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

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

TRIBUNALE DI PESARO

Sez. Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2013

[redacted]

PERIZIA TECNICA GIURATA DI STIMA IMMOBILI

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

Tavullia, lì 19 novembre 2013

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Michele Corsucci

INDICE:

PREMESSA **5**

ELENCO IMMOBILI **5**

SAN LORENZO IN CAMPO **6**

Immobile 1 ..... **6**
Identificazione del bene 6
Descrizione del bene 6
Proprietà e provenienza 7
Situazione urbanistica e catastale 7
Vincoli od oneri 7
Altre informazioni: 8
Stima commerciale 8

Immobile 2 ..... **10**
Identificazione del bene 10
Descrizione del bene 10
Proprietà e provenienza 11
Situazione urbanistica e catastale 11
Vincoli od oneri 11
Altre informazioni: 12
Stima commerciale 12

Immobile 3 ..... **13**
Identificazione del bene 13
Descrizione del bene 13
Proprietà e provenienza 13
Situazione urbanistica e catastale 13
Vincoli od oneri 13
Stima commerciale 14

Immobile 4 ..... **15**
Identificazione del bene 15
Descrizione del bene 15
Proprietà e provenienza 16
Situazione urbanistica e catastale 16
Vincoli od oneri 16
Altre informazioni: 17
Stima commerciale 17

Immobile 5 ..... **19**
Identificazione del bene 19
Descrizione del bene 19
Proprietà e provenienza 19
Stima commerciale 19

Immobile 6 ..... **20**
Identificazione del bene 20
Descrizione del bene 20
Proprietà e provenienza 20
Vincoli od oneri 20

Stima commerciale..... 20

Immobile 7 22
Identificazione del bene 22
Descrizione del bene..... 22
Proprietà e provenienza 23
Situazione urbanistica e catastale 23
Vincoli od oneri 24
Stima commerciale..... 24

Immobile 8 26
Identificazione del bene 26
Descrizione del bene..... 26
Proprietà e provenienza 26
Stima commerciale..... 27

Immobile 9 28
Identificazione del bene 28
Descrizione del bene..... 28
Proprietà e provenienza 29
Situazione urbanistica e catastale 29
Vincoli od oneri 29
Altre informazioni: 29
Stima commerciale..... 30

COMUNE DI FABRIANO 31

Immobile 10 31
Identificazione del bene 31
Descrizione del bene..... 31
Proprietà e provenienza 31
Stima commerciale..... 31

Immobile 11 32
Identificazione del bene 32
Descrizione del bene..... 32
Proprietà e provenienza 32
Stima commerciale..... 32

Immobile 12 33
Identificazione del bene 33
Descrizione del bene..... 33
Proprietà e provenienza 34
Vincoli od oneri 34
Stima commerciale..... 34

Immobile 13 35
Identificazione del bene 35
Descrizione del bene..... 35
Proprietà e provenienza 36
Situazione urbanistica e catastale 36
Vincoli e oneri 36
Altre informazioni: 36
Stima commerciale..... 37

Immobile 14 38
Identificazione del bene 38
Descrizione del bene..... 38
Proprietà e provenienza 39
Situazione urbanistica e catastale 39
Vincoli e oneri 39
Altre informazioni: 39
Stima commerciale..... 40

COMUNE DI ARCEVIA 41

Immobile 15 41
Identificazione del bene 41
Descrizione del bene..... 41
Proprietà e provenienza 41
Situazione urbanistica e catastale 41
Vincoli e oneri 42
Stima commerciale..... 42

Immobile 16 43
Identificazione del bene 43
Descrizione del bene..... 43
Proprietà e provenienza 43
Situazione urbanistica e catastale 44
Vincoli od oneri 44
Stima commerciale..... 44

Immobile 17 45
Identificazione del bene 45
Descrizione del bene..... 45
Proprietà e provenienza 46
Situazione urbanistica e catastale 46
Vincoli od oneri 46
Stima commerciale..... 46

Immobile 18 48
Identificazione del bene 48
Descrizione del bene..... 48
Proprietà e provenienza 48
Situazione urbanistica e catastale 49
Stima commerciale..... 49

Immobile 19 50
Identificazione del bene 50
Descrizione del bene..... 50
Proprietà e provenienza 50
Vincoli od oneri 50
Stima commerciale..... 50

Immobile 20 52
Identificazione del bene 52
Descrizione del bene..... 52
Proprietà e provenienza 52
Situazione urbanistica e catastale 53
Vincoli od oneri 53

Stima commerciale..... 53

COMUNE DI PINZOLO 54

Immobile 22 54
Identificazione del bene 54
Descrizione del bene..... 54
Proprietà e provenienza 55
Situazione urbanistica e catastale 55
Vincoli od oneri 55
Altre informazioni: 56
Stima commerciale..... 56

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA..... 58

Immobile 22 58
Identificazione del bene 58
Descrizione del bene..... 58
Proprietà e provenienza 59
Situazione urbanistica e catastale 60
Vincoli od oneri 60
Altre informazioni: 60
Stima commerciale..... 60

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 – Elenco sintetico beni inseriti nel concordato;
Allegato 2 – Elenco sintetico stime immobili;
Allegato 3 – Supporto digitale contenente:

a) Documentazione Fotografica;
b) Visure Catastali
c) Stralci PRG
d) Certificati di destinazione Urbanistica
e) Visure Ipocatastali

Ogni allegato farà riferimento al singolo immobile periziato seguendo la numerazione assegnata.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele Corsucci, nato a Sassocorvaro (PU) il 04/09/1980, con studio in Tavullia (PU), loc. Rio Salso Str. Prov. Feltesca n. 5; cod. fisc.: CRSMHL80P04I459S - P.IVA: 02327370413; tel./fax 0721906080, cell. 3393717927; regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro ed Urbino al n. 1611**,** è stato incaricato dall'Ill. Giudice Dott. Davide Storti, a seguito di richiesta innoltrata dai Commissari: Avv. Andrea Giommi e Dott. Gianluca Spadoni.
L'incarico prevede la stima degli immobili siti nei Comuni di S. Lorenzo in Campo, Arcevia, Castelleone di Suasa, Fabriano e Pinzolo, in quanto, inseriti nella richiesta di Concordato Preventivo n. 16/2013 dalla Società SAB INVESTIMENTI di "PM Scavi S.r.l." S.n.c..
In adempimento al mandato conferitogli, lo scrivente, esaminata la documentazione relativa al procedimento, dopo aver svolto i sopralluoghi presso i gli immobili, redige la presente perizia di stima.
Visto l'elevato numero di pratiche sviscerate, si ritiene utile sintetizzare le considerazioni su ogni immobile, tramite una scheda che consenta in poco tempo di entrare nel problema e valutarne i vari aspetti, al fine di stabilire il valore commerciale del singolo lotto.
I beni inseriti nell'elenco seguente, sono stati desunti dalla "*PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DEFINITIVA DEL PIANO E DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI AI CO. I E II ex art. 161 L.F.*" del 05 luglio 2013 e nell'Atto di "*COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO*" del 20 marzo 2013.

ELENCO IMMOBILI

SAN LORENZO IN CAMPO

1	Via Rossini	n. 2 A/10
2	Via Rossini	n. 2 app. in costruzione SR
3	Via Rossini	terreno
4	Via Mantegna	n. 2 C/6 + A/2
5	Via Mantegna	terreno
6	Loc. Mirabello	terreno
7	Via Raffaello	A/2 + C/2 + C/6
8	Loc. Montalfoglio	terreno + fabbricato rur.
9	Via Rossini 68	A/3

FABRIANO

10	Loc. Marischio	terreno edificabile
11	Loc. Marischio	ente urbano
12	Loc. Civita	terreno + terreno in costr.
13	Via Brodolini	A/10 + terreno
14	Via Brodolini	A/10 + C/6

ARCEVIA

15	Nidastore	terreno edificabile
16	Nidastore	C/2
17	borgo Nidastore	n. 2 A/5
18	borgo Nidastore	terreno agricolo
19	Nidastore	terreno agricolo
20	Nidastore	terreno agricolo + n. 3 C/2

PINZOLO

21	Madonna di Campiglio, Via Dolomiti Brenta 40	n. 2 A/2 + n. 2 C/6

CASTELLEONE DI SUASA

22	Contrada Ville	terreno agricolo + A/3 + C/2 + C/6

SAN LORENZO IN CAMPO

IMMOBILE 1

PROPRIETA':		SAB INVESTIMENTI
UBICAZIONE:		Via Rossini n° 76 San Lorenzo in Campo
DATI CATASTALI:	Fg.:	32
	Mapp.:	1459
	Sub.:	14 - 15
	Categoria:	A10
DIMESIONI:		5,5 – 4 vani
RENDITA:		€ 951,57 – € 692,05
PRESENZA IPOTECHE:		R. P. 3827 BCC PERGOLA
		R.P. 1194 Pignoramento

Identificazione del bene

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

Descrizione del bene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

il tutto con altezza minima netta interna pari a ml. 2,20 e massima pari a ml. 3.85 **(vedi documentazione fotografica)**.
Negli uffici tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate, così come i soffitti; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in ceramica.
Nel vano scala condominiale tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate;
Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:
L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze ed è costituito da radiatori in alluminio a colonna alimentati a gas metano con caldaia indipendente
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;
L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.
Quanto sopra si trova in ottimo stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L., con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e R.G. n. 5486

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di completamento a media densità edilizia " B3 ".
Il fabbricato risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n° 934 del 06-06-1980 ulteriore Concessione Edilizia n° 3052 del 08-07-1993, variante con Concessione Edilizia n° 3859 del 06/09/1999 e C.E. n° 3860 del 03/12/1999 e successivo certificato di abitabilita Prot. n° 2731/2002.
Inoltre sul fabbricato sono stati realizzati successivi lavori con le conseguenti pratiche edilizie: D.I.A n° 55/13 del 30/05/2007, S.C.I.A. 6061 del 16/06/2011 e successiva S.C.I.A. 6294 del 07/06/2013
Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

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

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

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

Vincoli od oneri

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

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

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

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito " sintetico - comparativo ": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una " scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq. 1.600,00.
L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, riporta valori compresi tra €/mq. 900,00 ed €/mq. 1.300,00.
Si assume quindi come valore €/mq. 1.300,00 che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.
Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.
Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato.
Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal " Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore) "e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:
(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)
I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:
(età tra 10 e 20 anni, qualità media)
- con uno stato di conservazione ottimo coeff. 0,80

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

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

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- al piano secondo, **ufficio sub 14** mq.105,30x€ 1300,00x0,80	€	109.512,00
- vano scala comune mq. 14.50/3x€ 1300,00x0,80x0,33	€	2.073.50
- al piano terra, scoperto comune mq. 30,14/3x€ 1300,00x0,80x0,10	€	1.044,85
TOTALE	€	112.633,35
in arrotondamento	***€***	***113.000,00***
- al piano secondo, **ufficio sub 15** mq.93,40x€ 1300,00x0,80	€	97.136,00
- vano scala comune mq. 14.50/3x€ 1300,00x0,80x0,33	€	2.073.50
- al piano terra, scoperto comune mq. 30,14/3x€ 1300,00x0,70x0,10	€	1.044,85
TOTALE	€	100.254,35
A detrarre spese tecniche e sanzioni per ottenere conformità Urbanistica	€	- 4.000,00
TOTALE	€	96.254,35
in arrotondamento	***€***	***96.000,00***

IMMOBILE 2

PROPRIETA':		SAB INVESTIMENTI
UBICAZIONE:		Via Rossini snc San Lorenzo in Campo
DATI CATASTALI:	Fg.:	32
	Mapp.:	1459
	Sub.:	2 - 13
	Categoria:	in corso di costruzione
DIMESIONI:		
RENDITA:		senza rendita
PRESENZA IPOTECHE:		R. P. 3827 BCC PERGOLA
		R.P. 1194 Pignoramento

Identificazione del bene

L' immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e garage sita in San Lorenzo in Campo (PU), via Rossini snc e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mapp. 1459 (ex mapp. 656), sub.2-13. L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da sei unità immobiliari. Il fabbricato è composto da due appartamenti al piano rialzato,due al piano primo e due uffici al piano secondo sottotetto, oltre a vani accessori posti al piano seminterrato destinati a garage.

Descrizione del bene

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

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

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

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

L'appartamento è costituito da:

- soggiorno;
- cucina;
- corridoio;
- camera matrimoniale;
- camera singola;
- studio;
- bagno;
- due terrazzi;
- scoperto comune e scala comune di accesso ai sub. 13-14-15 (Sub.12);
- corsia di manovra comune a tutti i sub. (sub. 11);

il tutto con altezza netta interna pari a ml. 2.80.

Inoltre, al piano al piano seminterrato, con accesso sia dalla scala interna comune che dalla corsia di manovra sul retro del fabbricato, è presente un garage con cantina e piccolo ripostiglio, con altezze pari a m 2.40.

L'appartamento come dichiarato nell'ultima pratica depositata in comune risulta carente di pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura interna ed esterna, inoltre al N.C.E.U. risulta essere un bene in corso di costruzione. Nella realtà tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate, così come i soffitti; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno massello con fregi, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti sono in parte in gres porcellanato mentre nelle camere e studio

son in parquette ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in ceramica.
Nel vano scala condominiale tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate;
Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:
L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze ed è costituito da radiatori in alluminio a colonna alimentati a gas metano con caldaia indipendente
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;
L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.
Quanto sopra si trova in ottimo stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L., con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e R.G. n. 5486

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di completamento a media densità edilizia " B3 ".
Il fabbricato risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n° 934 del 06-06-1980 ulteriore Concessione Edilizia n° 3052 del 08-07-1993, Variante con Concessione Edilizia n° 3859 del 06/09/1999 e C.E. n° 3860 del 03/12/1999 e successivo certificato di abitabilità Prot. n° 2731/2002.
Inoltre sul fabbricato sono stati realizzati successivi lavori con le conseguenti pratiche edilizie: D.I.A n° 55/13 del 30/05/2007, S.C.I.A. 6061 del 16/06/2011 e successiva S.C.I.A. 6294 del 07/06/2013
Planimetria catastale non presente e non depositata al N.C.E.U.

Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Durante il sopraluogo sono state state riscontrate le seguenti difformità ai vari progetti depositati in Comune di San Lorenzo in Campo:
Modifiche interne:
- nella camera matrimoniale il tramezzo che la divide dal disimpegno è allineato con il muro del bagno.
- Completamento di tutte le finiture interne.

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

Vincoli od oneri
- oneri urbanistici: redazione di idonea richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo.
- Ipoteca volontaria del 27.09.2007, Rep. 35408/10794, iscritta in Pesaro in data 02.10.2007 R.P. n. 3827 ed R.G. n. 16407, per € 1.240.000,00, a garanzia di Apertura di credito di € 620.000,00, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA, gravante sugli immobili.
- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili in data 12.02.2013, Rep. 408/2013, trascritto in Pesaro in data 20.02.2013 con R.P. n. 1194 ed R.G. n. 2059, a favore di [redacted] gravante sugli immobili.

Altre informazioni:

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

Stima commerciale

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:

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

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

(età tra 10 e 20 anni, qualità media)

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

coefficiente della pertinenza

- balconi coeff. 0,33
- garage al piano seminterrato coeff. 0,50
- corte comune per la propria quota (1/3) coeff. 0,10
- parti comuni per la propria quota (1/3) vano scala interno coeff. 0,33
- corsia pedonale carrabile comune per la propria quota (1/6) coeff. 0,05

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- Appartamento mq.102,97x€ 1300,00x0,80	€	107.088,80
- Balconi mq. 9.57x€ 1300,00x0,80x0,33	€	3.284,42
- Garage mq. 59,37x€ 1300,00x0,80x0,50	€	30.875,00
- vano scala comune mq. 14.50/3x€ 1300,00x0,80x0,33	€	2.073.50
- piano terra, scoperto comune mq. 30,14/3x€ 1300,00x0,80x0,10	€	1.044,85
- piano terra - seminterrato, corsia pedonale carrabile comune mq. 372,00/6x€ 1300,00x0,80x0,05	€	3.224,00
TOTALE	€	147.590,57
A detrarre spese tecniche e sanzioni per ottenere conformità Urbanistica	€	- 4.000,00
TOTALE	€	143.590,57
in arrotondamento	***€***	***144.000,00***

IMMOBILE 3

PROPRIETA': SAB INVESTIMENTI
UBICAZIONE: Strada Statale 424 Cesanense, San Lorenzo in Campo

DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	26	300	Quer.	1	216 mq	€ 0,22	€ 0,07
	26	306	Sem.	1	16 mq	€ 0,10	€ 0,08
	26	308	Sem.	13	767 mq	€ 4,75	€ 3,76

PRESENZA IPOTECHE: R.P. 1194 Pignoramento [redacted]

Identificazione del bene
Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni edificabili siti in San Lorenzo in Campo (PU), Strada Statale 424 "Cesanense" e distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 26, Mapp. 300-306-308.

Descrizione del bene
I terreni edificabili in esame sono ubicati lungo la strada Statale 424 Cesanense, appartenenti ad una area produttiva secondaria di nuovo impianto "D4" cosi come risulta dal vigente P.R.G. di San Lorenzo in Campo. Tali terreni fanno parte del Piano di Lottizzazione della zona produttiva "San Severo II" approvato con D.C.C. n° 37/97 e successive varianti approvate con deliberazioni di C.C. n° 63/97, n° 29/01, n° 19/07, n° 17/08 e 09/12.
Tale area produttiva risulta essere urbanizzata e per la maggior parte edificata.
I mappali 300 e 308 sono contigui e prospettano direttamente sulla strada Statale, angolo via Monte Catria per una superficie complessiva di mq 983,00. Tale area è definita dal P.R.G. vigente come fascia di rispetto stradale (art. 6.10 delle N.T.A.)
Il mappale 306 è un residuo di un lotto già edificato di superficie pari a mq 16,00.
Pertanto alla luce di quanto detto i terreni edificabili in oggetto pur rientranti in zona produttiva di nuovo impianto non possono essere considerati tali in quanto non hanno potenzialità edificatoria; le loro dimensioni e la loro conformazione non consente alcun tipo di edificazione, giacché ricadenti in fascia di rispetto stradale. Tali terreni saranno considerati alla stregua di terreni agricoli.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di perizia è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L.,con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di Produttiva secondaria di nuovo impianto "D4". Facente parte del Piano di Lottizzazione della zona produttiva "San Severo II" approvato con D.C.C. n° 37/97 e successive varianti approvate con deliberazioni di C.C. n° 63/97, n° 29/01, n° 19/07, n° 17/08 e 09/12.

Vincoli od oneri
- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili in data 12.02.2013, Rep. 408/2013, trascritto in Pesaro in data 20.02.2013 con R.P. n. 1194 e con R.G.n. 2059, a favore di [redacted] gravante sugli immobili.

Altre informazio
- Servitù di metanodotto trascritta presso l'agenzia del territorio di Pesaro in data 01-02-1991 al R.P. n° 1125, gravante sugli immobili riportati al Fg. 26 mapp. 306-308.

Stima commerciale

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

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 10.000,00 ed €/ha 18.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riporta il valore €/ha 13.110,00 per terreni a seminativo.

Si assume quindi come valore massimo vista l'ubicazione e le caratteristiche **€/ha 10.000,00**.

Ha. 0,0999 x €/ha 10.000,00	€	999,00
in arrotondamento	***€***	***1.000,00***

IMMOBILE 4

PROPRIETA':		SAB INVESTIMENTI
UBICAZIONE:		Via Mantegna s.n. - San Lorenzo in Campo
DATI CATASTALI:	Fg.:	20
	Mapp.:	415 - 419
	Sub.:	7 - 3 - 13
	Categoria:	C/2 – C/6 - A10
DIMESIONI:		3 – 32 - 5,5 vani
RENDITA:		€ 3,10 - € 39,66 – € 397,67
PRESENZA IPOTECHE:		R. P. 3759 BCC PERGOLA (su Mapp. 419 sub. 3-13)

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da unità immobiliari ad uso residenziale site in San Lorenzo in Campo (PU), via Mantegna s.n. e distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 20 Mapp. 415 (ex mapp. 366), sub.7 e Fg. 20 Mapp. 419 (ex mapp. 366), sub. 3 - 13.

L'appartamento al sub. 13 è posto al piano terra di un fabbricato con due piano fuori terra oltre a sottotetto e piano sottostrada. Il plesso immobiliare è composto da quattro unità immobiliari, due con conformazione cielo-terra e le restanti sovrapposte, mentre i vani accessori sono posti al piano seminterrato destinati a garage.

Nel presente bene è stato inserito anche un vano magazzino di soli 3 mq (Mapp. 415 sub. 7) che non fa parte del fabbricato ma si trova al piano interrato di un edificio limitrofo.

Tale immobile non verrà considerato ai fini della stima in quanto privo di potere di vendita, se non ai proprietari dell'immobile sul quale insiste.

Descrizione del bene

L'area su cui ricadono i beni oggetto di stima è situata in via Mantegna senza numero civico, in zona residenziale di nuovo impianto, nei pressi della Strada Statale 424, nella prima periferia del centro abitato di San Lorenzo in Campo (PU). Il fabbricato, costituito da 4 unità immobiliari, è a distanza dagli edifici confinanti.

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

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a capanna in legno lamellare e manto in tegole portoghesi.

Le facciate **(vedi documentazione fotografica)** risultano rivestite con listelli di mattoni e finitura a vista; le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane a lamelle fisse in legno.

L'appartamento distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Mapp. 419, sub.13, si trova sullo spigolo anteriore destro dell'edifico, con conformazione cielo terra, ed è costituito da:

- soggiorno con angolo cottura (PT);
- bagno (PT);
- tettoia in legno;
- disimpegno;
- camera (P1)
- studio (P1);
- bagno (P1);
- soffitta (P2);
- corte lastricata e scala comune (unità immobiliari fg. 20 mapp. 419 sub 13 - 3);

il tutto si trova allo stato grezzo, cioè senza le finiture interne quali massetti, pavimenti e rivestimenti. Le attuali condizioni consentono, comunque, di completare i locali rispettando le altezze minime per l'abitabilità **(vedi documentazione fotografica)**.

Inoltre è presente un garage, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Mapp. 419, sub.3, nel quale è stato ricavato un ulteriore vano al di sotto della corte esclusiva lastricata; il tutto con altezza minima netta interna pari a m 2,40 **(vedi documentazione fotografica)**.
Nell'appartamento tutte le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate, così come i soffitti; i serramenti interni non sono stati istallati, mentre quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni non sono stati montati, così come i sanitari ed i massetti.
Gli impianti tecnologici, sono ancora da completare ma tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

- L'impianto di riscaldamento, predisposto in tutte le stanze ma non ancora ultimato, sono presenti solo tubazioni di distribuzione interna; non è stata ancora istallata la caldaia indipendente;
- L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
- L'impianto elettrico risulta ancora incompleto, provvisto solo dei cavi e delle scatole a muro, senza l'istallazione dei frutti e del quadro di controllo;
- L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Quanto sopra si trova in buono stato, ma ancora in costruzione.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di perizia è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L., con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e R.G. n. 5486

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di completamento assoggettata a convenzione "B0".
Il fabbricato risulta essere stato edificato in seguito al Permesso di Costruire n° 5368 del 02-08-2006 e successiva SCIA n° 6173 del 09-05-2012; è stata inoltrata la richiesta di agibilità/abitabilità, ma non sono ancora state ottemperate le integrazioni richieste dal Comune di San Lorenzo in Campo.
Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Durante il sopraluogo sono state state riscontrate le seguenti difformità ai vari progetti depositati in Comune di San Lorenzo in Campo difformità riscontrate anche tra i progetti depositati in Comune e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U.:

1. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta leggermente difforme da quanto progettato in quanto, al piano interrato, al mapp. 419 sub. 3 è stati aggiunto un vano interrato (m 10.77 x 3,76) posto al di sotto del lastrico solare del piano terra. Si precisa che i muri esterni dei suddetti locali non possono essere considerati interrati in quanto fuoriescono dalla quota del rinterro ivi esistente **(vedi documentazione fotografica)**.
2. La planimetria catastale del mapp. 419 sub. 13, riporta una divisione tra soggiorno e cucina al piano terra che non è mai stata realizzata.

Questo consulente può affermare che le opere innanzi descritte si potranno regolarizzare inoltrando idonea richiesta di Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite.

Vincoli od oneri

- oneri urbanistici: redazione di idonea richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo.
- oneri strutturali: redazione di apposito Certificato di idoneità statica e sisimica al fine di sanare l'ampliamento al piano interrato;

- oneri catastali: redazione di denuncia di variazione catastale con aggiornamento della planimetria ed elaborato planimetrico.
- Ipoteca volontaria del 08.03.2006, Rep. 31767/8409, iscritta in Pesaro in data 08.08.2006 R.P. n. 3759 e R.G. n. 13724, per € 860.706,00 a garanzia di Apertura di credito di € 430.353,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA, gravante sugli immobili.

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

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
L'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq. 1.600,00.
L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, riporta valori compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.300,00.
Si assume quindi come valore €/mq 1.300,00 che risulta anche si avvicina alla media dei quattro valori.
Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.
Visto che l'immobile non è ancora stato completato per quel che riguarda: pavimenti, rivestimenti e infissi interni al piano terra e primo; pavimenti, rivestimenti, massetto, impianti e infissi interni al piano sottotetto, sanitari e tinteggiature di tutto l'appartamento; la stima verrà eseguita applicando una riduzione al prezzo medio sul mq, al fine di considerare le spese per il completamento e portare l'unità immobiliare alle caratteristiche di abitabilità.
Si assume quindi come valore €/mq 1.100,00 (€/mq 200,00 per il completamento dell'appartamento).
Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i coefficienti desunti dal "Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore)" e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:
(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)
I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:
(edificio nuovo, qualità media)
- con uno stato buono — coeff. 1,00

coefficiente della pertinenza
- balconi — coeff. 0,33
- sottotetto — coeff. 0,40
- garage al piano seminterrato — coeff. 0,50
- corte comune per la propria quota (1/4) — coeff. 0,10
- corte ad uso esclusivo — coeff. 0,10
- tettoia — coeff. 0,40

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:
- Appartamento mq 96,17 x € 1.100,00 x 1 — € 105.787,00

-	Balconi mq 4,37 x € 1.100,00 x 1 x 0,33	€	1.586,31
-	Sottotetto mq 48,08 x € 1.100,00 x 1 x 0,40	€	21.155,20
-	Garage mq 69,90 x € 1.100,00 x 1 x 0,50	€	38.445,00
-	Corte comune mq 134,62/4 x € 1.100,00 x 1 x 0,10	€	3.705,05
-	Tettoia mq 11,20 x € 1.100,00 x 1 x 0,40	€	4.928,00
-	Corte esclusiva mq 94,50 x € 1.100,00 x 1 x0,10	€	10.395,00
TOTALE		€	186.001,56

L'unità immobiliare oggetto di perizia necessita di un adeguamento del punto di vista urbanistico, per la presenza di un ampliamento al piano interrato (da sanatoria anche strutturalmente con Certificato di idoneità statica e sismica), nonché un adeguamento delle planimetrie catastali.
I suddeti costi di procedura e le sanzioni amministrative che ne conseguono, dovranno detratte dal valore del bene.

A detrarre spese tecniche e sanzioni per ottenere conformità Urbanistica	€	- 12.000,00
TOTALE (€ 186.000,00- € 12.000,00)	**€**	**174.000,00**

IMMOBILE 5

PROPRIETA':			SAB INVESTIMENTI				
UBICAZIONE:			Via Mantegna, San Lorenzo in Campo				
DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	20	280	Sem.arb.	2	30 mq	0,15	€ 0,12
PRESENZA IPOTECHE:			nessuna				

Identificazione del bene
L'mmobile oggetto di stima fa parte di un'area edificabile siti in San Lorenzo in Campo (PU), all'interno della ex lottizzazione Rech di Via Mantegna e distinto al Catasto Terreni al Foglio 20, Mapp. 280.

Descrizione del bene
Il terreno edificabile in esame è ubicato lungo Via Mantegna, appartenente ad una area edificabile di completamento soggetta a convenzione "B0" cosi come risulta dal vigente P.R.G. di San Lorenzo in Campo. Tale terreno fa parte di un Piano Attuativo denominato "Progetto di sistemazione planovolumetrica di un'area residenziale RC1 (Ex lottizzazione RECH)" ultima variante approvata definitivamente con D.C.C. n. 18 del 22.05.2003.
Tale area edificabile risulta essere urbanizzata e in buona parte edificata.
Il mappale 280 ha una superficie complessiva di mq 30 e deriva presumibilmente da un frazionamento per raddrizzamento di confini, porzione di un lotto edificabile al Mapp. 33.
Pertanto alla luce di quanto detto il terreno in oggetto, pur rientrante in zona edificabile, non ha potere di mercato se venduto singolarmente.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L.,con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Stima commerciale
Per quanto speficato nei capitoli precedenti il valore di mercato del presente bene è pari a
€ 2.000,00 (diconsi duemila) per possibilità di accorpamento con Mapp. 33.

IMMOBILE 6

PROPRIETA': SAB INVESTIMENTI
UBICAZIONE: Strada Vicinale da Montalfoglio Loc. Mirabello, San Lorenzo in Campo

DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	3	20	Sem.	2	1907 mq	€ 9,36	€ 8,37
	3	21	Sem.	2	7144 mq	€ 35,05	€ 3,36
	3	23	Sem.	3	2242 mq	€ 7,53	€ 8,11
	3	27	Sem.	2	187 mq	€ 0,92	€ 0,82
	3	46	Sem.	2	249 mq	€ 1,22	€ 1,09
			Pas.Ar.	1	548 mq	€ 0,48	€ 0,20
			Bos. Ced.	1	403 mq	€ 0,40	€ 0,10
	3	130	Sem.	3	113081 mq	€ 38,21	€ 41,14
			Vign.	1	2008 mq	€ 16,07	€ 12,96
	3	132	Sem.	3	4575 mq	€ 15,36	€ 16,54
			Vign.	1	210 mq	€ 1,68	€ 1,36

PRESENZA IPOTECHE: R.P. 759 Pignoramento [redacted]

Identificazione del bene
Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni ad uso agricolo siti in San Lorenzo in Campo (PU), Località Mirabello Strada vicinale da Montalfoglio e distinti al Catasto Terreni al Foglio 3, Mapp. 20-21-23-27-46-130-132.

Descrizione del bene
I terreni agricoli in esame sono ubicati al termine della Strada Vicinale da Montalfoglio a poca distanza dalla strada Statale 424 "Cesanense" poco distante dall'area produttiva di Mirabello, in zona agricola "E" cosi come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU). I vari mappali sono contigui creando un appezzamento pressoché regolare di dimensione pari a 30.854,00 mq. Il terreno risulta in gran parte pianeggiante ed a oggi è coltivato a seminativo. Un lato di tale appezzamento confina con il fiume Cesano pertanto l'approvvigionamento idrico è facilmente reperibile, caratteristica importante per la destinazione d'uso del terreno.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di perizia è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L.,con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascrittoil 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e con R.G. n. 5486.

Vincoli od oneri
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili in data 12.02.2013, Rep. 408/201 con R.P. n. 1194 e con R.G. n. 2059, a favore di [redacted] gravante sugli immobili.

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

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 18.000,00 ed €/ha 30.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riportanouncifradi€/ha 13.110,00 per terreni a seminativo.

Si assume come valore il valore massimo vista l'ubicazione e le caratteristiche €/ha 25.000,00.

ha 3,0854 x €/ha 25.000,00	€	77.135,00
in arrotondamento	***€***	***77.000,00***

IMMOBILE 7

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

Identificazione del bene

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

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

Descrizione del bene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'appartamento è costituito da:

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

il tutto con altezza netta interna pari a m 2,85 tranne che nel disimpegno dove l'altezza netta è pari a m 2.65 essendovi un controsoffitto **(vedi documentazione fotografica)**.
Al piano sottotetto è presente un vano a ripostiglio con altezze nette interne pari a m 0.70 in gronda e m 2.20 nel punto più alto.
Al piano seminterrato è presente un vano garage accessibile dall'esterno e collegato alla scala condominiale interna.
Si precisa che nel locale garage e sottotetto non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo pertanto, non si conoscono le finiture e lo stato di manutenzioni degli stessi; in fase di stima, verranno, quindi, considerate delle condizioni in linea con la vetustà dell'immobile stesso.
Nell'appartamento tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate ed in una camera matrimoniale è presente un rivestimento con carta da parati; i soffitti sono risultati intonacati e tinteggiati; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con vetro singolo; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in ceramica.
Si notano locali infiltrazioni sui paramenti verticali e sugli orizzontamenti con presenza di umidità e muffe.
I balconi sono in evidente stato di degrado e pertanto necessitano di lavori di riparazione.
Nel vano scala condominiale tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate;
Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:
L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze è costituito da radiatori in ghisa alimentati a gas metano con caldaia indipendente
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;
L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.
Quanto sopra si trova in pessimo stato di conservazione, considerando anche la vetustà degli immobili.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di perizia è intestato a SABBATINI BRUNO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 03/05/1932, residente a San Lorenzo in Campo via Rossini 76/c C.F. SBBBRN32E03H958I per la quota di 1/1 di proprietà
I beni in oggetto sono pervenuti con Atto Giudiziario, sentenza per divisione Tribunale di Pesaro in data 20.07.2004, Rep. 1125, trascrittoil 25.09.2007 con R.P. n. 8224e R.G. n. 15914.

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di completamento a bassa densità edilizia " B2 ".
Il fabbricato risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n° 92 del 28-02-1968 Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

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

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

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

Vincoli od oneri

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

Altre informazioni:

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

Stima commerciale

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

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

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

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

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

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

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:
(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)
I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:
(età tra 41 e 60 anni, qualità popolare)

- con uno stato di conservazione pessimo coeff. 0,45

coefficiente della pertinenza

- balconi coeff. 0,33
- sottotetto coeff. 0,40
- garage al piano seminterrato coeff. 0,50
- corte comune per la propria quota (1/3) coeff. 0,10
- parti comuni per la propria quota (1/3) vano scala interno coeff. 0,33
- magazzino sul retro coeff. 0,40
- corte ad uso esclusivo magazzino coeff. 0,10
- tettoia magazzino coeff. 0,33

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- Appartamento mq.127,83x€ 1300,00x0,45	€	74.780,55
- Balconi mq. 18,15x€ 1300,00x0,45x0,33	€	3.503,85
- Sottotetto mq. 41.28x€ 1300,00x0,45x0,40	€	9.659,52
- Garage mq. 35,40x€ 1300,00x0,45x0,50	€	10.354,50
- Corte comune mq. 1320,00/3x€ 1300,00x0,45x0,10	€	25.740,00
- Vano scala comune mq. 13,50/3x€ 1300,00x0,45x0,33	€	870,01
- Magazzino mq. 78.10x€ 1300,00x0,45x0,40	€	18.275,40
- Corte esclusiva mag. mq. 34,50x€ 1300,00x0,45x0,10	€	2.018,25
- Tettoia magazzino mq. 20.50x€ 1300,00x0,45x0,33	€	3.957,52
TOTALE	€	149.159,05
A detrarre spese tecniche e sanzioni per ottenere conformità Urbanistica	€	- 8.000,00
TOTALE	€	141.159,05
in arrotondamento	***€***	***141.000,00***

Non è stata trovata alcuna dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e pertanto si ritiene che gli stessi, seppure funzionanti, non siano conformi all'esatta osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. del 22.01.2008 n. 37.
Andrà quindi effettuata, da parte dell'eventuale acquirente, un'accurata verifica degli impianti esistenti per improntare gli eventuali lavori di adeguamento.

IMMOBILE 8

PROPRIETA':			PATERNIANI BEATRICE (1/3) PATERNIANI GIOVANNA (1/3) PATERNIANI MARIA LUISA (1/3)				
UBICAZIONE:			Strada San Vito sul Cesano Loc. Montalfoglio, San Lorenzo in Campo				
DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	4	63	Sem.	4	39886 mq	€ 82,40	€ 82,40
		65	Sem.	5	4598 mq	€ 13,06	€ 13,06
	11	57	Sem.	4	609 mq	€ 1,26	€ 1,26
	11	58	Sem.	4	5632 mq	€ 17,45	€ 16,00
	18	5	Fab. Rur.		1890 mq		
		6	Sem.	4	37122 mq	€ 76,69	€ 76,69
PRESENZA IPOTECHE:			nessuna				

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni ad uso agricolo e fabbricato rurale siti in San Lorenzo in Campo (PU), Località Montalfoglio e distinti al Catasto Terreni al Foglio 4, Mapp. 63-65, Foglio 11, Mapp. 57-58 e Foglio 18, Mapp. 5-6

Descrizione del bene

I terreni agricoli in esame sono attraversati dalla Strada San Vito sul Cesano che collega il borgo di Montalfoglio al centro abitato di San Vito sul cesano a poca distanza dal borgo stesso. I terreni sono in zona agricola "E" cosi come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU). I vari mappali sono contigui creando un appezzamento pressoché regolare di dimensione pari a 89.437,00 mq. attraversato come detto dalla strada pubblica oltre che per un piccolo tratto anche dalla strada vicinale Farneto ad oggi non praticabile. La strada è ubicata alla quota maggiore ed i terreni in entrambi i lati discendono con una lieve pendenza verso valle essendo la zona collinare. I terreni distinti al catasto terreni al Fg. 11 mapp. 57-58 sono a bosco mentre gli altri, pur non essendo coltivati, sono pressoché sgomberi da arbusti o alberi di alto fusto qiundi potenzialmente produttivi.In posizione centrale rispetto ai terreni a poca distanza dalla Strada San Vito sul Cesano vi è un fabbricato rurale ad oggi allo stato di relitto in quanto parzialmente crollato. Tale rudere che insiste sul mappale 5 del Foglio 18 di mq 1890, ha una superficie totale pari a circa 180 mq.. Inoltre dalla parte opposta della strada è presente un pozzo, del quale si ignora se risulta attivo e l'eventuale capacità. Infine si precisa che all'interno del mappale 63 del Fg. 4 è presente un area interclusa di altra proprietà, pertanto su detto mappale è presente una servitù di passaggio passiva sul tratto più breve e meno invasivo per raggiugere l'appezzamento intercluso.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è intestato a:

- PATERNIANI BEATRICE nata ad Arcevia il 24/07/1934, C.F. PTRBRC34L64A366V per la quota di 1/3 di proprietà
- PATERNIANI GIOVANNA nata ad Arcevia il 24/06/1945, C.F. PTRGNN45H64A366N per la quota di 1/3 di proprietà
- PATERNIANI MARIA LUISA nata ad Arcevia il 14/10/1938, C.F. PTRLMS38R54A366Z per la quota di 1/3 di proprietà

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Successione per causa di morte della Sig.ra PATERNIANI DIOGENE – trascrizione in data 05.12.1973 al n. 64 Vol. 402 con R.P. n. 6258 e con R.G. n. 9173.

Si precisa che, a tale successione non è seguita la voltura catastale, pertanto nella Visura, gli intestatari risultano i seguenti:

- PATERNIANI BEATRICE nata ad Arcevia il 24/07/1934, C.F. PTRBRC34L64A366V per la quota di 1/6 di proprietà
- PATERNIANI GIOVANNA nata ad Arcevia il 24/06/1945, C.F. PTRGNN45H64A366N per la quota di 1/6 di proprietà
- PATERNIANI MARIA LUISA nata ad Arcevia il 14/10/1938, C.F. PTRLMS38R54A366Z per la quota di 1/6 di proprietà
- PATERNIANI RENATA nata ad Arcevia il 30/01/1894, C.F. PTRMRN94A70A366V per la quota di 3/6 di proprietà

Stima commerciale

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

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 5.000,00 ed €/ha 13.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riportanoun cifra di €/ha 13.110,00 per terreni a seminativo.

Si assume come valore per i terreni agricoli vista la posizione e le caratteristiche €/ha 8.500,00.

ha 87,847 x €/ha 8.500,00	€	74.669,95
Si stabilisce un valore a corpo per il rudere con il terreno di pertinenza	€	30.000,00
	€	104.669,95
Quota 1/3 di proprietà PATERNIANI MARIA LUISA	€	34.889,98
in arrotondamento	**€**	**35.000,00**

IMMOBILE 9

PROPRIETA':		SABBATINI BRUNO
UBICAZIONE:		Via Rossini n. 68 San Lorenzo in Campo (PU)
DATI CATASTALI:	Fg.:	32
	Mapp.:	1091
	Sub.:	7
	Categoria:	A3
DIMESIONI:		6 vani
RENDITA:		€ 309,87
PRESENZA IPOTECHE:		R. P. 199 Banca Marche

Identificazione del bene

L' immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale sita in San Lorenzo in Campo (PU), via Rossini nr. 68 e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mapp. 1091 Sub. 7 (ex mapp. 656). L'appartamento è ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da otto unità immobiliari. Il fabbricato è composto da quattro appartamenti al piano rialzato collegati con il piano seminterrato,e quattro al piano primo collegati internamente con il piano sottotetto, oltre a vani accessori posti al pianoseminterrato destinati a garage/ripostigli.

Descrizione del bene

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima è situata lungo via Rossini al n° 68, in zona residenziale parallela alla Strada Statale 424, limitrofo al centro dell'abitato di San Lorenzo in campo. Il fabbricato è da un lato in aderenza con il fabbricato distinto in catasto al Fg. 32 mapp. 1459, mentre sugli altri lati è a distanza dai fabbricati. L'accesso avviene da una passaggio pedonale carrabile che si sviluppa in parte sul fronte ed in parte sul retro del fabbricato (mapp. 1459) distinto in catasto al Fg. 32 mapp. 1102 (Ente Urbano).

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

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

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

L'appartamento è costituito da:

- ingresso;
- soggiorno;
- cucina;
- corridoio;
- camera matrimoniale;
- due camere singole
- bagno;
- due terrazzi;
- scoperto e scala di accesso ai al piano terra

il tutto con altezza netta interna pari a m 2,80.

Inoltre, è presente un piano sottotetto, accessibile da una scala con partenza dal soggiorno, destinato a ripostigli composto da tre vani di ampie dimensioni, un disimpegno ed un w.c. con altezza minima netta interna pari a m 1.40 e altezza massima netta interna pari a m 2.20.

Al piano seminterrato, con accesso da una scala esterna che parte dallo scoperto o dalla corsia di manovra sul retro del fabbricato, è presente un vano sgombero ma effettivamente utilizzato a garage oltre ad un piccolo ripostiglio/centrale termica e da un w.c./lavanderia di servizio, con altezze pari a m 2.40.

Nell'appartamento tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate anche con decori realizzati a mano, così come i soffitti; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno massello con fregi, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti sono in parte in piastrelle di marmo levigate, in parte in gres porcellanato ed in parte in listellini di legno posati a spina di pesce ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in legno.
Il piano sottotetto a finiture paragonabili all'appartamento sottostante.
Il locale garage/ripostiglio al piano seminterrato risulta essere intonacato non sono presenti pavimentazioni.
Nel vano scala tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate in parte con decori;
Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:
L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze ed è costituito da radiatori in alluminio a colonna alimentati a gas metano con caldaia indipendente
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;
L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.
Quanto sopra si trova in ottimo stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è intestato SABBATINI BRUNO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 03/05/1932, residente a San Lorenzo in Campo via Rossini 76/c C.F. SBBBRN32E03H958I per la quota di 1/1 di proprietà
Il bene in oggetto è pervenuto con Atto di Compravendita Notaio Dott. Renato Amori in data 05.04.1979, Rep 13485/2529, trascritto il 03.05.1979 con R.P. n. 2001 e R.G. n. 3007.

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di San Lorenzo in Campo (PU) come zona di completamento a media densità edilizia " B3 ".
Il fabbricato risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n° 934 del 06-06-1980 e variante con Concessione Edilizia n° 1688 del 20/06/1984 e successivo certificato di abitabilità parziale del 16/11/1991.
Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Durante il sopraluogo sono non sono state riscontrate difformità rispetto ai vari progetti depositati in Comune di San Lorenzo in Campo, nonchè nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U. in quanto lo stato dei luoghi è pressoché conforme. Si precisa che il locale posto al piano seminterrato è destinato effettivamente a garage e pertanto la planimetria catastale andrà aggiornata. Il garage dovrà essere separato dall'appartamento presentando una denuncia di variazione catastale all'ufficio del territorio della Provincia di Pesaro e Urbino.

Vincoli od oneri
- oneri catastali: redazione di idonea richiesta di denuncia di variazione catastale.
- Ipoteca volontaria del 26.01.2012, Rep. 113042/26924, iscritta in Pesaro in data 03.02.2012 R.P. n. 199 ed R.G. n. 1317, per € 288.000,00, a garanzia di Apertura di credito di € 144.000,00, a favore della BANCA DELLE MARCHES.P.A., fidejussori del quale sono i Sig.ri Sabbattini Paolo e Givannelli Lorena, gravante sugli immobili.

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

Stima commerciale

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:

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

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

(età tra 21 e 40 anni, qualità media)

- con uno stato di conservazione ottimo coeff. 0,75

coefficiente della pertinenza

- balconi coeff. 0,33
- sottotetto coeff. 0,70
- garage al piano seminterrato coeff. 0,50
- vano scala piano terra coeff. 0.50
- corte esclusiva coeff. 0,10
- parti comuni per la propria quota (1/8) corsia pedonale carrabile coeff. 0,33

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- Appartamento mq.111,18 x € 1300,00 x 0,75	€	115.225,50
- Balconi mq. 9.90 x € 1300,00 x 0,75 x 0,33	€	3.185,32
- Sottotetto mq. 111.18 x € 1300,00 x 0,75 x 0,70	€	75.880,35
- vano scala piano terra mq. 10.00 x € 1300,00 x 0,75 x 0,50	€	4.875,00
- Garage mq. 55,08 x € 1300,00 x 0,75 x 0,50	€	26.851,50
- Corte esclusiva mq. 29.50x€ 1300,00x0,75x0,10	€	2.876,25
TOTALE	€	228.893,92
A detrarre spese per adeguamento catastale	€	- 1.000,00
in arrotondamento	***€***	***228.000,00***

COMUNE DI FABRIANO

IMMOBILE 10

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

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

Descrizione del bene
Il terreno edificabile in esame è ubicato nei pressi di via Serramaggio ai margini del borgo di Marischio, appartenenti ad una area edificabile di completamento "B4" cosi come risulta dal vigente P.R.G. di Fabriano (AN). Tale terreno risulta intercluso in quanto non ha sbocco sulla via pubblica e la sua potenzialità edificatoria potrebbe essere sfruttata solo previo accorpamento di questo lotto con altri terreni limitrofi.
Infatti, il lotto ha una superficie complessiva di mq 309 con lato minore di m 9,00 e maggiore da m 34,00 circa che, non consente alcun tipo di edificazione, considerando le distanze dai confini.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L.,con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] er la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico - comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/mq 60,00 ed €/mq 100,00 per lotti edificabili non urbanizzati; a tale importo deve essere applicato un deprezzamento per considerare che il bene non può essere utilizzato se non accorpato con quelli limitrofi (si applica una riduzione del prezzo del 40%).
Si assume come valore il valore massimo vista l'ubicazione e le caratteristiche, comprensivo di deprezzamento, pari a €/mq 48,00 (€/mq 80,00 – 40%).

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

IMMOBILE 11

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

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

Descrizione del bene
Il lotto in esame è ubicato all'interno di una lottizzazione che risulta completamente ultimata, lungo Via Case Nuove, in area edificabile semiestensiva "B3a" cosi come risulta dal vigente P.R.G. di Fabriano.
Tale area edificabile risulta essere urbanizzata e completamente edificata.
Il mappale 2135 ha una superficie complessiva di mq 72, risulta essere una strada di accesso di lottizzazione.
Si ritiene che la società che originariamente ha realizzato le opere di urbanizzazione e successivamente costruito l'immobile, non ha poi allienato il bene in sede di vendita degli appartamenti, il quale le è rimasto in carico, pertanto tale bene non ha alcun potere edificatorio ne valore di mercato.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L.,con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

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

IMMOBILE 12

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

Identificazione del bene

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

Descrizione del bene

I lotti edificabili in esame sono ubicati lungo via 13 Martiri di Kindu a sud ovest ed a poca distanza dal centro di Fabriano in un area collinare, in zona "C" (zone residenziali rade) cosi come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di Fabriano (AN). I terreni fanno parte di una lottizzazione a carattere residenziale denominata "Civita" approvata con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Fabriano al n° 48 del 30/03/2006. Tale lottizzazione si sviluppa per un area piuttosto ampia ed articolata, anche su terreni con accentuata pendenza ed è attraversata dalla via pubblica. Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di nuove strade, l'allargamento della via esistente, realizzazione parcheggi, delle zone a verde pubblico, le reti tecnologiche, oltre a dieci lotti di differenti dimensioni tra i quali alcuni di estensione piuttosto importante. Nell'area ricompresa nel piano di lottizzazione "Civita" è stata stipulata una convenzione con il Comune di Fabriano (atto rep. 106654/29495 del 08/02/2007) per la quale è stato creato il Consorzio di urbanizzazione, denominato "Nuova Civitas", al quale sono state cedute tutte le aree oggetto di spese di urbanizzazione (atto 106752/29558 del 12/03/2007).
Tale Consorzio avrebbe dovuto realizzare le opere primarie afferenti i terreni edificabili in oggetto, per poi cederle gratuitamente al Comune di Fabriano.
L'importo delle opere, come riportato in convenzione, ammontava ad 885.000,00€.
Il Consorzio è formato dai proprietari dei terreni ognuno con quote proporzionali alla superficie di proprietà. La società richiedente il Concordato detiene una quota pari a 253,19/1000, derivante dalla superficie edificabile posseduta. Le aree destinate a strade e verde pubblico sono pari a circa mq 13386,00 di cui a parcheggio 730,84 mq, a verde 5312,00 ed il restante a strade, marciapiedi ed isole ecologiche. Ad oggi le opere di urbanizzazione sono ferme e non ci sono cantieri attivi in nessuno dei vari lotti.
I lotti sono denominati nel piano di lottizzazione con il n. 3 (mapp. 1056-1078) ed il n. 5 (mapp. 1053); il primo di superficie fondiaria pari a mq 2.665,00 ed il secondo pari a mq 6.655,00. Per il lotto n. 3 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 22821 del 13/06/2008 dal Comune di Fabriano alla società [redacted] ex proprietaria, per la realizzazione di tre villette monofamiliari per le quali la stessa aveva iniziato i lavori che, ad oggi, sono fermi. Sul lotto sono infatti presenti solamente delle porzioni di struttura in cemento armato non ultimate delle tre unità abitative. Più precisamente le tre villette con accesso da una strada privata interna al lotto e distinte nel Permesso di Costruire con le lettere "A" – "B" – "C", sono nel seguente stato di avanzamento lavori:
Villa "A" – fondazioni, muri interrato, primo solaio, primo ordine di pilastri e secondo solaio
Villa "B" - fondazioni, muri interrato, primo solaio, primo ordine di pilastri, secondo solaio, secondo ordine di pilastri, terzo solaio e tamponamento esterno.
Villa "C" - fondazioni muri interrato, primo solaio e primo ordine di pilastri.
Inoltre a seguito di colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Fabriano si è potuto riscontrare che gli oneri concessori afferenti alla costruzione delle tre villette non sono stati interamente pagati ed il comune vanta un credito pari a 19.929,20 €

Proprietà e provenienza

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

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

Vincoli od oneri

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

Stima commerciale

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

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

Si assume come valore di realizzo vista l'ubicazione e le caratteristiche €/mq130,00

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

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

(€ 885.000,00- € 234.778,50) x 253,19/1000	€ - 164.629,58

A sommare il valore di quanto costruito sul Lotto 3 desunto dall'incidenza delle strutture in c.a. sulle tre palazzine e la porzione di tamponamenti eseguita sulla villa "C" a seguito di computo metrico sintetico € + 140.073,15

€ 1.296.400,00 – 164.629,58 + 140.073,15	€ 1.271.843,57
in arrotondamento	***€ 1.272.000,00***

IMMOBILE 13

PROPRIETA':			SAB INVESTIMENTI				
UBICAZIONE:			Via Brodolini sn, Fabriano (AN)				
DATI CATASTALI:		Fg.:	120				
		Mapp.:	1813				
		Sub.:	43				
		Categoria:	A10 -				
DIMESIONI:			2,5 vani				
RENDITA:			€ 438,99				
DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	120	2058	Sem.arb	3	268 mq	0,76	€ 0,48
	120	2060	Sem.arb	3	742 mq	2,11	1,34
PRESENZA IPOTECHE:			R.P. 5945 Banca di Cupramontana e Fabriano (mapp 1813 sub 43) R.P. 12737 Vincolo RFI (mapp 2060)				

Identificazione del bene

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

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

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

Descrizione del bene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei vani tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate, così come i soffitti; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, così come i battiscopa.
Nel vano scala condominiale tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate; vi è anche un ascensore di condominio.
Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

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

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

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di stima è intestato alla s ESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L., con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e R.G. n. 5486

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Fabriano (AN) come zona di espansione C, Direzionale Commerciale " CDC".
Il fabbricato risulta essere stato edificato con Permesso di Costruire n° 13666 del 29.08.2002, integrato e modificato con:

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

Inoltre, sul fabbricato è stata inoltrata richiesta di agibilità in data 25.10.2005 n. 121.
Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

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

Vincoli e oneri

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

Altre informazioni:

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

Stima commerciale

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto il valore dell'immobile è dato da:

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

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

(età inferiore a 10 anni, qualità media)

- nuovo — coeff. 1,00

coefficiente della pertinenza

- balcone — coeff. 0,33
- ballatoio comune per la propria quota 1/7 — coeff. 0,10
- parti comuni per la propria quota, vano scala interno — coeff. 0,33
- manovra quota 1/22 — coeff. 0,10
- corte/parcheggi comuni quota 1/22 — coeff. 0,05

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

– ufficio sub 43 mq 37,50 x € 1.400,00 x 1	€	52.500,00
– balcone 5,40 mq x € 1.400,00 x 0,33	€	2.494,80
– ballatoio di piano sub. 42 mq 36,43/7 x € 1.400,00 x 0,10	€	728,60
– vano scala comune mq. 25/7 x € 1.400,00 x 1 x 0,33	€	1.650,00
– manovra mq. 307,25/22 x € 1.400,00 x 0,10	€	1.955,22
– scoperto/parcheggio mq 1.070/51 x 1.400,00 x 0.05	€	1.468,62
TOTALE	€	60.797,24
in arrotondamento	***€***	***61.000,00***

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

IMMOBILE 14

PROPRIETA':		SABBATINI PAOLO
UBICAZIONE:		Via Brodolini sn, Fabriano (AN)
DATI CATASTALI:	Fg.:	120
	Mapp.:	1813
	Sub.:	11 - 35
	Categoria:	C/6 - A10
DIMESIONI:		29 – 2,5 vani
RENDITA:		€ 82,37 - € 438,99
PRESENZA IPOTECHE:		R.P. 5945 Banca di Cupramontana e Fabriano

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Fabriano (AN) in Via Brodolini sn, all'interno del centro commerciale di recente construzione, sono distinti al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 118, Mapp. 1813 sub. 11-35

L'ufficio si trova al piano primo di un centro direzionale e commerciale composto da 22 U.I. tra negozi, appartamenti e uffici; mentre il garage è realizzato nel piano interrato del plesso commerciale, al quale ci si accede mediante rampa e area di manovra comune.

Descrizione del bene

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

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

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

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

La struttura portante dell'immobile risulta essere in cemento armato con solai in latero cemento e copertura a padiglione, anch'essa in latero cemento, rivestita con tegole portoghesi.

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

L'ufficio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 120, Mapp. 1813, sub 35 è costituito da:

- scoperto comune e scala comune di accesso ad altre unità immobiliari (fg. 120 mapp. 1813 sub. 1-33-24-34);
- ingresso/sala d'attesa;
- ufficio;
- bagno

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

Il garage distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 120, Mapp. 1813, sub 11 è costituito da un unico ambiente con altezza netta interna di m 2,40.

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

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

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

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

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

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile in oggetto è intestato al Sig. SABBATINI PAOLO, nato a Fano (PU) il 18/09/1958 e residente in San Lorenzo in Campo (PU), Via Rossini n.68 C.F. SBBPLA58P18D488L per la quota di 1/1 di proprietà

I beni sono pervenuti con Atto di Compravendita del Notaio Falsini Enrico di Fabriano in data 31.05.2006, Rep. 105779/28984, trascritto il 07.06.2006 con R.P. n. 8750 e R.G. n. 14919 (proveninenza [redacted] con sede in Fano (PU) – PI 02075010419).

Situazione urbanistica e catastale

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

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

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

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

Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:

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

Vincoli e oneri

- Ipoteca volontaria del 03.12.2002, Rep. 16875, iscritta in Ancona in data 12.12.2002 R.P. n. 5945 ed R.G. n. 26380, per € 5.300.000,00, Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di € 2.650.000,00, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA, gravante sugli immobili.
- Annotazione e iscrizione del 15.09.2005, Rep. 104330/28381, trascritto in Ancona in data 10.10.2005 con R.P. n. 4348 ed R.G. n. 24371, Frazionamento in quote riferito alla formalità 5945 del 12.12.2002 (Unità negoziale n. 1 – Fg. 120 mapp. 1813 sub 35 – del valore di € 69.300,00 in 30 semestralità posticipate - Unità negoziale n. 15 – Fg. 120 mapp. 1813 sub 11 – del valore di € 19.008,00 in 20 semestralità posticipate.

Altre informazioni:

- Importo annuo spese condominiali ordinarie Sub. 11: € 20,42
  - Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: n.c.
  - Spese scadute non pagate (ultimi due anni): € 217,17
- Importo annuo spese condominiali ordinarie Sub. 35: € 269,70
  - Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: n.c.
  - Spese scadute non pagate (ultimi due anni): € 672,44

Stima commerciale

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto il valore dell'immobile è dato da:

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

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

(età inferiore a 10 anni, qualità media)

- nuovo — coeff. 1,00

coefficiente della pertinenza

- balcone — coeff. 0,33
- ballatoio comune per la propria quota 1/7 — coeff. 0,10
- parti comuni per la propria quota, vano scala interno — coeff. 0,33
- manovra quota 1/22 — coeff. 0,10
- corte/parcheggi comuni quota 1/22 — coeff. 0,05
- garage — coeff. 0.50

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

– ufficio sub 43 mq 37,50 x € 1.400,00 x 1	€	52.500,00
– balcone 5,40 mq x € 1.400,00 x 0,33	€	2.494,80
– ballatoio di piano sub. 34 mq 65,7/7 x € 1.400,00 x 0,10	€	1.314,00
– vano scala comune mq. 25/7 x € 1.400,00 x 1 x 0,33	€	1.650,00
– manovra mq. 307,25/22 x € 1.400,00 x 0,10	€	1.955,22
– scoperto/parcheggio mq 1.070/51 x 1.400,00 x 0.05	€	1.468,62
– garage sub 11 mq 29 x 1.400,00 x 0.50	€	20.300,00
TOTALE	€	81.682,64
in arrotondamento	***€***	***82.000,00***

COMUNE DI ARCEVIA

IMMOBILE 15

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

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

Descrizione del bene
Il terreno edificabile in esame è ubicato lungo la Strada Provinciale 59 nella prima periferia del Borgo di San Lorenzo in Campo, ma nel territorio del Comune di Arcevia, appartenente ad una area produttiva di completamento "D1" cosi come risulta dal vigente P.R.G. di Arcevia (AN).
Tale terreno si presenta pianeggiante e con buona accessibilità; viene attualmente utilizzato con deposito di materiali edili e inerti.
Tale area edificabile risulta essere urbanizzata e parzialemente edificata.
Il lotto ha una superficie complessiva di mq 3037 ed è di forma rettangolare con lato minore di m 40,00 e maggiore da m 76,00 circa.
Le NTA, per le zone D1, riportano i seguenti indici edificativi :
Uf: 0,8 mq/mq
H: 10,50 salvo volumi tecnici;
Ic: non superiore all'esistente
0,6 per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta
DC: in allineamento con i fabbricati esistenti
5,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza
DE: in allineamento con i fabbricati esistenti
10,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza
DS: 6,0 ml, salvo allineamenti preesistenti.
Standard ecologici:indice di permeabilità dei suoli (Ps) = 20% della superficie fondiaria (Sf) scoperta.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di perizia è intestato alla società SAB INVESTIMENTI DI PM SCAVI S.R.L.,con sede in San Lorenzo in Campo (PU), C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà
I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con Atto di Conferimento in società Notaio Gentilucci di Morovalle in data 20.03.2013, Rep. 41172/13865, trascritto il 26.03.2013 con R.P. n. 3354 e al R.G. n. 5486.

Situazione urbanistica e catastale
Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Arcevia (AN) come zona produttiva di completamento D1.
Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Non essendo presenti pratiche urbanistiche non vi sono difformità.

Vincoli e oneri

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

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore commerciale attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": tale metodo di stima si basa sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche; crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine in riferimento alle sue caratteristiche.
Le verifiche di mercato condotte nella zona in oggetto sui valori di compravendita di terreni analoghi, hanno permesso di riscontrare valori compresi tra €/mq 40,00 ed €/mq 90,00 per lotti edificabili urbanizzati.

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

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

IMMOBILE 16

PROPRIETA':		SAB INVESTIMENTI
UBICAZIONE:		Loc. Nidastore, Arcevia (AN)
DATI CATASTALI:	Fg.:	1
	Mapp.:	359
	Sub.:	
	Categoria:	C/2
DIMESIONI:		190 mq
RENDITA:		€ 206,07
PRESENZA IPOTECHE:		R.P. 8299 Banca Marche

Identificazione del bene

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

Descrizione del bene

Il bene in esame è ubicato lungo la Strada Provinciale 59 nella prima periferia del borgo di San Lorenzo in Campo, ma nel territorio del Comune di Arcevia, appartenente ad una area produttiva di completamento "D1" cosi come risulta dal vigente P.R.G. di Arcevia (AN).
Tale terreno si presenta pianeggiante e con buona accessibilità; viene attualmente utilizzato con deposito di materiali edili e inerti.
L'area edificabile risulta essere completamete urbanizzata, e parzialemente edificata.
Il presente lotto ha una superficie complessiva di mq 3675 ed è di forma rettangolare con lato minore di m 49,00 e maggiore da m 75,00 circa.
Nell'area è già stata edificata una tettoia in c.a.p. realizzata con elementi prefabbricati, posizionata sulla sinistra del lotto con superficie di m 20 x 37= 740 mq ed altezza massima m 7,90.
Le NTA, per le zone D1, riportano i seguenti indici edificativi :

Uf: 0,8 mq/mq
H: 10,50 salvo volumi tecnici;
Ic: non superiore all'esistente
0,6 per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta
DC: in allineamento con i fabbricati esistenti
5,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza
DE: in allineamento con i fabbricati esistenti
10,0 ml per le nuove costruzioni ed ampliamenti in pianta, salvo costruzioni in aderenza
DS: 6,0 ml, salvo allineamenti preesistenti.

Standard ecologici:indice di permeabilità dei suoli (Ps) = 20% della superficie fondiaria (Sf) scoperta.
L'area ha quindi una potenzialità edificicatoria residua data da:

Su= 0,8 x 3675 = 2.940 mq
$S_{edificata}$ = - 740 mq
$S_{residua}$ = 2940-740 = 2.200 mq

Il bene è servito dagli impianti tecnologici, in quanto elementari, risulta allacciato lo scarico alla fogna pubblica.
Quanto sopra si trova in buono stato di conservazione, in linea con gli standard del periodo di fabbricazione.

Proprietà e provenienza

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

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

Situazione urbanistica e catastale
Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Arcevia (AN) come zona produttiva di completamento D1.
Il fabbricato che insiste sul lotto, è stato realizzato con Permesso di Costruire n° 2007/33/PC del 29.05.2008.
Sullo stesso lotto vi è una pratica edilizia, Permesso di Costruire n° 2005/23/PC del 04.10.2005, con la quale sono stati istallati un conteiner ad uso uffcio e una pesa a ponte.
La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.
Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Sono state riscontrate lievi diffomità urbanistiche e strutturali.
Dal sopralluogo eseguito è emerso che la tettoia ha le dimensioni riportate nel progetto presentato, ma è stata eretta con struttura diversa in quanto presenta n. 5 campate invece delle n. 4 progettate.

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

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore commerciale attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": tale metodo di stima si basa sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche; crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine in riferimento alle sue caratteristiche.
Le verifiche di mercato condotte nella zona in oggetto sui valori di compravendita di terreni analoghi, hanno permesso di riscontrare valori compresi tra €/mq 40,00 ed €/mq 90,00 per lotti edificabili urbanizzati.
Vista la posizione, caratteristiche e accessibilità del lotto, nella stima del valore di mercato, si assume la quota di 75 €/mq, ottenendo:

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

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

mq 740 x €/mq 350,00	€	259.000,00

Da tali importi andrà detratta la quota di spesa per l'adeguamento Urbanistico e Strutturale che viene stimata in € -10.000,00
Pertanto si ottiene un valore del lotto pari a:

– Lotto 3.675 mq	€	276.000,00
– Tettoia 740 mq	€	259.000,00
– A detrarre spese tecniche	€	-10.000.00
TOTALE	***€***	***525.000,00***

IMMOBILE 17

PROPRIETA':		PATERNIANI BEATRICE PATERNIANI GIOVANNA PATERNIANI MARIA LUISA PATERNIANI MARIA RENATA
UBICAZIONE:		Loc. Nidastore
DATI CATASTALI:	Fg.:	3
	Mapp.:	229
	Sub.:	1 - 2
	Categoria:	A/5 – A/5
DIMESIONI:		2 vani – 4,5 vani
RENDITA:		€ 73,34 – € 165,01
PRESENZA IPOTECHE:		nessuna

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, siti nel territorio del Comune di Arcevia, nel borgo storico di Nidastore e distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Mapp. 229, sub.1 - 2. L'appartamento ha una conformazione cielo-terra e fa parte di una schiera che prospetta sulla piazza principale del paese.
L'unità immobiliare si sviluppa su quattro piani di cui uno seminterrato ed il sottotetto.

Descrizione del bene

L'edificio oggetto di stima non ha aree esterne di proprietà in quanto, come già detto, è situato nella piazza di Nidastore.
Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.
Il fabbricato è tipico dei centri storici di paesi dell'entroterra marchigiano degli anni 50, con struttura in muratura portante in mattoni e pietra con finitura a vista che, non nasconde l'età dell'immobile ed evidenzia la mancata manutenzione nel tempo.
I solai di interpiano sono in legno e pianelle, così come la copertura che ha un manto di finitura in coppi.
Le pareti interne risulta tutte intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono quelli originari dell'epoca di realizzazione del fabbricato, parte in piastrelle di graniglia e parte in pianelle.
Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, gli elementi di oscuramento sono costituiti da persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburate.
L'appartamento, nel complesso, è in pesante stato di degrado, segno evidente del mancato utilizzo.
L'immobile è costituito da:

- cucina
- pranzo
- sbroglio
- tre camere
- due bagno

il tutto con altezza netta interna netta pari a ml. 2,60 **(vedi documentazione fotografica)**.
Al piano seminterrato è presente un bagno e due vani ripostiglio.
I locali al piano terra presentano vistosi segni di umidità di risalita sui paramenti murari.
Si precisa che nei locali ripostiglio al piano seminterrato, durante il sopraluogo, non è stato possibile accedervi pertanto non si conoscono le finiture e lo stato di manutenzioni degli stessi; in fase di stima, si considereranno pertanto, le condizioni presunte in linea con la vetustà dell'immobile stesso.
Nei locali posti all'ultimo piano sottotetto si notano delle infiltrazioni dal solaio di copertura.

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze è costituito da radiatori in ghisa
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti ma non è sotto traccia, bensì esterno;
L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.
Quanto sopra si trova in pessimo stato di conservazione, considerando anche la vetustà degli immobili. Si ritiene che l'impiantistica debba essere totalmente rivista seguendo le vigenti norme in materia.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è intestato a:

- PATERNIANI MARIA LUISA nata a Arcevia (AN) il 14/10/1938, residente in San Lorenzo in Campo (PU) C.F. PTRMLS38R54A366Z per la quota di 1/3 di proprietà;
- PATERNIANI GIOVANNA nata a Arcevia (AN) il 24/06/1945, residente in San Lorenzo in Campo (PU) C.F. PTRGNN45H64A366N per la quota di 1/3 di proprietà;
- PATERNIANI BEATRICE nata a Arcevia (AN) il 24/07/1934, residente in Roma (RM) C.F. PTRBRC34L64A366V per la quota di 1/3 di proprietà;

I beni in oggetto sono pervenuti con Atto di Donazione tra vivi trascitto in data 30.10.1981, R.P. n. 8382e R.G. n. 12491, da parte di Paterniani Renata nata ad Arcevia il 31.01.1894.

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Arcevia (PU) come zona residenziale "A1", centro storico sottoposto a tutela.
Il fabbricato risulta essere edificato negli anni 50.
Lo stato di fatto riporta lievi differenze rispetto alle piante catastali, quest'ultime presumibilmente sono state realizzate prima del 1967; sarà necessario, quindi, l'adeguamento delle planimetrie catastali.

Vincoli od oneri
- oneri catastali: redazione di denuncia di variazione catastale per edeguamento planimetrie.

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità od in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.200,00; l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, riporta valori compresi tra €/mq 520,00 ed €/mq. 750,00.
Si assume quindi come valore €/mq 800,00 che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.
Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.
Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile), viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato.
Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal "Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore)" e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:
(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:
(età oltre i 60 anni, qualità popolare)

- con uno stato di conservazione mediocre coeff. 0,45

coefficiente della pertinenza

- sottotetto coeff. 0,40
- ripostigli al piano seminterrato coeff. 0,50

Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- Appartamento mq 71,40 x € 800,00 x 0,45	€	25.704,00
- Sottotetto mq 35,70 x € 800,00 x 0,40 x 0,45	€	5.140,80
- Ripostiglio/magazzino mq 35,70 x € 800,00 x 0,45 x 0,33	€	4.241,16
TOTALE	€	35.085,96
Quota 1/3 di proprietà PATERNIANI MARIA LUISA	€	11.695,32
in arrotondamento	**€**	**12.000,00**

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

IMMOBILE 18

PROPRIETA':			PATERNIANI BEATRICE PATERNIANI GIOVANNA PATERNIANI MARIA LUISA				
UBICAZIONE:			Loc. Nidastore, Arcevia (AN)				
DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	3	251	Sem.arb	4	305 mq	0,79	€ 0,47
	3	291	Sem.	4	300 mq	€ 0,39	€ 0,39
PRESENZA IPOTECHE:			nessuna				

Identificazione del bene

I lotti oggetto di stima fanno parte di un'area agricola sita nel Comune Arcevia (AN) in Loc. Nidastore, al confine del territorio comunale e nella prima periferia del borgo, nonchè nelle vicinanze dell'abitato di San Lorenzo in Campo (PU); sono distinti al Catasto Terreni al Foglio 3, Mapp. 251-291.

Descrizione del bene

Il terreno in esame è costituito da due frusoli non contigui, ubicati lungo la Strada Provinciale 14 nel centro abitato di Nidastore, frazione del Comune di Arcevia (AN), ed appartiene:

Fg. 3 Mapp 251 Zona Agricola generica "E3"

Fg. 3 mapp 291 Zona Agricola di salvaguardia paesaggistico/ambientale e della struttura storica del paese "E1.a"

cosi come risulta dal vigente P.R.G. di Arcevia (AN).

Il primo lotto si presenta in lieve pendenza, ma all'interno di una curva sinistrorsa lungo la strada che da San Lorenzo in Campo porta al centro storico di Nidastore, il secondo frustolo di terreno si trova all'uscita del paese in prossimità dell'incrocio con la strada provinciale 14; quest'ultimo lotto si presenta con pendenza considerevole.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che il terreno al Mapp. 251 risulta intestato a:

- PATERNIANI MARIA LUISA nata a Arcevia (AN) il 14/10/1938, residente in San Lorenzo in Campo (PU) C.F. PTRMLS38R54A366Z per la quota di 1/6 di proprietà;
- PATERNIANI GIOVANNA nata a Arcevia (AN) il 24/06/1945, residente in San Lorenzo in Campo (PU) C.F. PTRGNN45H64A366N per la quota di 1/6 di proprietà;
- PATERNIANI BEATRICE nata a Arcevia (AN) il 24/07/1934, residente in Roma (RM) C.F. PTRBRC34L64A366V per la quota di 1/6 di proprietà;

Non risulta volturato in base alla donazione tra vivi trascitta in data 30.10.1981, R.P. n. 8382e R.G. n. 12491, da parte di Paterniani Renata nata ad Arcevia il 31.01.1894.

Sulla particella al mapp. 291 sono riportate le seguenti quote di proprietà:

- PATERNIANI MARIA LUISA nata a Arcevia (AN) il 14/10/1938, residente in San Lorenzo in Campo (PU) C.F. PTRMLS38R54A366Z per la quota di 1/3 di proprietà;
- PATERNIANI GIOVANNA nata a Arcevia (AN) il 24/06/1945, residente in San Lorenzo in Campo (PU) C.F. PTRGNN45H64A366N per la quota di 1/3 di proprietà;
- PATERNIANI BEATRICE nata a Arcevia (AN) il 24/07/1934, residente in Roma (RM) C.F. PTRBRC34L64A366V per la quota di 1/3 di proprietà;

con la presenza di un susfrutto per la quota di 1/3 a favore di AMBROSINI ROSA nata a Sassoferrato il 17.08.1911 C.F. MBRRSO11M57I461E.

Situazione urbanistica e catastale
Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Arcevia (AN) come zona Agricola E1.a (mapp. 291) zona Agricola E3 (mapp. 251).

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità od in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 10.000,00 ed €/ha 13.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riporta il valore €/ha 13.110,00 per terreni a seminativo.

Per quanto speficato nei capitoli precedenti il valore di mercato del presente bene è pari a
€ 3.000,00 (diconsi tremila/00).

Quota 1/3 di proprietà PATERNIANI MARIA LUISA ***€ 1.000,00***

IMMOBILE 19

PROPRIETA':			SABBATINI BRUNO				
UBICAZIONE:			Loc. Nidastore, Arcevia (AN)				
DATI CATASTALI:	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	1	10	Sem.	5	4140 mq	€ 4,28	€ 2,14
	1	11	Sem.	5	2810 mq	€ 2,90	€ 1,45
	1	12	Pasc.	3	1410 mq	€ 0,58	€ 0,36
	1	13	Sem.	3	9820 mq	€ 20,29	€ 15,21
	1	35	Sem.	4	16470 mq	€ 21,27	€ 21,27
PRESENZA IPOTECHE:			R.P. 3717 BCC di Pergola R.P: 695 BCC di Pergola				

Identificazione del bene
Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni ad uso agricolo siti in Loc. Nidastore, territorio del Comune di Arcevia (AN) ma a ridosso dell'abitato di San Lorenzo in Campo (PU), distinti al Catasto Terreni al Foglio 1, Mapp. 10-11-12-13-35.

Descrizione del bene
I terreni agricoli in esame sono ubicati a poche centinaia di metri dall SP14, poco distante dall'area produttiva artigianale, in zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale "E1", cosi come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di Arcevia (AN).
I vari mappali sono contigui creando un appezzamento pressoché regolare di dimensione pari a 34.650,00 mq (3,465 ha). Il terreno risulta in gran parte pianeggiante ed a oggi è coltivato a seminativo. Un lato di tale appezzamento confina con il fiume Cesano pertanto l'approvvigionamento idrico è facilmente reperibile, caratteristica importante per la destinazione d'uso del terreno.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

- SABBATINI BRUNO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 03.05.1932, C.F. SBBBRN32E03H958I per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);
- SABBATINI MARIO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 19.02.1930 C.F. SBBMRA30B19H958K per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);
- SABBATINI ZENO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 12.04.1939, C.F. SBBZNE39D12H958N per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);

Vincoli od oneri

- Ipoteca volontaria del 29.10.1998, Rep. 53662, iscritta in Ancona in data 09.11.1998 con R.P. n. 3717 ed R.G. n. 17266, per € 700.000,00, Concessione a garanzia di Mutuo di € 350.000,00 di durata 10 anni gravante sugli immobili, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA.
- Ipoteca volontaria del 16.02.1999, Rep. 54438, iscritta in Ancona in data 26.02.1999 con R.P. n. 695 ed R.G. n. 3628 (formalità di riferimento R.P. 3718 del 09.11.1998), per € 1.000.000,00, Concessione a garanzia di Apertura di Credito di € 500.000,00 di durata 1 anni 7 mesi, gravante sugli immobili, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che,

basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Le verifiche di mercato condotte nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 18.000,00 ed €/ha 30.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riportano una cifra di €/ha 13.110,00 per terreni a seminativo.

Si assume come valore, una quota pari a €/ha 25.000,00, vista l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni.

ha 3,654 x €/ha 25.000,00	€	91.350,00
Quota 1/3 di proprietà SABBATINI BRUNO	€	30.450,00
in arrotondamento	***€***	***30.000,00***

IMMOBILE 20

PROPRIETA':			SABBATINI BRUNO				
UBICAZIONE:			Loc. Nidastore, Arcevia (AN)				
DATI CATASTALI (terreni):	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	1	379	Sem.	5	10715 mq	€ 11,07	€ 5,53
	1	380	Sem.	5	7005 mq	€ 7,24	€ 3,62
	1	207	Sem.	3	11785 mq	€ 24,35	€ 18,26
	1	21	Pasc.	4	4060 mq	€ 1,26	€ 0,84
	1	22	Pasc.	3	1090 mq	€ 0,45	€ 0,28
	1	23	Sem.	5	2420 mq	€ 2,50	€ 1,25
	1	164	Sem.	3	23730 mq	€ 49,02	€ 36,77
	1	171	Sem.	4	14300 mq	€ 18,46	€ 18,46
DATI CATASTALI (fabbricati):		Fg.:	1				
		Mapp.:	376 – 381 -382				
		Sub.:	2				
		Categoria:	C/2 – C/2 – C/2				
DIMESIONI:			471 – 28 - 21				
RENDITA:			€ 364,88 - € 12,44 - € 9,33				
PRESENZA IPOTECHE:			nessuna				

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni ad uso agricolo e fabbricati realizzuti su di essi a destinazione magazzino, siti in Loc. Nidastore, territorio del Comune di Arcevia (AN) ma a ridosso dell'abitato di San Lorenzo in Campo (PU), distinti al Catasto Terreni al Foglio 1, Mapp. 379-380-207-21-22-23-164-171-376-381-382.

Descrizione del bene

I terreni agricoli in esame sono ubicati a ridosso dalla SP14, poco distante dall'area produttiva artigianale, in zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale "E1", mentre il mapp. 164 è zona agricola generica "E3", cosi come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di Arcevia (AN).
I vari mappali sono in gran parte contigui creando un appezzamento pressoché regolare; il totale della superficie agricola è pari a 75.105,00 mq (7,510 ha).
Il terreno risulta pressochè pianeggiante, ad oggi in parte coltivato a seminativo in parte incolto.
Gli appezzamenti sono vicini al fiume Cesano, pertanto non vi è difficoltà per l'approvvigionamento idrico, caratteristica importante per la destinazione d'uso del terreno.
Sui mappali 379 e 380 vi sono dei locali di categoria C/2 a servizio del fondo agricolo.
Il magazzino distinto al catasto fabbricati a Fg. 1 mapp. 376 ha delle dimensioni di 435 mq ed è realizzato con struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio, non intonacati ne sull'interno ne sull'esterno. La copertura a volta, è realizzata in latero cemento con copertura in tegole marsigliesi.
Gli impianti tecnologici non sono presenti, vi è solo l'impianto elettrico per l'illuminazione, in quanto l'edificio è utilizzato come stoccaggio di materiali edili e mezzi d'opera.
Gli immobili distinti al catasto fabbricati a Fg. 1 mapp. 381-382 sono realizzati in muratura portante ed hanno dimensioni molto ridotte; quello al mapp. 382 rusulta parzialmente crollato mentre quello al mapp. 381 era presumibilmente il vano tecnico per l'impianto di sollevamento inerti che era presente sull'area, oggi in disuso. Accatastati come Ricovero attrezzi.

Proprietà e provenienza

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Pesaro (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

- SABBATINI BRUNO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 03.05.1932, C.F. SBBBRN32E03H958I per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);

- SABBATINI MARIO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 19.02.1930 C.F. SBBMRA30B19H958K per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);
- SABBATINI ZENO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 12.04.1939, C.F. SBBZNE39D12H958N per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);

Situazione urbanistica e catastale
Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Arcevia (AN) come zona agricola di *di salvaguardia paesistico-ambientale "E1"*.
Il fabbricato che insiste sul mappale 376, è stato realizzato con Licenza di esecuzione di lavori murari n° 1055 prot. 6416 del 13.01.1973 e successiva variante del 21.11.1973 prot. 5870.
La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.
Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Sono state riscontrate lievi diffomità urbanistiche.
Dal sopralluogo eseguito è emerso che il magazzino presenta delle modifiche prospettiche (bucature diverse sia sul fianco che in testa al fabbricato) e distributive interne (la divisione interna e stata eseguita difforme rispetto), rispetto all'ultima pratica presentata nel 1973.

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

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Le verifiche di mercato condotte nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 18.000,00 ed €/ha 30.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riportano una cifra di €/ha 13.110,00 per terreni a seminativo.
Si assume come valore, una quota pari a €/ha 25.000,00, vista l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni.

ha 7,5105 x €/ha 25.000,00	€	187.762,50

Al suddetto valore dell'area va aggiunto il valore dei beni che vi insistono, computati con un valore pari al costo di costruzione di fondazione pari a €/mq 400,00, applicando un deprezzamento pari al 40% che, tiene conto lo stato di manutenzione, finitura e età della struttura (40 anni), ottenendo:

mq 435 x €/mq 400,00 x 0,40	€	69.600,00

I magazzini ai mapp. 381-382 vengono considerati nella stima solo per la loro pontenzialità edificatoria, in quanto vertono in pessimo stato; parzialmente crollati:

valore dei beni	€	8.000,00

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

	€	- 6.000,00.

Riassumendo:

– terreno ha 7,5105	€	187.762,50
– magazzino 435 mq	€	69.600,00
– ricovero attrezzi	€	8.000,00
– A detrarre spese tecniche	€	-6.000.00
TOTALE	€	259.362,50
Quota 1/3 di proprietà SABBATINI BRUNO	€	86.454,16
in arrotondamento	***€***	***86.000,00***

COMUNE DI PINZOLO

IMMOBILE 22

PROPRIETA':	SABBATINI PAOLO ½ proprietà in comunione dei beni GIOVANNELLI LORENA ½ proprietà in comunione dei beni	
UBICAZIONE:	Via Dolomiti del Brenta n° 40 Loc. Madonna di Campiglio, Comune Pinzolo (TR)	
DATI CATASTALI:	Fg.:	43
	P. Ed.:	1236
	Sub.:	6
	P.M.:	17
	Categoria:	A2 classe 8
DIMESIONI:		3,5 vani - 59mq
RENDITA:		€ 732,06
PRESENZA IPOTECHE:		G.N. 2451/1 B.C.C. PERGOLA G.N. 2111/1 B.C.C. PERGOLA G.N. 1435/1 MINELLI WALTER & C. sas

Identificazione del bene

L' immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale sito in Comune di Pinzolo, località Madonna di Campiglio (TR), via Dolomiti del Brenta nr. 40 e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 43, P.ed. 1236 sub. 6P.M. 17 ed intavolata al libro Fondiario di Tione con il numero di partita tavolare 1567. Inoltre l'appartamento in oggetto ha delle parti comuni in quota di comproprietà del 19,21 millesimi, cosi distinte al Catasto Fabbricati:

- Foglio 43, P.ed. 1849 sub. 1 P.M. 1 a 8, 10 a 58 - zc. 1 - cat. C/6 - classe 1 - mq 675,00 R.C. 2998,03. (autorimessa comune sul retro del fabbricato)
- Foglio 43, P.ed. 1849 sub. 2 P.M. 1 a 8, 10 a 58 -zc. 1 -cat. C/6 - classe 1 - mq 675,00 R.C. 2998,03(autorimessa comune sul retro del fabbricato)
- Foglio 43, P.ed. 1236 sub. 14 P.M. 20 - zc. 1 - cat. A/2 - classe 7– VANI 5,5 - R.C. 979,98(alloggio custode)
- Foglio 43, P.ed. 1236 sub. 58 - 59 P.M. 3 non censite (parti comuni piano terra)

Descrizione del bene

L'edificio, denominato condominio EMERALD, è sito in zona centrale, inizio isola pedonale, a circa 150 m dagli impianti di risalita e dal centro di Madonna di Campiglio. Lo stesso è composto da cinquantotto unità immobiliari che si sviluppano su cinque piani oltre il piano terra e sul retro è presente un edificio comune a destinazione autorimessa che si sviluppa su due piani.

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

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a due falde, in legno, rivestita con pannelli di lamiera prefabbricati.

Le facciate **(vedi documentazione fotografica)** risultano intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in legno ; le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento non sono presenti mentre gli infissi sono in legno e doppio vetro .

L'appartamento è costituito da:

- ingresso;
- soggiorno, cucina;
- camera matrimoniale con bagno;
- ripostiglio (ad uso seconda camera da letto);

- anti bagno e bagno;
- terrazza;

il tutto con altezza netta interna pari a ml. 2,95.
Inoltre, sono presenti parti comuni al piano terra (ingresso, galleria, vano scala con ascensore, locale contatori, locale immondizia, centrale termica, depositi e cavedio) ed al piano sottotetto locali ad uso ripostiglio, con altezza minima nette interne paria m 0.90 e massima pari a m. 1.50
L'accesso all'appartamento avviene tramite il corridoio comune al quale si accede dalla scala e ascensore comune. All'interno tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate, così come i soffitti; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti sono legno ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in legno.
Nel vano scala tutte le pareti sono risultate intonacate e la pavimentazione è in moquette;
Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:
L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze ed è costituito da ventilconvettori alimentati a gasolio con caldaia centrallizata
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;
L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;
L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.
Quanto sopra si trova in ottimo stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'ufficio del Libro Fondiario di Tione – Provincia Autonoma di Trento risulta che l'immobile in oggetto è intestato:
-SABBATINI PAOLOnato a Fano (PU) il 18/09/1959, residente a San Lorenzo in Campo via Rossini 68 C.F. SBBPLA59P18D488M per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni - GIOVANELLI LORENA nata ad Arcevia (AN) il 07/06/1962, residente a San Lorenzo in Campo via Rossini 68 C.F. GVNLRN62H47A366P per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni
Il bene in oggetto è pervenuto con Atto N. 518 Notaio Paolo Franceschetti in data 13/06/2013., registrato a Tione di Trento il 02/06/2003

Situazione urbanistica e catastale
L'immobile è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Pinzolo (PU) come zona di completamento " B.1 ".
Il fabbricato risulta essere stato edificato con Permesso di Fabbrica n° 985/c del 21/07/1964 e successiva variante del12/03/1973e certificato di abitabilità del 05/04/1973 .
Planimetria catastale del 03/04/2003 non conforme allo stato dei luoghi
Il fabbricato a destinazione autorimessa risulta essere stato edificato con autorizzazione ad edificare in deroga alle norme di attuazione del P.R.G., Concessione n° 98505 del03/01/1995
Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Durante il sopraluogo sono state riscontrate difformità rispetto ai vari progetti depositati in Comune di Pinzolo e alla planimetria catastale depositata al N.C.E.U..
Le modifiche riscontrate sono la diversa distribuzione di spazi interni con la realizzazione di un secondo bagno.
In seguito a colloqui intercorsi con l'ufficio Urbanistica del Comune di Pinzolo (TN) questo consulente può affermare che le opere innanzi descritte si potranno regolarizzare inoltrando idonea richiesta di Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite e successiva denuncia di variazione catastale.

Vincoli od oneri
- oneri Urbanistici e catastali: redazione di idonea richiesta di Accertamento di conformità e successiva denuncia di variazione catastale.
- Intavolazione di diritto di ipoteca del 31.07.2003, , iscritta in Tione in data 25.08.2003 G.N. 2451/1, per € 400.000,00, a garanzia di Apertura di credito di € 200.000,00, a favore della BANCA CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA.

- Intavolazione di diritto di ipoteca del 06.06.2012,iscritta in Tione in data 14.06.2012G.N. 2111/1, per € 900.000,00, a garanzia di Apertura di credito di € 450.000,00, a favore della BANCA CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA.
- prenotazione diritto di ipoteca del 29.05.2012, , iscritta in Tione in data 08.04.2013 G.N. 1435/1, per € 246.408,24, sentenza dd del 28/05/2012, quota gravante su Sabbatini paolo a favore di MINELLI WALTER & C. S.A.S..

Altre informazioni:

- Importo annuo spese condominiali ordinarie: € 2.554,48
  - Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: n.c.
  - Spese scadute non pagate (ultimi due anni): € 929,19

  L'importo delle spese da pagare ammonta a € 3.483,67
- Polizza assicurativa indennitaria decennale a garanzia dei vizi occulti: assente ma non obbligatoria (ndr. l'art. 4 del Decreto Legislativo 20.06.2005 n. 122 impone l'obbligo per la consegna di detta polizza per immobili edificati con richieste di permesso di costruire presentate solo successivamente al 20.07.2005).

Stima commerciale

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito " sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una " scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 8.000,00 ed €/mq. 12.000,00.
L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, riporta valori compresi tra €/mq. 6.000,00 ed €/mq. 8.000,00.
Si assume quindi come valore €/mq. 8.500,00 che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.
Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.
Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato.
Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal " Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore) "e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:
(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)
I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:
(età tra 21 e 40 anni, qualità media)

- con uno stato di conservazione ottimo coeff. 0,75

coefficiente della pertinenza

- Terrazzo coeff. 0,33
- alloggio custode per la propria quota 19,21/1000 coeff. 1,00
- parti comuni piano terra per la propria quota 19,21/1000 coeff. 0,20
- garage comune sul retro per la propria quota 19,21/1000 coeff. 0,30

Si precisa che tutte le parti comune sono considerate nella presente valutazione ad eccezione dell'autorimessa alla quale viene attribuito un valore a se stante.
Le superfici ed i relativi valori commerciali sono:

- Appartamento mq.52,60x€ 8.500,00x0,75 € 335.325,00

-	Terrazzo mq. 32.50x€ 8.500,00x0,75x0,33	€	68.371,87
-	Alloggio custode mq 72.50x19.21/1000 x € 8.500,00 x 0,75	€	8.878,62
-	Parti comuni piano terra mq 230x19.21/1000 x € 8.500,00 x 0,75 x 0,20	€	5.633,33
-	Garage mq. 1.470,00x19.21/1000x€ 8.500,00x0,75x0,30	€	54.006,51
–	A detrarre spese tecniche	€	-5.000.00
	TOTALE	€	518.215,33
in arrotondamento		***€***	***518.000,00***

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA

IMMOBILE 22

PROPRIETA':			SABBATINI BRUNO, MARIO, ZENO				
UBICAZIONE:			Loc. Contrada Ville Castelleone di Suasa (AN)				
DATI CATASTALI (terreni):	Fg.:	Mapp.	Q.tà	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
	16	9	Fab.Rur.		300 mq		
	16	10	Sem.	3	1010 mq	€ 3,39	€ 3,65
	16	11	Sem.Arb.	4	15390 mq	€ 47,69	€ 51,66
	16	12	Sem.	3	9460 mq	€ 31,76	€ 34,20
	16	23	Sem.Arb.	4	9560 mq	€ 29,62	€ 32,09
	16	24	Sem.	3	1380 mq	€ 4,63	€ 4,99
	16	74	Sem.	3	11500 mq	€ 38,61	€ 41,57

DATI CATASTALI (fabbricati):	Fg.:	16
	Mapp.:	165
	Sub.:	1-2-3
	Categoria:	A/3 – C/2 – C/6
DIMESIONI:		3,5 vani – 60 mq – 40 mq
RENDITA:		€ 155,45 - € 80,57 - € 55,78
PRESENZA IPOTECHE:		non presenti

Identificazione del bene

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da terreni agricoli su cui insistono un edificio monofamiliare a destinazione residenziale (ex fabbricato rurale), un fabbricato ad uso deposito attrezzi ed uno ad uso magazzino siti in Comune di Castelleone di Suasa (AN), località Contrada Ville, e distinti al Catasto Terreni al Fg. 16 mapp. 9,10,11,12,23,24,74 e al catasto Fabbricati al Foglio 16 mapp. 165 sub 1-2-3. Gli edifici, essendo ex fabbricati rurali, sono stati censiti dall'Agenzia del Territorio, la quale gli ha attribuito una rendita presunta.

Descrizione del bene

I terreni agricoli in esame sono ubicati in località Contrada Ville all'interno del territorio agricolo nel comune di Castelleone di Suasa (AN), su una piccola vallata. L'accesso avviene tramite una strada interpoderale che sfocia sulla Strada Provinciale 14 la quale collega Castelleone di Suasa alla località di Nidastore nel Comune di Arcevia. La distanza dal centro storico è relativamente breve. I terreni sono in zona agricola "E" cosi come risulta dal vigente P.R.G. del Comune di Castelleone di Suasa (PU). I vari mappali sono contigui creando un appezzamento pressoché regolare di dimensione pari a 48.600,00 mq. Tali terreni sono in lieve pendenza trovandosi praticamentea fondo valle e ad oggi sono per la maggior parte coltivati. All'interno del mappale 9 ed 11 del FG. 16 sono ubicati tre corpi di fabbrica. Un edificio monofamiliare, un deposito attrezzi ed un magazzino inoltre su una zona centrale rispetto ai tre è presente una piscina. Il fabbricato residenziale era un ex fabbricato rurale ad oggi utilizzato a residenza saltuaria dei proprietari, mentre gli altri due corpi di fabbrica sono effettivamente usati a deposito e magazzino.
Essendo i terreni in zona Agricola non sono presenti opere di urbanizzazione ma la zona è comunque servita da energia elettrica. L'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo di proprietà mentre la fognatura risulta essere a perdere sui terreni circostanti e presumibilmente sul Fosso della Scarpara che delimita verso valle il mappale 12. Non risulta essere presente alcun tipo di fornitura per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.
Il fabbricato principale si sviluppa su due piani, un piano seminterrato ed un piano terra costituito da due volumi con altezze diverse. La struttura portante è in muratura, solai interpiano in parte legno e pianelle ed in parte con voltine in mattoni intonacate e copertura a due falde, in legno e

pianellato, rivestita con coppi. Sul retro, in aderenza è presente un allargamento del piano seminterrato con struttura in muratura portante e tetto in legno ad una falda.
Le facciate **(vedi documentazione fotografica)** risultano in parte con mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate; le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento sono con persiane in legno.
L'abitazione è composta da:
Piano terra

- soggiorno, cucina h min 2.20 m e h max 3.30 m;
- due camera matrimoniali h media 2.70 m;
- disimpegno h 2.50 m;
- ripostiglio h 2.50 m;
- bagno h 2.50 m;

Piano seminterrato

- Cantina h 2.00 ;
- Taverna h 2.50;
- Cucina h 2.50;
- disimpegno h min 2.20 m e h max 2.80 m;
- bagno h min 2.20 m e h max 2.80 m;
- portico con forno a legna;
- ripostiglio con accesso dall'esterno

Nell'appartamento al piano terra le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate ed in alcune stanze sono presenti dei decori realizzati a mano; i soffitti sono in parte in legno e pianellato a vista ed in parte controsoffittati e tinteggiati con decori realizzati a mano; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti sono in gress ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in gress. Nei bagni non sono stati installati i sanitari e in nessuna stanza sono stati installati i corpi scaldanti terminali.
Al piano seminterrato le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate tranne la cantina che è a mattoni a vista; i soffitti sono in voltine di mattoni intonacati e tinteggiati; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in legno con doppio vetro; i pavimenti sono in gressed i rivestimenti del bagno sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in gress.
Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:
L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze è incompleto di radiatori al piano terra. È stata intallata una caldaia ma non è presente alcun tipo di fornitura per alimentazione dell'impianto di riscaldamento.
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dal pozzo privato;
L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;
L'impianto fognante risulta essere a dispersione.
Quanto sopra si trova in buono stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili.
Gli edifici ad uso magazzino e ricovero attrezzi separati dall'abitazione principale hanno struttura in muratura parzialmente intonacata,il magazzino a copertura con struttura in ferro e pannelli prefabbricati rivestita con coppi in cotto, mentre il ricovero attrezzi in legno e tavelloni con soprastanti coppi in cotto. I serramenti sono in parte in legno in parte in lamiera in stato pessimo. Internamente le finiture sono assenti.
All'interno dell'area su cui insistono i tre corpi di fabbrica è presente anche una piscina completamente interrata di dimensioni interne pari a circa 7.25 m x 2.30 m ed una fontana in muratura. Il terrenocircostante è completamente delimitato da una recinzione in parte in ferro ed in parte in rete metallica plastificata.

Proprietà e provenienza
Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Ancona (Conservatoria dei Registri Immobiliari) risulta che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

- SABBATINI BRUNO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 03.05.1932, C.F. SBBBRN32E03H958I per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);
- SABBATINI MARIO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 19.02.1930 C.F. SBBMRA30B19H958K per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);
- SABBATINI ZENO nato a San Lorenzo in Campo (PU) il 12.04.1939, C.F. SBBZNE39D12H958N per la quota di 1/3 di proprietà (comproprietario);

Situazione urbanistica e catastale
Il bene è sito in area distinta dal P.R.G. del Comune di Castelleone di Suasa (AN) come zona agricola*"E"*.
I fabbricati sono stati oggetto di C.E. Prat. Ed. 67/11/92 del 02/05/1992 relativa ad opere di mantenzione ordinaria e straordinaria. Successive richieste di condono del 01/03/1995 Prot. 982 e 983 per la realizzazione di piscina e fontana e per ampliamenti di piccola entità sul fabbricato principale e sul magazzino. Tali condoni non sono stati ancora definiti in quanto la pratica risulta carente di documentazione, pertanto si dovrà provvedere alla definizione degli stessi completando le relative pratiche da parte di un tecnico abilitato
Le planimetrie catastali non sono mai state redatte e dalle visure e copie planimetriche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del territorio agli immobili gli è stata attribuita una rendita presunta d'ufficio ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 a seguito della pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. N° AN0038731 del 2012)
Difformità urbanistiche riscontrate rispetto alle pratiche citate:
Durante il sopraluogo sono state riscontrate difformità rispetto al progetto depositato in Comune di Castelleone di Suasa.
Le modifiche riscontrate sono la diversa distribuzione di spazi interni e lievi modifiche prospettiche.
In seguito a colloqui intercorsi con l'ufficio Urbanistica del Comune di Castelleone di Suasa. questo consulente può affermare che le opere innanzi descritte si potranno regolarizzare inoltrando idonea richiesta di Accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, in cui dovranno essere riportate le modifiche eseguite.

Vincoli od oneri
- oneri Urbanistici e catastali: redazione di idonea richiesta di Accertamento di conformità e successiva denuncia di variazione catastale a seguito dell'inserimento in mappa dei fabbricati.

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

Stima commerciale
Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito " sintetico - comparativo ": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una " scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.
Premesso che trattasi di beni con caratteristiche particolari, a seguito di un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi integralmente ristrutturati, sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq. 1.500,00.
L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nel periodo di riferimento, per villini riporta valori compresi tra €/mq. 770,00 ed €/mq. 1.100,00.
Si assume quindi come **valore per i fabbricati €/mq. 1.100,00** che risulta anche essere circa la media dei quattro valori.

Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine.
Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato.
Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal " Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore) "e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.
Per ciò che riguarda i terreni agricolida un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di terreni analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/ha 13.000,00 ed €/ha 18.000,00; i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2013, riportano una cifra di €/ha 15.850,00 per terreni a seminativo.
Si assume quindi come valore per i terreni agricoli €/ha. 15.500,00 che risulta anche essere circa la media dei tre valori.
Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:
(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)
I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:
(età tra 21 e 40 anni, qualità media)

- con uno stato di conservazione buono coeff. 0,70

coefficiente della pertinenza

- cantina coeff. 0,50
- cucina, taverna, antibagno e bagno piano seminterrato coeff. 0,75
- portico coeff. 0,33
- Magazzino e deposito attrezzi coeff. 0,40
- Scoperto delimitato da recinzione coeff. 0,05

Le superfici ed i relativi valori commerciali dei fabbricati sono:

- Appartamento mq.105,77 x € 1.100,00 x 0,70	€	81.442,90
- cantina mq. 46.70 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,50	€	17.979,50
- cucina, taverna, antibagno e bagno piano seminterrato mq 81.90x € 1.100,00 x 0,70 x0,75	€	47.297,25
- Portico mq. 16.10 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,33	€	4.091,01
- Magazzinoe deposito attrezzi mq. 81,24 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,40	€	25.021,92
- Scoperto delimitato da recinzionemq. 1743,00 x € 1.100,00 x 0,70 x 0,05	€	67.105,50
TOTALE	€	242.938,08
A detrarre spese tecniche e sanzioni per regolarizzazione urbanistica e catastale	€	-8.500,00
Il valole dei terreni agricoli sarà, quindi:		
ha 4.66.70 x €/ha 15.500,00	€	72.338,50
Riassumendo si ottiene il seguente valore del ben:		
Fabbricato rurale	€	242.938,08
Terreno agricolo ha 4.66.70 x €/ha 15.500,00	€	72.338,50
Spese tecniche e sanzioni	€	-8.500,00
TOTALE	€	306.776,58
Quota 1/3 di proprietà SABBATINI BRUNO in arrotondamento	***€***	***102.000,00***

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, si conferma quanto sopra in serena coscienza ed obiettività al solo scopo di fare rispecchiare la verità, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento sulle valutazioni espresse.

Tavullia, lì 19 novembre 2013

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Michele Corsucci

