situato nel Comune di Jesi.

La perizia viene redatta al fine di esprimere il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra citati.

Innanzitutto sarà fatta l'identificazione catastale dei beni per avere una panoramica degli immobili, poi seguendo lo stesso ordine verrà esaminata la documentazione reperita ed infine descritti gli immobili ed espresso il giudizio di stima.

In data 06/12/2010 veniva fatta al Giudice istanza di proroga del termine di consegna della perizia, termine che veniva concesso.

2. DOCUMENTAZIONE

2.1. Identificazione catastale

Dalle visure eseguite al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati in data 17/11/2010 e 25/11/2010 risulta:

Proprietà --- Omissis ---

Catasto Fabbricati

1) immobile di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) sito nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 63, particella 764 sub. 5 e 765, classe 5, consistenza 12 vani, piano S1-T-1, rendita euro 1.022,58, indirizzo via Polonia n. 13, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 3/3 in regime di separazione dei beni;

2) immobile di categoria catastale C/6 (autorimessa) sito nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Fabbricati col foglio 63, particella 764 sub. 4, classe 6, consistenza 23 mq, piano S1, rendita euro 70,08, indirizzo via Polonia, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 3/3 in regime di separazione dei beni.

Catasto Terreni

1) fabbricato rurale sito nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 62, superficie ha 00.12.90, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

2) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 58, porz AA, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00.32.00, reddito dominicale 14,87 Euro, reddito agrario 14,87 Euro, e porz AB, qualità seminativo arborato, classe 5, superficie ha 00.02.01, reddito dominicale 0,83 Euro, reddito agrario 0,83 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- 3) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 61, porz AA, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 1.01.00, reddito dominicale 46,95 Euro, reddito agrario 46,95 Euro, porz AB, qualità orto irriguo, classe 1, superficie ha 00.05.00, reddito dominicale 11,62 Euro, reddito agrario 5,16 Euro, e porz AC, qualità seminativo arborato, classe 6, superficie ha 00.15.76, reddito dominicale 5,70 Euro, reddito agrario 6,10 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 4) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 63, qualità seminativo arborato, classe 6, superficie ha 00.01.57, reddito dominicale 0,57 Euro, reddito agrario 0,61 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 5) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 64, porz AA, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00.27.00, reddito dominicale 12,55 Euro, reddito agrario 12,55 Euro e porz AB, qualità seminativo arborato, classe 5, superficie ha 00.32.43, reddito dominicale 13,40 Euro, reddito agrario 13,40 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 6) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 93, porz AA, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie ha 00.90.70, reddito dominicale 46,84 Euro, reddito agrario 42,16 Euro e porz AB, qualità uliveto, superficie ha 00.05.00, reddito dominicale 2,97 Euro, reddito agrario 2,58 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 7) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 94, porz AA, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00.01.00, reddito dominicale 0,46 Euro, reddito agrario 0,46 Euro e porz AB, qualità canneto, classe 2, superficie ha 00.01.68, reddito dominicale 0,43 Euro, reddito agrario 0,26 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 8) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 95, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00.34.40, reddito dominicale 21,32 Euro, reddito agrario 17,77 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 9) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 22, particella 96, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie ha 00.28.60, reddito dominicale 14,77 Euro, reddito agrario 13,29 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 10) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 21, particella 31, porz AA, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.40.00, reddito dominicale 23,76 Euro, reddito agrario 20,66 Euro, e porz AB, qualità seminativo arborato, classe 6,

superficie ha 00.08.55, reddito dominicale 3,09 Euro, reddito agrario 3,31 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

11) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 21, particella 32, porz AA, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.40.00, reddito dominicale 23,76 Euro, reddito agrario 20,66 Euro, e porz AB, qualità seminativo arborato, classe 6, superficie ha 00.05.00, reddito dominicale 1,81 Euro, reddito agrario 1,94 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

12) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 21, particella 33, porz AA, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.05.00, reddito dominicale 2,97 Euro, reddito agrario 2,58 Euro, e porz AB, qualità prato, classe 1, superficie ha 00.01.90, reddito dominicale 0,98 Euro, reddito agrario 0,39 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

13) terreno nel Comune di Jesi (AN), distinto al Catasto Terreni col foglio 21, particella 34, qualità canneto, classe 2, superficie ha 00.02.32, reddito dominicale 0,60 Euro, reddito agrario 0,36 Euro, intestato a --- Omissis --- nato a Jesi il --- Omissis ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2.2. Disciplina urbanistica

2.2.1. Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

Con l'approvazione definitiva del nuovo PRG del Comune di Jesi, l'area in oggetto ricade in zona TE 2.1 – Città consolidata con prevalenza di residenza -, corrispondente alla zona omogenea B1 della L. R. 34/92. Queste sono le zone del territorio urbano completamente o parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso ammesse, la percentuale minima di SUL da destinare a residenza per ogni edificio, i tipi di intervento consentiti, gli indici urbanistici ed altro sono definiti dall'art. 30 delle NTA del PRG. La modalità di intervento è l'intervento diretto. In queste zone è applicabile la Legge Regionale 22/2009, cosiddetta "Piano Casa".

2.2.2. Fabbricato rurale e terreni

I beni ricadono in zona TR – Territorio Rurale – e corrispondono in parte alla zona territoriale omogenea E ed in parte alla zona territoriale omogenea A dell’art. 2 del Decreto interministeriale 1444/68. Per ogni singola particella catastale verranno individuate le zone del PRG dove esse ricadono ed i vincoli sovracomunali e le tutele alle quali sono sottoposte:

1) fabbricato rurale distinto al foglio 22, particella 62. L’edificio fa parte di un complesso unitario di valore storico documentale in territorio rurale TR 2.1, facente parte delle aree rurali di pregio TR 2, disciplinate dall’art. 42 delle NTA. In particolare il censimento dei fabbricati rurali lo individua come edificio rurale con elementi di pregio, per il quale sono possibili solo gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con il mantenimento dei prospetti ed il rispetto delle norme di tutela integrale degli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR. L’area ricade inoltre nell’area a rischio “Crinali” disciplinata dall’art. 30 delle NTA del PPAR e dall’art. 52 delle NTA del PRG, dove sono vietati interventi edilizi di tipo agro-industriale, edifici e impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, discariche ed altro, e dove vengono limitati in volumetria e altezza silos e depositi agricoli. L’area TR 2.1 è equiparata alla zona omogenea A1 della L. R. 34/92 e viene esclusa l’applicabilità del “Piano Casa” sopra citato;

2) terreno distinto col foglio 22, particella 58:

- area TR 2.1 e area a rischio “Crinali”;

3) terreno distinto col foglio 22, particella 61:

- parte in area TR 2.1 e area a rischio “Crinali”

- parte in area TR 2.1 e area a rischio “Versanti con pendenza superiore a 15°” disciplinata dall’art. 31 delle NTA del PPAR e dall’art. 53 delle NTA del PRG, dove sono vietati interventi edilizi di nuova costruzione, interventi che impediscano il deflusso delle acque, l’alterazione del profilo del terreno e le attività estrattive

- parte in area TR 1 “Aree agricole” a piena vocazione rurale, disciplinata dagli artt. 39 e 40 delle NTA del PRG, e area a rischio “Versanti con pendenza superiore a 15°”

- una piccola parte in area TR 1 e area a rischio “Crinali”

- una piccola parte in area TR 2.1 e area soggetta a tutela ai sensi della legge 1497/39 “Protezione delle bellezze naturali”, ora D. lgs 42/2004;

4) terreno distinto col foglio 22, particella 63:

- area TR 2.1 e area a rischio “Crinali”;

5) terreno distinto col foglio 22, particella 64:

- parte in area TR 2.1 e area a rischio “Crinali”

- una piccola parte in area TR 2.1 e area soggetta a tutela ai sensi della legge 1497/39;

6) terreni distinti col foglio 22, particelle 93, 94, 95 e 96:

- area TR 1 e area di tutela "Aree panoramiche" disciplinata dall'art. 43 delle NTA del PPAR e dall'art. 48 delle NTA del PRG, dove sono vigenti le limitazioni già riportate per l'area "Crinali";

7) terreno distinto col foglio 21, particella 31:

- parte in area TR 2.3 "Paesaggio agrario storico", disciplinata dall'art. 46 delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PPAR, dove è vietato l'abbattimento della vegetazione, l'inizio di nuove attività estrattive, i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli e l'alterazione del profilo del terreno con movimento terra

- parte in area TR 2.3 e in area rurale di rischio TR 4.1a. Le aree di dissesto rurale a edificazione inibita TR 4.1a sono aree a pericolosità alta e molto alta dove non è consentito alcun intervento di edificazione, né apertura di cave secondo le indicazioni del PPAR. Si dovrà provvedere alla regimentazione delle acque superficiali e alla relativa manutenzione. Questa parte è anche soggetta al vincolo del PAI come area a rischio moderato di frana R1 e pericolosità R3, identificata col codice F-12-0304

- una piccola parte in area TR 1 e area a rischio "Crinali"

- una piccola parte in area TR 2.3 e area rurale di rischio TR 4.1a;

8) terreno distinto col foglio 21, particella 32:

- parte in area TR 2.3 e in area rurale di rischio TR 4.1a con vincolo del PAI come sopra

- parte in area TR 2.3 e area rurale di rischio TR 4.1a

- una piccola parte in area TR 2.3 e in area rurale di rischio TR 4.1a con vincolo del PAI come sopra, facente anche parte del corridoio ecologico TR 3. I corridoi ecologici sono inedificabili. Entro una fascia di 2 m dalla sponda del torrente è vietata l'aratura, entro una fascia di 10 m è vietata l'aratura superiore a 50 cm

- una piccola parte in area TR 2.3 e in area rurale di rischio TR 4.1a facente parte del corridoio ecologico TR 3;

9) terreno distinto col foglio 21, particella 33:

- parte in area TR 2.3 e in area rurale di rischio TR 4.1a con vincolo del PAI come sopra, facente parte del corridoio ecologico TR 3

- parte in area TR 2.3 e in area rurale di rischio TR 4.1a facente parte del corridoio ecologico TR 3;

10) terreno distinto col foglio 21, particella 34:

- area TR 2.3 e area rurale di rischio TR 4.1a con vincolo del PAI come sopra, facente parte del corridoio ecologico TR 3.

Dei terreni indicati si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Jesi in data 06/12/2010.

2.3. Pratiche edilizie

La documentazione seguente è stata richiesta al Comune di Jesi in data 23/11/2010 e ritirata il 02/12/2010:

Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

- 1) Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili n. 68016 in data 16/02/1968, rilasciata al signor --- Omissis ---;
- 2) Autorizzazione per l'esecuzione di variante n. 69113/5 in data 30/08/1969, rilasciata al signor --- Omissis ---;
- 3) Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 31/10/1969;
- 4) Denuncia di Inizio Attività 2007P0544 del 14/06/2007, prat. n. 395/2007 per manutenzione straordinaria e modifiche interne, a nome della signora --- Omissis --- in qualità di promissaria acquirente;
- 5) relazione asseverata del progettista arch. Luca Schiavoni in data 25/05/2007;
- 6) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta dal progettista arch. Luca Schiavoni in data 25/05/2007;
- 7) Relazione tecnica e progetto redatti dal progettista arch. Luca Schiavoni in data 25/05/2007;
- 8) Variazione di intestazione della DIA sopra indicata da --- Omissis --- a --- Omissis ---, in data 03/12/2007.

Fabbricato rurale e terreni

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, e non avendo subito trasformazioni in tempi recenti, non è stata reperita alcuna documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

2.4. Regolarità urbanistica, catastale, edilizia e impiantistica

Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

Sull'immobile era stata richiesta una DIA per manutenzione straordinaria e modifiche interne il 14/06/2007, quindi ad oggi non più valida, sebbene i lavori al primo piano non siano stati ancora terminati. I lavori eseguiti recentemente al piano seminterrato presentano delle difformità rispetto alla DIA richiesta, riguardante la realizzazione di un piccolo bagno al posto di un ripostiglio e posizionato in maniera diversa. Al primo piano dove si stanno ancora realizzando i lavori si ravvisano delle lievi difformità delle tramezzature rispetto al progetto autorizzato con la DIA.

E' necessario chiedere una nuova autorizzazione per la sanatoria delle opere realizzate e per portare a termine i lavori ed eventualmente adattare il progetto a nuove esigenze. Per il resto non sono state rilevate altre irregolarità dal punto di vista urbanistico e catastale. Per quanto riguarda gli impianti essendo questi in fase di realizzazione verranno certificati al termine delle opere.

Fabbricato rurale e terreni

Il fabbricato ha perso i requisiti di ruralità, per cui andrà accatastato al Catasto Fabbricati.

Gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46 del 1990 sulla sicurezza degli impianti, per cui non sono presenti le certificazioni richieste dalla citata legge.

2.5. Certificazione energetica

Viene redatta la certificazione energetica soltanto per il fabbricato rurale, in quanto l'abitazione di tipo civile è in stato di ristrutturazione. Il fabbricato rurale si trova in Classe Energetica Globale "G", come da Attestato di certificazione energetica allegato.

2.6. Proprietà, provenienza dei beni, iscrizioni e trascrizioni sugli immobili di proprietà

La documentazione è stata acquisita con ispezione telematica del 23/08/2010 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Ancona dell'Agenzia del Territorio.

Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

Proprietà e provenienza dei beni

La proprietà dei beni, come risulta anche dai dati catastali, è per 3/3 del signor --- Omissis --- in regime di separazione dei beni, che li acquista con atto a rogito del notaio Maria De Angelis del 03/09/2007 dalle sigg. --- Omissis --- nata a Filottrano il --- Omissis --- proprietaria per 1/3, --- Omissis --- nata a Filottrano il --- Omissis --- proprietaria per 1/3 e --- Omissis --- nata a Filottrano il --- Omissis --- proprietaria per 1/3, uniche proprietarie dal 30/04/2007 come da denuncia di successione della signora --- Omissis --- n. 6357, prot. n. AN0181348, registrazione UR di Jesi al volume 702 n. 16 del 11/06/2007.

Precedentemente l'immobile era di proprietà delle signore --- Omissis ---, Giovanna e Patrizia e della signora --- Omissis --- nata a Filottrano il 14/10/1931, con le quote rispettivamente di 2/9, 2/9, 2/9 e 3/9, a seguito di denuncia di successione in data 10/12/1999 del signor --- Omissis --- n. 33951, prot. n. 44192, registrazione UR di Jesi al volume 622 n. 22 del 22/05/2000, nato a Jesi il 13/06/1927, proprietario originario dell'immobile.

La particella 764 sub. 5 ha avuto origine dal frazionamento della particella 764 sub. 1 avvenuto in data 21/08/1987.

Iscrizioni e trascrizioni

1. Trascrizione a favore del 07/09/2007 al RP 13496 e RG 24028, di atto di compravendita immobili siti in Jesi (AN), via Polonia, foglio 62, part. 764 sub. 4 e 5 e part. 765, pubblico ufficiale De Angelis Maria Luisa, rep. 65213/18221 del 03/09/2007.
2. Iscrizione contro del 07/09/2007 al RP 6046 e RG 24050, di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, capitale 475.000 Euro, tasso interesse annuo 5,66%, spese 475.000 Euro, totale 975.000 Euro, durata 20 anni, su immobili siti in Jesi (AN), via

Polonia, foglio 62, part, 764 sub. 4 e 5 e part. 765, pubblico ufficiale De Angelis Maria Luisa, rep. 65214/18222 del 03/09/2007, a favore di Banca delle Marche spa.

Fabbricato rurale e terreni

Proprietà e provenienza dei beni

La proprietà dei beni, come risulta dai dati catastali e dai documenti consultati in Conservatoria, è per 1/1 del signor --- Omissis --- in regime di separazione dei beni.

Fino all' 11/11/1985 i beni erano di proprietà della signora --- Omissis --- nata a Jesi il --- Omissis ---, quindi passano di proprietà ai sigg. --- Omissis --- nata a Milano il --- Omissis ---, --- Omissis --- nato a Stresa il --- Omissis ---, --- Omissis --- nato a Milano l' --- Omissis ---, --- Omissis --- nata a Milano il --- Omissis --- e --- Omissis --- nato a Varzo il --- Omissis ---, proprietari rispettivamente delle quote 1/8, 1/8, 1/8, 1/8 e 4/8 fino al 13/07/1987. Successivamente, a seguito di denuncia per causa di morte del 13/07/1987, n. 541, registrazione US sede di Milano n. 27 del 05/01/1988, le quote diventano 2/18, 2/18, 3/18, 2/18, 9/18 rispettivamente, fino al 13/10/2000, data dell'atto di acquisto dell'odierno proprietario con atto a rogito del notaio Marcello Pane.

Iscrizioni e trascrizioni

1. Trascrizione a favore del 17/10/2000 al RP 12706 e RG 19350, di atto di compravendita immobili siti in Jesi (AN), via San Marcello, foglio 22, part. 58, 61, 62, 63, 64, 93, 94 ,95, 96, e foglio 21, part. 31, 32, 33, 34, pubblico ufficiale Pane Marcello, rep. 51275/9058 del 13/10/2000.

2. Iscrizione del 06/03/2009 al RP 1028 e RG 4861, contro il signor --- Omissis --- in qualità di terzo datore di ipoteca, di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, capitale 190.000 Euro, tasso interesse annuo 3,809%, spese 190.000 Euro, totale 380.000 Euro, durata 20 anni, su immobili siti in Jesi (AN), via San Marcello, foglio 22, part. 58, 61, 62, 63, 64, 93, 94 ,95, 96, e foglio 21, part. 31, 32, 33, 34, pubblico ufficiale Pane Marcello, rep. 62857/14357 del 04/03/2009, a favore di Banca delle Marche spa, soggetto debitore non datore di ipoteca Fin. Owner srl.

3. Iscrizione del 06/03/2009 al RP 1027 e RG 4861, contro il signor --- Omissis --- in qualità di terzo datore di ipoteca, di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, capitale 550.000 Euro, tasso interesse annuo 5,75%, spese 550.000 Euro, totale 1.100.000 Euro, durata 20 anni, su immobili siti in Jesi (AN), via San Marcello, foglio 22, part. 58, 61, 62, 63, 64, 93, 94 ,95, 96, e foglio 21, part. 31, 32, 33, 34, pubblico ufficiale Pane Marcello, rep. 62855/14356 del 04/03/2009, a favore di Banca Popolare di Ancona spa, soggetto debitore non datore di ipoteca --- Omissis ---.

2.7. Stato di possesso degli immobili di proprietà

Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

L'immobile è attualmente abitato dal proprietario e dalla sua famiglia.

Fabbricato rurale e terreni

Il fabbricato è utilizzato saltuariamente dal proprietario e dalla sua famiglia. Sui terreni non sono stati stipulati contratti di affitto.

3. DESCRIZIONE

I beni immobili sono tutti situati nella città di Jesi, 40.000 abitanti circa, in provincia di Ancona, distante circa 30 km dal Capoluogo. Jesi è il principale centro economico della Vallesina, ed è collocata in buona posizione geografica e strategica essendo servita dalla Superstrada SS 76 e dal vicino casello autostradale Ancona Nord dell'A14, dall'Aeroporto Raffaello Sanzio di Falconara Marittima e dal Centro Intermodale di scambio merci Interporto Marche, realizzato sul proprio territorio comunale.

3.1. Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

Gli immobili oggetto di stima occupano la porzione maggiore di una villetta bifamiliare edificata alla fine degli anni sessanta situata in zona residenziale di pregio, in vicinanza dei Giardini Pubblici comunali, con ottima accessibilità dalla rete stradale pubblica. Il quartiere, in zona tranquilla ed in buona posizione, è costituito da piccole palazzine e villette con destinazione prevalente ad uso abitativo. La costruzione della maggior parte degli edifici situati lungo lo stesso lato risale alla fine degli anni sessanta, mentre sul lato di fronte l'edificazione è avvenuta tra la fine degli anni ottanta e l'inizio degli anni novanta. Nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti tutte le attività economiche di vicinato, nonché importanti centri sportivi come lo Stadio Comunale, un centro Polisportivo, servizi per l'infanzia e l'istruzione.

L'edificio consiste in una villa con struttura in cemento armato costruita nel 1969 su un lotto di 720 mq di superficie avente dimensioni di 29 x 25 m circa, composta da due piani fuori terra, un seminterrato e un sottotetto. Il fabbricato ha un fronte strada di circa 14 m ed una profondità di circa 18 m, per un'area di sedime di 257 mq. L'atrio di ingresso al vano scala, una stanza e il garage al piano terra, il primo piano, il locale sottotetto e due cantine al piano seminterrato sono di proprietà della ditta fallita, il resto del piano terra e del seminterrato appartiene ad altra proprietà. La corte circostante l'edificio è divisa in parti all'incirca uguali tra le due proprietà. Le particelle 764 sub. 4 e 5 che identificano l'appartamento oggetto di stima ed il garage, confinano con la particella 765 (corte esclusiva), con l'appartamento di altra proprietà e con le particelle 766, salvo altri. La

particella 765 che identifica la corte esclusiva, confina con le part. 764 sub. 4 e 5 e con le particelle 841, 702, 766 e 1856, salvo altri.

I solai sono in laterocemento, la copertura è di tipo a padiglione con manto di copertura in lastre di eternit, le tamponature esterne sono in parte intonacate e tinteggiate di bianco, in parte in mattoncini facciavista, in parte in calcestruzzo a vista. Grondaie e discendenti sono in lamiera. Le finestre del piano terra, del seminterrato e del vano scala sono protette da inferriate. Strutturalmente l'edificio appare in buono stato; sulle pareti interne del piano terra si notano delle piccole lesioni dovute probabilmente ad assestamenti del terreno di fondazione. In generale la manutenzione esterna del fabbricato e della corte circostante è più che buona. L'altezza dell'edificio misurata da terra fino a sotto la ventaglia del tetto è di 7,50 m circa.

L'appartamento si sviluppa al piano seminterrato, al piano terra, al piano primo e al piano sottotetto.

Attualmente al piano primo sono in corso dei lavori, come da DIA per manutenzione straordinaria e modifiche interne riportata negli allegati, per cui l'immobile non è agibile. All'appartamento si accede da via Polonia tramite un vialetto pedonale sulla corte esclusiva costeggiato sul lato sinistro da un terrapieno di proprietà, sul lato destro da un muro di calcestruzzo armato sul confine, che mostra dei leggeri segni di cedimento all'incastro dovuti a rotazione della sua fondazione. La rampa di accesso conduce ad un portico pavimentato in monocottura, al quale si accede anche dal viale carrabile, e attraverso un portone d'ingresso si entra nell'atrio del vano scala, di altezza 3,40 m. Il vano scala attualmente è chiuso da pannelli in cartongesso a causa dei lavori che si stanno effettuando al piano superiore e sulla scala. Scendendo a destra una piccola rampa in cemento armato rivestita in marmo si accede ai due vani cantina. I locali hanno altezza 2,23 m, pavimentazione di tipo "galleggiante" posata su quella preesistente e sono illuminati da due finestre a nastro. Il primo vano è adibito a soggiorno, mentre nel secondo vano è stato ricavato un bagno. I locali sono intonacati, tinteggiati ed ottimamente rifiniti anche per quanto riguarda i sanitari. Proseguendo invece diritti dall'atrio d'ingresso si accede ad una stanza originariamente adibita a studio, ora adibita a camera da letto, di altezza pari a 3,40 m, e da qui scendendo alcuni gradini si accede al garage. Nei locali del piano terra e del seminterrato l'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti. Sono presenti l'impianto elettrico, quello idrico e l'impianto di allarme. Gli infissi interni sono in legno verniciato bianco, così come il portone di ingresso e gli infissi esterni. La finestra della camera da letto è dotata di serrandina avvolgibile di colore bianco, le finestre a nastro dei locali seminterrati sono senza oscuramenti. Al piano primo si accede salendo una scala metallica esterna appositamente montata per eseguire i lavori di ristrutturazione. I lavori previsti consistono in una ridefinizione delle partiture interne, nel rifacimento di tutti gli impianti con la realizzazione di pannelli

radianti a pavimento, nell'isolamento termico e acustico, nella predisposizione degli impianti per la posa di pannelli solari termici e fotovoltaici, nella controsoffittatura di alcuni ambienti e nella sostituzione dei pavimenti, rivestimenti e sanitari. Le canne fumarie e gli scarichi rimarranno quelli già esistenti. Attualmente i lavori già eseguiti consistono in:

- rimozione di tutte le pavimentazioni, rivestimenti e sanitari, e dei rivestimenti della scala e del vano scala;
- livellazione della quota del solaio del soggiorno con quella del resto dell'appartamento originariamente più basso di 30 cm circa, con lastre di polistirolo e massetto in calcestruzzo alleggerito con rete elettrosaldata;
- posa delle tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico con apertura e chiusura delle tracce;
- tamponatura dei sottofinestra di alloggio dei radiatori;
- demolizione dei vecchi divisori e realizzazione delle nuove tramezzature;

L'appartamento risulta così distribuito:

- zona ingresso-soggiorno con loggia rivolta ad ovest. L'ingresso si affaccia direttamente sul vano scala esclusivo di accesso dal piano terra;
- zona pranzo-cucina con ripostiglio e loggia rivolta ad est dove è stato ricavato un piccolo forno;
- zona notte con corridoio e disimpegno che conducono ad una loggia rivolta ad ovest predisposta per accogliere una vasca da bagno, a due bagni e a tre camere di cui una con bagno interno e cabina armadio.

La zona giorno ha aperture rivolte a sud, ad est e ad ovest, la zona notte ha aperture rivolte a nord, ad est e ad ovest.

Gli infissi esterni sono ancora quelli originari in legno in tinta naturale senza vetrocamera, con oscuramenti a tapparella avvolgibile di colore bianco e davanzali in marmo tipo Trani, tutto in buono stato. La loggia del soggiorno, quella della cucina e quella della zona notte hanno parapetti rispettivamente in ferro, in ferro con corrimano in legno ed in calcestruzzo armato con corrimano in legno.

L'altezza netta dei locali allo stato attuale senza la realizzazione del massetto è di 3,15 m. Da una botola ricavata sul solaio si accede al piano sottotetto, che si estende per tutta la superficie dell'edificio e ha altezza variabile da 0,50 m ai bordi fino a 1,90 m lungo la linea del colmo. E' rifinito ad intonaco liscio ed è pavimentato. Tale sottotetto può definirsi non abitabile ma utilizzabile secondo la definizione del Regolamento Edilizio del Comune di Jesi.

Sulla corte esclusiva oltre il terrapieno piantumato con erba e il vialetto pedonale citati sopra c'è il vialetto carrabile che conduce al garage, pavimentato con marmittoni posati su fondo erboso. Da qui si accede anche ad un locale adibito a ripostiglio ricavato sotto

una rampa del vano scala. L'ingresso alla corte è protetto da un cancello in ferro verniciato bianco, mentre lungo il lato sinistro sul confine di proprietà è stata realizzata una recinzione in ferro su cordolo in calcestruzzo armato nascosta da una siepe. La corte è dotata di impianto di illuminazione.

Le superfici nette dei locali al piano terra e seminterrato sono le seguenti:

- portico di ingresso	47,5 mq
- ingresso	10,7 mq
- scala di accesso al seminterrato	4,4 mq
- cantina 1	28,6 mq
- cantina 2 con bagno	21,4 mq
- studio	16,6 mq
- vano scala	10,1 mq

per una superficie totale netta calpestabile di 139,3 mq.

Le superfici nette dei locali al piano primo sono le seguenti:

- ingresso-soggiorno	38,5 mq
- pranzo	22,3 mq
- cucina	24,6 mq
- ripostiglio	2,7 mq
- corridoio e disimpegno	16,6 mq
- wc con antibagno	3,2 mq
- bagno	7,6 mq
- camera 1	14,6 mq
- camera 2	12,5 mq
- camera con cabina armadio e bagno	34,5 mq

per una superficie totale netta calpestabile di 177,1 mq.

Le superfici nette delle logge sono le seguenti:

- loggia soggiorno	16,0 mq
- loggia cucina	4,5 mq
- loggia zona notte	7,3 mq

per una superficie totale netta calpestabile di 27,8 mq.

La superficie totale netta dell'appartamento comprese le logge ammonta quindi a 344,2 mq.

La superficie netta calpestabile del sottotetto è pari a 234,0 mq, la parte che rimane di altezza superiore a 1,5 m è 34 mq, quella della corte esclusiva, comprensiva del terrapieno e dei viali pedonale e carrabile, è di 232 mq.

Al garage si accede dal viale carrabile o direttamente dalla stanza adibita a camera da letto al piano terra scendendo alcuni gradini. Nel locale è stato ricavato un piccolo angolo cottura. Il garage, di altezza netta 4,00 m, è illuminato da una finestra a nastro posta

sopra l'apertura di ingresso carrabile ed è pavimentato e tinteggiato. Si presenta in buone condizioni. E' presente l'impianto di riscaldamento ad elementi radianti e l'impianto elettrico e idrico.

La superficie netta è di 22,4 mq.

3.2. Fabbricato rurale e terreni

I beni immobili si trovano in periferia di Jesi, a distanza di circa 2 km dall'inizio del centro abitato, lungo la Strada Provinciale 18 Jesi-Monterado, che da Jesi conduce a San Marcello. Si tratta di un fabbricato rurale e di altre 12 particelle di terreno, delle quali quattro attorno al fabbricato, altre quattro separate dalle precedenti, sul lato opposto della Strada Provinciale, le ultime quattro a distanza di circa 500 m dalle precedenti proseguendo verso San Marcello.

3.2.1. Fabbricato rurale (part. 62) e part. 58, 61, 63, 64 del foglio 22

L'insieme dei terreni abbraccia la sommità di un piccolo rilievo che si erge dalla SP 18, fino a circondare le particelle di terreno ed un edificio di altra proprietà.

L'accesso al fabbricato avviene da una strada bianca che si imbecca sulla destra dalla Strada Provinciale, superando una sbarra automatizzata e salendo per un centinaio di metri attraverso la proprietà fino ad arrivare al cancello automatizzato di ingresso.

Il fabbricato è sopraelevato di una quota di circa 15 m rispetto alla quota di accesso dalla Strada Provinciale, con la quota di imposta a 173 m s.m.m. La posizione risulta dominante rispetto agli edifici vicini, con affaccio sulla città di Jesi e una panoramicità a 360 gradi su tutto il territorio circostante. La zona è caratterizzata da insediamenti abitativi sparsi, distanti alcune decine di metri dall'edificio in oggetto.

Il fabbricato consiste in un tipico casolare dove la costruzione del nucleo originale risale probabilmente al periodo a cavallo tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, verosimilmente costruito come abitazione per famiglia mezzadrile. La conformazione odierna viene raggiunta per l'aggregazione successiva di corpi di fabbrica. La facciata principale è orientata a sud-est.

Le condizioni attuali sono strutturalmente discrete per una parte dell'edificio, in rapporto soprattutto alla tipologia e all'età del fabbricato, anche se sono presenti alcune lesioni dovute a cedimenti fondativi. In altre zone alcuni solai vanno sostituiti o consolidati, a causa di infiltrazioni di acqua che hanno ammalorato alcune travi. Le rifiniture sono da rivedere completamente. La copertura, in coppi, in alcuni tratti è stata ripristinata. Sono presenti vecchi capochiave di catene, derivanti da interventi di consolidamento realizzati in passato. La corte circostante non ha subito particolari sistemazioni in tempi recenti, essendo stata svolta essenzialmente una manutenzione ordinaria.

E' articolato in un corpo di fabbrica principale di due piani fuori terra e copertura a

capanna al quale in tempi più recenti è stato anteposto il volume di un corpo scala esterno. Posteriormente è stato aggiunto in tempi successivi un altro volume articolato ad "L" ed addossato all'edificio principale, consistente in un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra coperto con falda unica lungo il lato in adiacenza. Le strutture sono realizzate in muratura di mattoni intonacata, i solai sono in legno, alcuni dei quali stati rinforzati con travi in ferro o in cemento armato precompresso.

L'ingresso al piano terra, rivolto a sud-est, immette in un locale adibito a cucina, di altezza netta 2,70 m, con pavimentazione disomogenea non opportunamente livellata, e con solaio in legno consolidato con travetti precompressi tipo Varese. E' presente una finestra rivolta a sud-est. A sinistra si entra in un'altra stanza con caminetto adibita a soggiorno, con pavimentazione più regolare, e solaio in legno a doppia orditura e finestra rivolta a sud-ovest. Da questo vano si ha accesso al corpo scala esterno che conduce al piano superiore, e ad un'altra stanza che tramite un'apertura ad arco comunica con un altro piccolo vano. Questi due locali non avendo una destinazione specifica possono essere assimilati a taverna, e hanno pavimentazione e solaio come la stanza soggiorno, ed altezza netta di 3 metri. Il primo locale ha un'apertura che conduce direttamente fuori, ed un'altra che conduce ai locali del corpo di fabbrica addossato posteriormente, ai quali si accede direttamente anche dalla cucina. In questo corpo di fabbrica è stato ricavato un vano adibito a sgombero, che comunica con un altro vano con la stessa funzione. Entrambi sono rivolti a nord-ovest, lato lungo il quale hanno i rispettivi accessi dall'esterno, ed hanno altezza che va da 2,90 m a 3,80 m lungo la falda di copertura. Il vano più grande è in cattive condizioni, privo di intonacatura, col solaio di copertura da rivedere, ed è stato suddiviso in due parti da un pannello in fibre di legno.

Sulla facciata principale dell'edificio c'è l'accesso ad un locale, protetto da serranda in acciaio e cancellata in legno, che aveva la funzione di ricovero per i mezzi agricoli. Si presenta in cattivo stato di manutenzione, con solaio in parte in acciaio con voltine in laterizio, in parte in legno, ed altezza 2.30 m. Dietro questo locale sono presenti tre vani adibiti rispettivamente a ripostiglio, legnaia e forno, ai quali si accede da un ingresso posteriore rivolto a nord-ovest.

Agli altri locali addossati dietro l'edificio principale si accede dalla corte esterna. Il primo vano ha copertura a capanna e due aperture di ingresso rivolte a sud-ovest. E' in cattive condizioni di manutenzione e strutturali. Probabilmente in origine era adibito a fienile, ora a sgombero. L'altezza va da 2,75 m a 3,45 m al colmo. L'altro vano consiste in una costruzione addossata alla precedente a falda unica di copertura, aperta su un lato, avente funzione originaria a scopo zootecnico.

Entrando dal corpo scala esterno posto sul fronte principale, con ingresso rivolto a sud-ovest, una rampa unica conduce al primo piano. Da un piccolo disimpegno, sulla sinistra si entra in una stanza con camino adibita a cucina, in mediocre stato di conservazione,

col solaio di copertura a doppia orditura con alcune travi da rivedere e affaccio su due lati. Sulla destra si accede ad una stanza adibita a camera da letto, in buone condizioni, rivolta a sud-est, che conduce a sua volta ad un più ampio vano con finestre su tre lati, al quale non è stato potuto accedere, e ad un'altra stanza adibita a camera da letto, in buone condizioni, comunicante col disimpegno del bagno, con finestra orientata a nord-ovest. Dal disimpegno all'ingresso, proseguendo diritto si accede all'antibagno e al bagno, rivolto a nord-ovest, e ad una stanza con finestre su due lati adibita a soggiorno. Tutti i locali sono pavimentati con marmittoni, ed hanno un'altezza che va da 2,40 m lungo le linee di imposta delle falde a 3,50 m al colmo.

Nel fabbricato sono presenti solo l'impianto idrico-sanitario, elettrico e quello di allarme.

Le superfici nette dei locali al piano terra sono le seguenti:

- cucina	28,9 mq
- soggiorno	21,6 mq
- taverna 1	13,9 mq
- taverna 2	6,6 mq
- sgombero 1	26,3 mq
- sgombero 2	16,3 mq
- ricovero mezzi	20,5 mq
- ripostiglio	9,5 mq
- legnaia	3,5 mq
- forno	6,3 mq
- annesso 1	18,7 mq
- annesso 2	8,5 mq
- corpo scala esterno	5,7 mq

per una superficie totale netta calpestabile di 186,3 mq.

Le superfici nette dei locali al piano primo sono le seguenti:

- disimpegno	7,1 mq
- cucina	15,0 mq
- camera 1	15,7 mq
- salone	30,2 mq
- camera 2	15,2 mq
- antibagno	3,3 mq
- bagno	3,3 mq
- soggiorno	15,1 mq

per una superficie totale netta calpestabile di 104,9 mq. La superficie totale netta della casa è quindi pari a 291,2 mq.

La corte esterna è delimitata da una recinzione realizzata con rete metallica su paletti in ferro. L'area recintata abbraccia in buona sostanza tutta la particella 62, metà della 63 e

una parte della 61 e della 64, per una superficie stimata di circa 1.700 mq, esclusa l'area di sedime del fabbricato. Davanti all'edificio è in parte sistemata con ghiaia, in parte con erba; nei pressi degli ingressi sul fronte principale una superficie di circa 30 mq è stata lastricata in mattoni, attualmente in cattivo stato, e più distante è stata interrata una vasca di accumulo dell'acqua piovana con il relativo impianto di sollevamento. La parte restante della corte è tutta in erba. Posteriormente ai margini della recinzione è stata realizzato un pozzo a dispersione e poco distante il basamento di quello che era il letamaio. L'edificio è circondato da una striscia pavimentata larga circa 1 m, in cattivo stato. Lungo il lato sud-ovest è stato realizzato un porticato in legno coperto da cannucciaia, con dimensioni in pianta di m 7 x 3 circa.

Verrà fatta ora una descrizione delle singole particelle di terreno:

1) particella 62. E' quella che comprende il fabbricato e gran parte della corte recintata. Ha forma pressoché rettangolare di dimensioni 45 x 28 m circa e superficie di 1.240 mq comprensiva dell'area di sedime del fabbricato. Confina con le part. 61, 63 e 64 della stessa proprietà e con la part. 65 di altra proprietà. Ha giacitura pressoché orizzontale, ed orientamento NO-SE;

2) particella 58. Ha forma quadrangolare di dimensioni 50 x 65 m circa e superficie di 3.401 mq. Confina con le part. 61 e 64 della stessa proprietà, con le part. 313 e 330 di altra proprietà, e con la SP18. Ha giacitura leggermente declive con pendenza media del 12%, esposizione a Sud ed orientamento Nord-Sud. E' allo stato attuale coltivata a seminativo;

3) particella 61. Ha forma irregolare allungata con superficie di 12.176 mq. Confina con le part. 62, 64 e 58 della stessa proprietà, e con le part. 330, 326, 325, 513, 518, 263, 262, 300, 16, 471,497, 347 e 65 di altra proprietà. Ha giacitura declive con pendenza massima in alcuni tratti del 28%, esposizione a Nord ed orientamento Est-Ovest. E' allo stato attuale quasi interamente coltivata a seminativo. Lungo il confine sul lato Est sono state realizzate un paio di baracche di piccole dimensioni dai precedenti proprietari o dai confinanti, ora seminascoste dalla vegetazione, senza alcun valore, che andrebbero demolite;

4) particella 63. Ha forma rettangolare di dimensioni 22 x 7 m circa con superficie di 157 mq. Confina con le part. 62 e 64 della stessa proprietà, e con la part. 65 di altra proprietà. Ha giacitura pianeggiante, orientamento NO-SE. Comprende la parte finale del viale di accesso al fabbricato;

5) particella 64. Ha forma pressoché rettangolare di lunghezza 140 m e larghezza media di 43 m circa, con superficie di 5.943 mq. Confina con le part. 58, 61, 62 e 63 della stessa proprietà, con le part. 497 e 65 di altra proprietà e con la SP18. Ha giacitura declive con pendenza che va dal 15 al 23%, esposizione ad Est ed orientamento SO-NE. E' attraversata dal viale di accesso al fabbricato, in piccola parte è incolta, per il resto è

coltivata a seminativo.

3.2.2. Particelle 93, 94, 95 e 96 del foglio 22

I terreni sono situati al di sotto dei beni descritti sopra, dall'altro lato della Strada Provinciale, sul lato sinistro per chi sale verso San Marcello. Sono inserite nell'area di tutela "Aree panoramiche" del PRG di Jesi, e si affacciano sulla città e sulle colline circostanti:

- 1) particella 93. Ha forma irregolare, con superficie di 9.570mq. Confina con le part. 94 e 95 della stessa proprietà, con le part. 125 e 124 di altra proprietà, con la SP18 e con via dei Gobbi. Ha giacitura declive con pendenza che va dal 25 al 30%, esposizione a Sud-Est ed orientamento Est-Ovest. E' coltivata a seminativo, con la presenza di alcune piante di ulivo;
- 2) particella 94. Ha forma trapezia di lunghezza 26 m e larghezza media 10 m circa, con superficie di 268 mq. Confina con la part. 93 della stessa proprietà e con le part. 125 e 123 di altra proprietà. Ha giacitura declive con pendenza del 22%, esposizione a Sud-Est ed orientamento NO-SE. E' coltivata a seminativo;
- 3) particella 95. Ha forma rettangolare di dimensioni 100 x 34 m circa, con superficie di 3.440 mq. Confina con le part. 93 e 96 della stessa proprietà, con le part. 125 di altra proprietà e con la SP18. Ha giacitura declive con pendenza media del 24%, esposizione a Sud-Est ed orientamento NO-SE. E' coltivata a seminativo;
- 4) particella 96. Ha forma trapezia di lunghezza 92 m e larghezza media 31 m circa, con superficie di 2.860 mq. Confina con la part. 95 della stessa proprietà, con le part. 125 e 97 di altra proprietà e con la SP18. Ha giacitura declive con pendenza del 20%, esposizione a Sud-Est ed orientamento NO-SE. E' coltivata a seminativo.

3.2.3. Particelle 31, 32, 33 e 34 del foglio 21

I terreni sono situati più avanti rispetto ai beni precedentemente descritti, a circa 500 m di distanza salendo verso San Marcello. L'accesso avviene da una strada vicinale non asfaltata che si imbecca dal lato destro della Strada Provinciale. Sono disposti lungo un versante che guarda dalla parte opposta della città di Jesi, rivolti verso il Fosso Acquaticcio:

- 1) particella 31. Ha forma quadrangolare con dimensioni di circa 80 x 60 m, con superficie di 4.855 mq. Confina con la part. 32 della stessa proprietà, con le part. 30 e 18 del foglio 21, e la part. 512 del foglio 22, di altra proprietà, e con la strada vicinale Raganella. Ha giacitura leggermente declive con pendenza media del 13%, esposizione a Nord-Est ed orientamento SO-NE. E' coltivata a seminativo, con la presenza di alcune piante di ulivo;
- 2) particella 32. Ha forma rettangolare con dimensioni di circa 95 x 47 m, con superficie

di 4.500 mq. Confina con le part. 31, 33 e 34 della stessa proprietà, e con la part. 18 del foglio 21 e la part. 512 del foglio 22, di altra proprietà. Ha giacitura leggermente declive con pendenza media del 14%, esposizione a Nord-Est ed orientamento SO-NE. E' coltivata a seminativo;

3) particella 33. Ha forma irregolare con lunghezza di 32 m e larghezza media di circa 22 m, con superficie di 690 mq. Confina con le part. 32 e 34 della stessa proprietà, con le part. 18 e 20 di altra proprietà, e con il Fosso Acquaticcio. Ha giacitura pressoché orizzontale ed orientamento NO-SE. E' in parte coltivata a seminativo;

4) particella 34. Ha forma rettangolare con dimensioni di circa 20 x 11 m, con superficie di 232 mq. Confina con le part. 32 e 33 della stessa proprietà, con la part. 512 del foglio 22, di altra proprietà, e con il Fosso Acquaticcio. Ha giacitura pressoché orizzontale ed orientamento SO-NE. E' incolta.

4. STIMA

Nel determinare il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione dei beni immobili oggetto della stima verranno utilizzati due differenti metodi. Per il fabbricato di civile abitazione verrà utilizzato il metodo comparativo pluriparametrico e quello del costo di ricostruzione. Per la stima del fabbricato rurale, dei terreni agricoli e del laboratorio verrà utilizzato solo il primo metodo.

Il metodo di stima comparativo è un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tramite dei coefficienti di ponderazione applicati si giunge alla stima del valore del bene in esame. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo e nei comuni limitrofi, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2010 (ultimo semestre pubblicato) e dalla rivista il Consulente Immobiliare, viene stabilito per ogni bene un valore unitario medio di mercato. In particolare i valori dell'OMI si riferiscono ad immobili ordinari, non necessariamente nuovi, e di manutenzione media rispetto agli altri immobili nella zona. Per questo motivo la quotazione massima della forbice non è la più alta in assoluto che si può avere nella zona. Nell'arco temporale di tutto il 2010 le quotazioni saranno poi da ritenere quantomeno stabili rispetto al primo semestre. Il valore medio prescelto viene poi adeguato ai casi in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente le condizioni, la tipologia e le dimensioni dei beni immobili.

Il metodo del costo di ricostruzione verrà applicato col procedimento sintetico, cioè partendo dai costi unitari di costruzione di manufatti nuovi riportato da vari enti di ricerca o redatti dai vari Ordini delle categorie professionali interessate. Tale costo rappresenta la somma del costo tecnico di costruzione più i costi generali del cantiere e

dell'impresa compreso l'utile dell'impresa che realizza l'opera. A tale costo verranno aggiunte le spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, gli oneri vari (contributo di costruzione, oneri per permessi vari) e le spese generali compresi gli interessi sul capitale finanziario. Questi costi aggiunti si stima incidano almeno per un quarto del costo di costruzione. Al costo totale sarà applicato un coefficiente di vetustà per tenere conto dell'età della struttura del fabbricato. Verrà aggiunto infine il costo dell'area edificabile. Poi, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, verrà fatta una media dei valori risultanti dai due procedimenti.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio. In particolare per le superfici accessorie dirette come bagni, magazzini, uffici, locali per il personale e di servizio in genere e per i locali tecnici, viene utilizzato il coefficiente 1, anche in accordo con gli standard di misurazione degli immobili industriali forniti dall'istituto Nomisma. Per le pertinenze di "ornamento" degli edifici industriali (es. logge, porticati) viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,1.

4.1. Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

Essendo l'immobile in fase di ristrutturazione, si individuerà il valore di un immobile simile al nostro nello stato di avvenuta ristrutturazione con il metodo comparativo e con quello del costo di ricostruzione. Poi facendo una sintetica stima dei costi necessari per terminare i lavori, e sottraendoli dal valore determinato, si otterrà il valore dell'immobile in oggetto.

I lavori da realizzare per rendere l'appartamento abitabile consistono nella ripresa di alcuni tratti di tramezzature e di intonaco, nella realizzazione dei massetti di sottofondo, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, compreso quello delle scale, nella realizzazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento, nella fornitura e posa dei sanitari, degli infissi interni, degli infissi esterni su due delle tre logge presenti, nella sostituzione dei vetri con vetri termici nei restanti infissi, nella rimozione dell'amianto in copertura e posa del nuovo manto con impermeabilizzazione e coibentazione, nella sostituzione di gronde e canali, nella esecuzione di alcuni controsoffitti in cartongesso, nella stesura di una mano di intonaco di finitura e tinteggiatura, nell'ultimazione degli impianti elettrici e idrico-sanitario. Di seguito viene fatta una stima sommaria dei lavori da eseguire:

<i>voce</i>	<i>unità di mis.</i>	<i>quantità</i>	<i>prezzo unitario</i>	<i>importo Euro</i>
sistemazione di alcuni divisori	mq	20	40,00	800,00
sbruffatura e intonaco civile	mq	40	30,00	1.200,00
colletta	mq	550	8,00	4.400,00
controsoffitti	mq	90	45,00	4.050,00
tinteggiature	mq	820	13,00	10.660,00
massetto alleggerito h = 10 cm comprensivo di alloggio per impianto riscaldamento a terra	mq	210	22,00	4.620,00
pavimenti	mq	210	38,00	7.980,00
battiscopa	m	200	25,00	5.000,00
rivestimenti	mq	60	50,00	3.000,00
rivestimenti scale e balaustra	a corpo	1	4.500,00	4.500,00
predisposizioni allacci impianto idrico-sanitario, sanitari e rubinetterie	a corpo	1	8.500,00	8.500,00
n. 3 infissi esterni, con vetri termici, serrande avvolgibili e cassonetti coibentati	a corpo	1	8.000,00	8.000,00
sostituzione vetri restanti infissi infissi interni	a corpo	1	2.000,00	2.000,00
ultimazione impianto elettrico	cad.	9	400,00	3.600,00
impianto termico a pavimento	a corpo	1	5.000,00	5.000,00
rimozione amianto	a corpo	1	18.000,00	18.000,00
rimozione amianto	mq	320	15,00	4.800,00
copertura, isolamento e impermeabilizzazione con guaina accoppiata	mq	320	60,00	19.200,00
sostituzione canali e pluviali	mq	320	60,00	19.200,00
ponteggi	a corpo	1	6.000,00	6.000,00
spese tecniche e oneri vari	mq	630	13,00	8.190,00
spese tecniche e oneri vari	a corpo	1	7.000,00	7.000,00
totale				136.500,00

Da indagini di mercato fatte per la stessa tipologia di immobili, tenendo conto delle quotazioni dell'OMI che forniscono una forbice di valori unitari di superficie commerciale lorda oscillante tra 1.700 e 2.200 Euro /mq per la tipologia abitazioni civili e tra 1.800 e 2.450 Euro /mq per la tipologia villini, aventi stato conservativo normale, e dai dati forniti dalla rivista Consulente Immobiliare del Sole 24ore, che per la primavera del 2009 fornisce per le zone di pregio della città di Jesi il valore di 2.500 Euro /mq per edifici

nuovi o ristrutturati integralmente, viene preso come base un valore unitario di 2.400 Euro /mq. Questo valore sarà quello riferito ad un immobile nuovo e di taglio medio. Prendendo un coefficiente pari a 0,9 per tenere conto dell'età della struttura dell'edificio rispetto alla media degli edifici della zona, sulla quale non stati fatti interventi recenti, e pari a 0,9 per tener conto delle dimensioni rilevanti dell'immobile, e quindi di una più difficile commercializzazione, si ha:

$$2.400 \times 0,9 \times 0,9 = 1.944 \text{ Euro /mq.}$$

Di seguito viene calcolata la superficie commerciale arrotondata al mq:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
portico	50,2	0,2	10,0
piano terra compresi i vano scala	49,2	1	49,2
cantine	61,6	0,5	30,8
primo piano	214,8	1	214,8
logge	32,2	0,3	9,7
sottotetto	34,4	0,25	8,6
totale	442,4		323,1
corte esclusiva	237,0	0,1	23,7

per una superficie totale commerciale di 346,8 mq. Il coefficiente di omogeneizzazione per il portico, di norma posto uguale a 0,3, viene diminuito a 0,2 per l'elevata superficie coperta.

Il valore col metodo comparativo dell'immobile nell'ipotesi di fine lavori è:

$$V = 1.944 \times 346,8 = 674.179 \text{ Euro}$$

Per la valutazione del garage, i dati dell'OMI danno valori unitari di superficie commerciale lorda oscillanti tra 730 e 1.050 Euro /mq, con stato di conservazione normale. Si assumerà un valore di 900 Euro /mq, in accordo coi dati fornite da alcune Agenzie operanti nel settore, e senza applicare coefficienti correttivi, ritenendo il box nelle condizioni medie degli altri locali della zona per quanto riguarda lo stato di manutenzione, le dimensioni, la difficoltà o meno di reperire parcheggi su suolo pubblico. La superficie lorda commerciale di 25,6 mq, per cui il valore può essere posto pari a:

$$V = 900 \times 25,6 = 23.040 \text{ Euro}$$

Il valore calcolato col metodo comparativo, sottratti i costi per terminare la ristrutturazione, sarà:

$$V = 674.179 + 23.040 - 136.500 = 560.719 \text{ Euro}$$

Metodo del costo di ricostruzione

Il costo di costruzione per la tipologia in oggetto può essere fissato a 320 Euro /mc,

aumentato della quota di spese varie come indicato in precedenza. Il volume per questo scopo è ottenuto calcolando il volume vuoto per pieno compreso il seminterrato ed escludendo logge e portico. Il volume totale dell'edificio è di circa 2.200 mc, di cui 1.550 mc circa appartenenti alla ditta fallita, per una percentuale quindi del 70%. Il costo di produzione dell'edificio nuovo è pertanto:

$$C = 320 \times 1,25 \times 2.200 = 880.000 \text{ Euro}$$

Applicando un coefficiente di deprezzamento del 25%, per tenere conto della vetustà della sola parte di struttura, si ha:

$$C = 880.000 \times 0,75 = 660.000 \text{ Euro}$$

A questo costo va aggiunto quello per l'area. Dai dati acquisiti e dai valori di riferimento per le aree edificabili ai fini ICI stabiliti dal Comune di Jesi, che per aree urbanizzate della zona fissa i valori a 520 Euro /mq, viene preso questo valore come costo unitario, date le dimensioni del lotto, pari a 720 mq. Si ha:

$$C \text{ area} = 520 \times 720 = 374.400 \text{ Euro}$$

In definitiva il costo di ricostruzione totale è pari a:

$$C = 660.000 + 374.400 = 1.034.400 \text{ Euro}$$

e la quota di costo di proprietà della ditta fallita è:

$$C = 1.034.400 \times 0.70 = 724.080 \text{ Euro}$$

Sottraendo a questo valore il costo per terminare la ristrutturazione, si ottiene il valore dell'appartamento col metodo del costo di ricostruzione:

$$V = 724.080 - 136.500 = 587.580 \text{ Euro}$$

Valore dell'immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

Dalla media dei due valori trovati si ha:

$$V = (560.719 + 587.580) / 2 = 574.150 \text{ Euro}$$

che arrotondato dà:

$$V = 574.000 \text{ Euro}$$

4.2. Fabbricato rurale e terreni

La stima del fabbricato rurale e dei terreni verrà fatta suddividendo i beni in tre lotti come fatto nella descrizione al paragrafo 3. Sarà applicato il solo metodo comparativo applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione. Per il fabbricato rurale, tenendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per il territorio rurale a Nord della città dà un range di valori oscillanti tra 1.050 e 1.550 Euro /mq di superficie commerciale lorda, per la tipologia di abitazioni civili aventi stato conservativo normale, e dai dati forniti dalla rivista il Consulente Immobiliare del Sole 24ore, che per la primavera del 2009 fornisce per le zone periferiche della città di Jesi il valore di 1.600 Euro /mq per edifici nuovi o ristrutturati integralmente, dati che sono

confermati dalle indagini sui prezzi riguardanti lo stesso tipo di mercato effettuate sulla base di informazioni rilevate da operatori immobiliari. Per i terreni agricoli, il valore verrà determinato in linea con le tabelle dei valori agricoli medi per il 2010 redatte dalla Giunta Provinciale per la regione agraria n. 5 della quale il Comune di Jesi fa parte, adeguandolo in base all'appetibilità dei lotti e ai valori di mercato correnti.

4.2.1. **Fabbricato rurale (part. 62) e part. 58, 61, 63, 64 del foglio 22**

Viene preso come base un valore unitario di 1.400 Euro /mq. Questo valore sarà quello riferito ad un immobile considerato abitabile, in condizioni di manutenzione medie e di posizione media rispetto a quelle della zona.. Prendendo un coefficiente pari a 0,60 per tenere conto dello stato attuale dell'edificio, e pari a 1,50 per tener conto dell'ottima posizione, si ha:

$$1.400 \times 0,6 \times 1,5 = 1.260 \text{ Euro /mq.}$$

Di seguito viene calcolata la superficie commerciale arrotondata al mq:

<i>unità</i>	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff. di ragg.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
scala esterna	7,1	1	7,1
piano terra abitazione	143,5	1	143,5
primo piano abitazione	131,0	1	131,0
ricovero mezzi, ripostiglio, legnaia e forno	51,2	0,25	12,8
annessi	33,8	0,25	8,5
totale	366,6		302,9

Non viene aggiunta la superficie omogeneizzata della corte esterna, fatta coincidere con la superficie netta della particella 62, in quanto questa viene considerata inclusa nella stima di abitazioni rurali, almeno fino ad una superficie pari a 5 volte la superficie principale dell'immobile.

Il valore col metodo comparativo dell'immobile è:

$$V = 1.260 \times 302,9 = 381.654 \text{ Euro}$$

Il valore delle particelle di terreno circostanti viene di seguito determinato:

<i>coltura</i>	<i>superficie [mq]</i>	<i>valore unitario [Euro/ ha]</i>	<i>totale. [Euro]</i>
- particella 58			
seminativo	3.200	19.000	6.080
seminativo arborato	201	19.000	382
totale	3.401		6.462
- particella 61			
seminativo	10.100	19.000	19.190
orto irriguo	500	50.000	2.500

seminativo arborato	1.576	19.000	2.994
totale	12.176		24.684
- particella 63			
seminativo arborato	157	15.000	236
totale	157		236
- particella 64			
seminativo	2.700	17.000	4.590
seminativo arborato	3.243	17.000	5.513
totale	5.943		10.103

per un totale di:

V = 41.485 Euro

per cui il valore complessivo del lotto è pari a:

V = 381.654 + 41.485 = 423.139 Euro

arrotondato a:

V = 423.000 Euro

4.2.2. Particelle 93, 94, 95 e 96 del foglio 22

Il valore delle particelle viene di seguito determinato:

<i>coltura</i>	<i>superficie [mq]</i>	<i>valore unitario [Euro/ ha]</i>	<i>totale. [Euro]</i>
- particella 93			
seminativo arborato	9.070	21.000	19.047
uliveto	500	26.000	1.300
totale	9.570		20.347
- particella 94			
seminativo	100	21.000	210
canneto	168	8.000	134
totale	268		344
- particella 95			
seminativo arborato	3.440	21.000	7.224
totale	3.440		7.224
- particella 96			
seminativo arborato	2.860	21.000	6.006
totale	2.860		6.006

per un totale di:

V = 33.921 Euro

arrotondato a:

V = 34.000 Euro

4.2.3. Particelle 31, 32, 33 e 34 del foglio 21

Il valore delle particelle viene di seguito determinato:

<i>coltura</i>	<i>superficie [mq]</i>	<i>valore unitario [Euro/ ha]</i>	<i>totale. [Euro]</i>
- <i>particella 31</i>			
seminativo	4.000	21.000	8.400
seminativo arborato	855	21.000	1.796
totale	4.855		10.196
- <i>particella 32</i>			
seminativo	4.000	21.000	8.400
seminativo arborato	500	21.000	1.050
totale	4.500		9.450
- <i>particella 33</i>			
seminativo	500	15.000	750
prato	190	8.000	152
totale	690		902
- <i>particella 34</i>			
canneto	232	8.000	186
totale	232		186

per un totale di:

V = 20.733 Euro

arrotondato a:

V = 21.000 Euro

5. CONCLUSIONI

Il valore di stima dei beni immobili oggetto della perizia, è qui riassunto:

Immobile di civile abitazione con autorimessa e corte esclusiva

V = 574.000 Euro (cinquecentosettantaquattromila Euro)

Fabbricato rurale e terreni

Fabbricato rurale (part. 62) e part. 58, 61, 63, 64 del foglio 22:

V = 423.000 Euro (quattrocentoventitremila Euro)

Particelle 93, 94, 95 e 96 del foglio 22:

V = 34.000 Euro (trentaquattromila Euro)

Particelle 31, 32, 33 e 34 del foglio 21:

V = 21.000 Euro (ventunomila Euro)

Valore totale:

V = 478.000 Euro (quattrocentosettantottomila Euro)

Valore totale dei beni immobili di proprietà della ditta fallita

V = 1.052.000 Euro (unmilione cinquantaduemila Euro)

Il sottoscritto CTU, ringraziando per l'incarico e la fiducia accordati, chiude la propria relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse occorrere.

Cupramontana, li 10 gennaio 2011

Il CTU
Geom. Andrea frati