

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO --- Omissis --- (R.F. 24/2020)

Perizia di Stima dei Beni Immobili

LOTTIZZAZIONE --- OMISSIS --- IN LOCALITÀ POZZETTO, CASTELPLANIO (AN)
IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE - 1° STRALCIO FUNZIONALE (LOTTO D)

Premessa

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2064 con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, ha ricevuto l'incarico di redigere la perizia di stima degli immobili della Società --- Omissis --- - c.f. --- Omissis --- - con sede a Falconara Marittima (AN) in via --- Omissis --- - dai Curatori Fallimentari Avv. Fabrizio Panzavuota e Dott. Rolando Mazzoni.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso i Comuni di Castelplanio e Montemarciano, presso il Catasto Edilizio Urbano e presso la Conservatoria dei Registri, reperendo tutta la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, per ciascuna area edificabile da stimare, il perito ha chiesto ed ottenuto dal Comune di appartenenza il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Successivamente il perito ha effettuato vari sopralluoghi presso gli immobili al fine di accertarsi dello stato dei luoghi, delle condizioni di manutenzione ed ha effettuato le opportune riprese fotografiche. È stato inoltre eseguito il rilievo interno di tutti gli appartamenti in corso di costruzione al fine di quantificare le opere da completare e le ulteriori lavorazioni da eseguire.

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, facenti parte del 1° Stralcio Funzionale (Lotto D) della Lottizzazione --- Omissis --- in località Pozzetto nel Comune di Castelplanio (AN), sono i seguenti:

1. Palazzina A in corso di costruzione, Lotto D1:
n.4 appartamenti con cantine e n.5 autorimesse;

2. Palazzina B in corso di costruzione, Lotto D2:
n.2 appartamenti con cantine e n.2 autorimesse;
3. Palazzina C in corso di costruzione, Lotto D3:
n.2 appartamenti con cantine e n.2 autorimesse;
4. Palazzina D in corso di costruzione, Lotto D4:
n.4 appartamenti con cantine e n.5 autorimesse.

Criterio di Valutazione Immobiliare

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il metodo prevede il calcolo della superficie utile lorda di ogni immobile misurata al lordo dei muri perimetrali, includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti.

La superficie utile lorda così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Nel caso specifico il mercato immobiliare nella zona in cui sorgono gli immobili

oggetto di stima non è poco attivo, quindi si farà riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici ragguagliate sono i seguenti (rif. *Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare - Appendice per le Stime*)

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
residenza	1,00
terrazza a livello	0,18
giardino esclusivo	0,18
balcone	0,25
terrazza a tetto a livello	0,25
cantina	0,20
autorimessa	0,50

3 di 84

C2 - COEFFICIENTI DI PIANO *		
Edifici CON ascensore	PT/Rialzato	0,9
	P1	0,94
	P2	0,96
	P3	0,98
	PSup	1
	UltimoP	1,05
Edifici SENZA ascensore	PT/Rialzato	0,97
	P1	1
	P2	0,9
	P3	0,8
	P4	0,7
	P5	0,55
	P6	0,4

* da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari

C3 - COEFFICIENTI DI ETA' E QUALITA' DELL'EDIFICIO		Stato Ottimo	Stato Buono	Stato Mediocre	Stato Pessimo
edificio nuovo	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

ASPETTI GENERALI COMUNI AI LOTTI (Allegati da 1 a 10)

0.1. Descrizione della Lottizzazione

La Convenzione Urbanistica stipulata in data 22/04/2008 (repertorio n.75967, raccolta n.10343) dal Notaio Corrado Sabatucci di Ancona ha per oggetto il Piano di Lottizzazione che interessa il terreno sito nel Comune di Castelplanio della superficie complessiva di 25.586 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 6 particelle 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421 ed in forza del frazionamento n.63984.1/2008 del 20/03/2008 le particelle 302 e 304.

Il Piano di Lottizzazione (1^ Stralcio, pratica 1466) redatto secondo le indicazioni del P.R.G. allora vigente, ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Comunale per l'Edilizia nella seduta del 24/07/2007, successivamente è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.39 del 30/07/2007 ed è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 15/01/2008.

L'autorizzazione è stata concessa in osservanza delle prescrizioni urbanistiche relative alle destinazioni di zona C2 (zona residenziale terziaria di espansione) ai sensi dell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La ditta lottizzante --- Omissis ---, con la suddetta Convenzione Urbanistica, si è impegnata per sé e per i suoi aventi diritto a:

- cedere le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e spazi collettivi previsti; in particolare, con la Delibera n.4 del Consiglio Comunale del 15/01/2008 con la quale è stata approvata la planimetria generale (L00_Allegato 01_ Planimetria generale Lottizzazione "località Pozzetto - via II Giugno") di inquadramento dell'intera area C2 - zona residenziale terziaria di espansione, l'Amministrazione Comunale autorizzava la realizzazione della viabilità di accesso al limite di via 2 Giugno su parte dell'area F4 - verde attrezzato - per una superficie pari a 128 mq a condizione che la ditta lottizzante si impegnasse a cedere pari superficie da destinare a verde attrezzato pubblico, reperita all'interno dell'area del Piano di Lottizzazione;
- realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria essendo quindi esonerata dal pagamento del contributo afferente alla quota prevista dalle

vigenti tabelle per tale urbanizzazione;

- eseguire la manutenzione e cedere le opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- pagare, se dovuto, il contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria contestualmente al rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria, i manufatti e gli impianti da realizzare a cura della ditta lottizzante e successivamente da cedere all'Amministrazione Comunale sono definiti dagli elaborati esecutivi approvati con Delibera n.5 del Consiglio Comunale del 15/01/2008. Sinteticamente le opere di urbanizzazione primaria si possono riassumere come segue:

- rete stradale, spazi di sosta e parcheggio
- rete distribuzione acquedotto
- rete fognaria
- rete distribuzione dell'energia elettrica
- impianto di illuminazione della rete stradale e degli spazi destinati ad uso pubblico
- sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato
- strada di lottizzazione
- rete telefonica
- allacciamenti dei servizi a rete con quelli comunali esistenti
- rete distribuzione gas-metano

Complessivamente la ditta lottizzante si impegnava a cedere 6.084 mq con apposito frazionamento delle aree destinate alle urbanizzazioni suddette.

Tutte le opere di urbanizzazione dovevano essere sottoposte a collaudo eseguito da Tecnico incaricato dall'Ufficio Tecnico Comunale con onorario professionale posto a carico della ditta lottizzante.

Fino alla data di consegna definitiva delle opere di urbanizzazione al Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse risultava a carico della ditta lottizzante.

A garanzia dell'osservanza degli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica la --- Omissis --- ha costituito a favore del Comune di Castelplanio fidejussione assicurativa per l'importo di € 1.569.292,44 con polizza n.Z025056 emessa il 09/04/2008 dalla Zurich Insurance Company S.A. Agenzia di Ancona, corrispondente

al costo stimato delle stesse opere di urbanizzazione primaria, calcolato dal progettista in base al progetto di lottizzazione approvato.

La Convenzione Urbanistica stipulata il 22/04/2008 aveva durata di 10 anni.

In ottemperanza alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2008, in data 09/05/2008 (prot. n.2883/08, pratica 1466) a seguito di richiesta del 20/07/2007 (prot. n.4842/07) la --- Omissis --- otteneva il rilascio del Permesso di Costruire n.11 del 09/05/2008 per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione di via 2 Giugno in relazione ai terreni censiti al Catasto Urbano al foglio 6 particelle 300, 302, 304, 388, 390.

Il Permesso di Costruire è stato rilasciato sulla base dei pareri dei seguenti Enti gestori dei servizi pubblici:

- ASUR parere n.30732 del 14/09/2007
- MULTISERVIZI (acquedotto e fognatura) parere prot. n.23785 del 04/10/2007
- E.T. RETE GAS (metano) parere prot. n.582/T del 12/03/2007
- ENEL (rete elettrica) parere prot. n.448149 del 23/10/2007
- TELECOM (rete telefonica) parere prot. n.7814-P del 21/03/2007
- C.I.S. (pubblica illuminazione) parere prot. n.1086 del 15/04/2008

In data 21/07/2008 sono stati avviati i lavori relativi al Permesso di Costruire n.11/2008 e, in corso d'opera, è emersa la necessità di apportare varianti al progetto originario dovuti alla revisione dei percorsi della rete di impianti secondo le richieste pervenute alla ditta lottizzante da parte dei vari Enti Pubblici (Enel e Multiservizi) e per ridurre l'ingombro delle opere di sostegno verso la sede stradale, realizzando muri di sostegni su pali in luogo dei terrapieno previsti da progetto iniziale.

Di conseguenza la lottizzante --- Omissis --- ha chiesto il rilascio di permesso di costruire in variante allegando alla richiesta il computo metrico estimativo di variante generale e particolare relativo al primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (L00_Allegato 02_Adozione Variante 1° Stralcio Lottizzazione "località Pozzetto - via II Giugno").

La variante di progetto è stata redatta per suddividere le opere di urbanizzazione, che in origine si prevedeva di realizzare in unica soluzione, in due stralci funzionali distinti, in modo da garantire le infrastrutture ai fabbricati in corso di costruzione

(Lotto D oggetto della presente perizia di stima).

La variante non ha contemplato modifiche agli standard urbanistici previsti inizialmente che sono rimasti quelli di seguito elencati:

- superficie territoriale: 25.586 mq
- superficie fondiaria LOTTO A: 5.457 mq
- superficie fondiaria LOTTO B: 2.634 mq
- superficie fondiaria LOTTO C: 1.887 mq
- superficie fondiaria LOTTO D: 2.888 mq
- superficie fondiaria totale: 12.827 mq
- superficie destinata a parcheggio pubblico: 1.438 mq
- superficie destinata a verde pubblico: 5.234 mq
- superficie destinata a strade e viabilità: 6.048 mq

Con il primo stralcio funzionale, quindi, si è realizzato l'asse viario principale - via 17 Marzo Unità d'Italia che diparte dal tratto più a nord di via 2 Giugno ed attraversa la nuova rotatoria fino ad arrivare al confine con proprietà terza. Le reti ed i sottoservizi sono stati adeguati, quindi, al fine di tenere conto che l'utenza si limitava ai soli fabbricati costruiti sul Lotto D e non a tutta l'area di ambito C2, rispetto alla quale i Lotti A, B e C non sono mai stati avviati. Nello specifico:

- per quanto riguarda la rete elettrica non è stata messa in servizio la nuova cabina prevista in progetto, in quanto la potenza elettrica richiesta per il solo Lotto D era già disponibile in rete;
- per quanto riguarda la rete del gas sono state realizzate solo le opere atte a soddisfare la richiesta di allaccio da parte delle unità immobiliari del Lotto D;
- per quanto riguarda la rete fognaria sono state realizzate le linee a servizio del Lotto D per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, anche se alcuni tratti in corrispondenza con l'allaccio alla linea pubblica risultano inefficienti a causa dell'utilizzo di tubazioni di diametro insufficiente. In particolare, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, in concomitanza di eventi piovosi significativi, provoca dei ristagni d'acqua sulla pavimentazione industriale del piano interrato.
- per quanto riguarda la rete idrica di adduzione è stato eseguito l'allaccio per

garantire la portata richiesta per il Lotto D.

- per quanto riguarda la pubblica illuminazione l'impianto è stato realizzato e cablato, sono stati installati n.14 pali tubolari in acciaio e 16 dei 17 apparecchi illuminanti previsti da progetto (un palo ha punto luce singolo anziché doppio). Il cavo della pubblica illuminazione in alcuni tratti non è stato interrato ed è rimasto in superficie all'interno della tubazione corrugata portacavi, appoggiata ai muri di sostegno in cemento armato (L00_Allegato 03_foto nn.1-10): al fine di eliminare i rischi, il cavo è stato scollegato e la pubblica illuminazione risulta non funzionante in tutto il lotto D.

L'importo lavori complessivo delle opere di urbanizzazione da computo metrico estimativo a firma del progettista ammonta a € 1.536.960.

L'importo lavori relativo al primo stralcio delle opere di urbanizzazione da computo metrico estimativo a firma del progettista ammonta a € 704.306.

Con il Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 (prot. n.6521/08, pratica 1594) (L00_Allegato 05): è stata autorizzata su Lotto D la costruzione di un edificio con n.18 appartamenti, n.21 autorimesse, n.16 cantine ed un locale condominiale che insiste su terreno individuato al Catasto Urbano al foglio 6 particella 4154 (già 388 M e 390L). Il Permesso di Costruire autorizzato è corredato da Parere di Conformità rispetto alle norme, alle regole ed ai criteri tecnici di Prevenzione Incendi (pratica VV.FF. n.36004 relativa all'attività 92 del D.M. 16/10/82).

La superficie fondiaria del Lotto D è di 2.888 mq sulla quale è stata costruita la superficie utile lorda complessiva di 1.860 mq ed un volume di 5.524 mc, distribuiti su 3 livelli fuori terra abitabili con altezza massima dei fronti degli edifici di 7,80 ml.

L'area del Lotto D è collocata sul versante sud ovest avente pendenza del 18% circa e guarda in direzione sud ovest che scopre un eccellente panorama sulle colline circostanti.

0.2. Ubicazione

L'edificio, ubicato in via 17 Marzo Unità d'Italia, si sviluppa a metà del versante della collina seguendo l'andamento naturale del terreno ed è costituito da n.18 appartamenti, n.21 autorimesse e n.16 cantine.

Accessi

All'edificio si accede tramite la strada di lottizzazione (via 17 Marzo Unità d'Italia) che termina proprio di fronte all'edificio e dispone di fronte all'edificio di una serie di parcheggi pubblici. Dalla quota della strada di lottizzazione si accede direttamente alla rampa che conduce alle autorimesse interrato ricavate al piano interrato sull'area di sedime dell'edificio.

0.3. Descrizione dello Stato di Fatto

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

La palazzina plurifamiliare fa parte di un'aggregazione lineare di 4 palazzine con caratteristiche simili edificate tra gli anni 2009 e 2011.

La parte frontale dell'edificio è costituita da un imponente terrapieno; piano terra e piano interrato del complesso formano il blocco di base che sovrasta la strada di lottizzazione (L00_Allegato 03_foto nn.11-12).

Il piano interrato è destinato ad autorimesse e cantine del complesso immobiliare con corsie e spazi di manovra comuni (L00_Allegato 03_foto nn.13-18).

Le palazzine A e D hanno n.2 appartamenti al piano terra e n. 2 appartamenti ai piani primo-secondo per un totale di n. 4 appartamenti ciascuna, le palazzine B e C hanno n.2 appartamenti al piano terra, n.2 appartamenti al primo piano e 1 appartamento al secondo piano per un totale di 5 appartamenti ciascuna.

Gli appartamenti al piano terra sono corredati da ampie terrazze a livello pavimentate in continuità con gli alloggi e giardini di pertinenza esclusiva. Gli appartamenti ai piani superiori sono dotati di ampi balconi e terrazze a tetto.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

L'edificio ha struttura portante in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento, due palazzine hanno copertura in latero-cemento, due palazzine hanno copertura in legno lamellare. Le fondazioni sono di tipo profondo costituite da pali trivellati.

Le superfici delle pareti esterne sono in parte intonacate ed in parte a mattoncini faccia a vista, i muri di sostegno al piano terra sono con trattamento a vista, la lattoneria (canne fumarie, gronde e discendenti pluviali) sono in rame o in acciaio.

Il pacchetto di isolamento delle coperture lignee a padiglione sono del tipo ventilato, mentre l'isolamento dell'involucro dell'edificio è realizzato in intercapedine.

È stato installato un impianto fotovoltaico condominiale integrato con la copertura dell'edificio con potenza di picco di 4 KW (0,2 kW ad appartamento) che copre una superficie di circa 40 mq.

Tutti gli appartamenti all'interno sono da completare:

- non sono stati installati pavimenti e rivestimenti, alle pareti interne è stata data una prima mano di tinteggiatura, non sono state installate le porte interne;
- tutti gli infissi esterni stati messi in opera (finestre in legno con vetrocamera e persiane in legno), ma sono tutti da mantenere in quanto ammalorati a causa dell'azione degli agenti atmosferici: alcune persiane sono da ritinteggiare, altre sono molto danneggiate e quindi da sostituire.
- i portoncini blindati di ingresso degli appartamenti sono privi del pannello interno di finitura;
- l'impianto elettrico è stato cablato, ma non sono presenti frutti e placchette;
- l'impianto termico e del gas è stato predisposto: i collettori sono collegati, ma non sono stati installati la caldaia ed i corpi scaldanti;
- sono state realizzate solo le predisposizioni dell'impianto idrico;
- sono stati messi in opera i piatti doccia e le vasche da bagno, ma non sono stati montati i restanti sanitari e le rubinetterie;
- esternamente sono state realizzate tutte le finiture, tuttavia si segnala che nelle facciate si evidenziano alcuni fenomeni di degrado delle superfici faccia a vista causati da pioggia e vento e mancanza di manutenzione;
- le pavimentazioni dei balconi e delle corti si sono in parte sollevate e staccate dal sottofondo, quindi sono in buona parte da sostituire;
- la terra nei terrapieni si è notevolmente abbassata e va integrata con terra di riporto.

Il sottoscritto perito estimatore non è potuto accedere alle singole autorimesse al piano interrato in quanto non sono state reperite le chiavi delle porte basculanti, di conseguenza non è stato possibile effettuare alcuna verifica al loro interno.

0.4. Titoli Abilitativi

- Permesso di Costruire n.11 del 09/05/2008 (L00_Allegato 04): e successiva variante: realizzazione del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 (L00_Allegato 05): costruzione di edificio costituito da n.19 appartamenti, n.21 autorimesse e n.17 cantine sul Lotto D.
- SCIA del 29/07/2011 (L00_Allegato 06): variante al Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 per diversa distribuzione interna degli appartamenti con modifica alle dimensioni di finestre e portefinestre, diversa sistemazione delle corti esterne.
- Richiesta di Agibilità del 15/11/2011 (prot. n.0008624) (L00_Allegato 07): la richiesta riguarda gli appartamenti censiti al Catasto Urbano al foglio 6 particella 475 sub 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e le autorimesse censite al Catasto Urbano al foglio 6 particella 475 sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Per gli appartamenti censiti ai sub 17, 18, 22, 23 la richiesta di agibilità del 15/11/2011, non poteva essere inviata in quanto gli appartamenti erano (e sono) privi delle finiture e gli impianti elettrico e termo-idraulico erano (e sono) incompleti.

Si segnala che, in occasione della richiesta di agibilità del 15/11/2011, per gli appartamenti censiti ai sub. 17, 18, 22, 23 sono stati depositati i certificati di conformità degli impianti elettrico, di adduzione gas, idrico e termico.

0.5. Descrizione dello Stato di Possesso

Gli immobili alla data della presente perizia sono liberi.

0.6. Titolarità

Gli immobili sono pervenuti alla --- Omissis --- mediante atto di compravendita a rogito notaio Corrado Sabatucci Rep. 75079/9748 del 27/10/2006.

0.7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non sono emersi vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona

Ricerca per soggetto del 20.12.2019 (L00_Allegato 08 - Visure Ipotecali)

NOTA 13: ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/05/2009 R.G. n. 10276 R.P. n.2379 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA con sede ad ANCONA

Capitale € 3.320.000,00

Totale € 6.640.000,00

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 415 (terreno 2.888 mq)

Annotazioni:

- o n.226 del 24/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
- o n.227 del 24/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA da € 3.320.000,00 a € 3.044.000,00)
- o n.228 del 24/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o n.229 del 24/01/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- o n.234 del 25/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.1)
- o n.405 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o n.539 del 27/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.3)

13 di 84

Precisazioni:

La particella 415 è stata soppressa ed ha generato la particella di cui al foglio 6 particella 475.

NOTA 32: ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/04/2016 R.G. n. 7623 R.P. n.1233 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di EQUITALIA CENTRO SPA con sede ad ANCONA.

Capitale € 107.341,45

Totale € 214.682,90

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 302 (terreno 61 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 304 (terreno 25 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 331 (terreno 227 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 3 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 6 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

NOTA 34: ISCRIZIONE CONTRO DEL 29/01/2018 R.G. n. 1567 R.P. n.179 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede ad ROMA

14 di 84

Capitale € 585.610,59

Totale € 1.171.221,18

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 302 (terreno 61 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 304 (terreno 25 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 331 (terreno 227 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 3 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 6 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)

- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

NOTA 35: ISCRIZIONE CONTRO DEL 24/09/2018 R.G. n. 17887 R.P. n.2752 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede ad ROMA

Capitale € 186.139.35

Totale € 372.278,70

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

Individuazione proprietari nel ventennio

Dal 07/11/2011 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede a Falconara M.ma(CF: 0022227060429) proprietà 1/1

0.8. Valore unitario di Stima

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari nello stato in cui si trovano.

Si determina il valore di realizzo dell'appartamento a lavori ultimati e dell'autorimessa pertinenziale con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 970 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicati in zona suburbana (Borgo Loreto, Macine, Pozzetto) del comune di Castelplanio;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 835 €/mq per ville o porzioni di villa in zona Pozzetto del Comune di Castelplanio (L00_Allegato 09 - Quotazioni immobiliari Castelplanio);

quindi si determina il valore medio: $(970 + 835) \text{ €/mq} \times 1/2 = 905 \text{ €/mq}$

Il valore medio così ottenuto viene amplificato del 10% per tenere in considerazione la zona ambientalmente ottimale e la panoramica del sito (rif. *Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare – Appendice per le Stime; Borsino Immobiliare, Guide Immobiliari 2021 – Sezione valutazione*): $905 \text{ €/mq} \times 1,10 = 995 \text{ €/mq}$.

Il valore unitario di stima viene arrotondato a 1.000 €/mq.

0.9. Formazione lotti di vendita

I beni immobili sono stati suddivisi in lotti di vendita tenendo conto della loro consistenza ed eventuale collegamento, ipotizzando la migliore condizione di appetibilità commerciale.

Il sottoscritto perito estimatore propone la formazione di n.6 lotti totali:

- i lotti da n.1 a n.4 sono costituiti dai 4 appartamenti al piano terra delle palazzine B e C con le rispettive autorimesse, i quali risultano già frazionati catastalmente;
- i lotti n.5 e n.6 sono costituiti rispettivamente dalle palazzine A e B cielo-terra, definite catastalmente come unità in corso di costruzione e non frazionate in singoli appartamenti;
- i lotti n.5 e n.6 sono stati a loro volta suddivisi ciascuno in n. 4 sotto-lotti di vendita

(n.5a, n.5b, n.5c, n.5d e n.6a, n.6b, n.6c, n.6d) costituiti dai singoli appartamenti con una o, in alcuni casi, due autorimesse abbinate.

LOTTO DI VENDITA n.01: Palazzina B, Lotto D2.

Appartamento (B2) al Piano Terra con cantina e autorimessa (f) al piano interrato. In Corso di Costruzione (Allegati da 1 a 5 – foto da 1 a 8)

1.1. Individuazione Catastale

Dati Catastali

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Urbano (Comune di Castelplanio):

- foglio 6 particella 475 sub. 17
Categoria: A/2, Consistenza: 5 vani, Sup. catastale: 124 mq, Rendita: € 322,79
- foglio 6 particella 475 sub. 7
Categoria: C/6, Consistenza: 20 mq, Sup. catastale: 22 mq, Rendita: € 24,79

Confini

L'autorimessa f) e la cantina di pertinenza dell'appartamento B2 ad essa collegata confinano a nord con il tunnel del garage, a sud con un terrapieno, a est e ovest rispettivamente con le autorimesse g), e) e le cantine ad esse collegate.

L'appartamento B2 al piano terra e la corte di pertinenza confinano a nord con il muro di sostegno della strada di lottizzazione (particella 416) ad oggi incompleta, a est con l'appartamento C1, a ovest con l'appartamento B1 e il vano scala comune (sub.4), a sud il giardino di pertinenza si affaccia sulla strada privata delle Palazzine del lotto D.

Pertinenze ed Accessori

Le pertinenze dell'appartamento di cui al sub.17 sono: una terrazza a livello con sviluppo intorno ai lati nord, est e sud, un giardino a sud, oltre la superficie della terrazza, ed una cantina al piano interrato con ingresso dall'autorimessa di cui al sub.7.

1.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento in corso di costruzione al piano terra di una palazzina residenziale con ampia terrazza a livello, giardino e cantina di pertinenza e di un'autorimessa al piano interrato.

L'unità immobiliare all'interno è da completare:

- non sono stati installati pavimenti e rivestimenti, alle pareti interne è stata data una prima mano di tinteggiatura, non sono state installate le porte interne;
- tutti gli infissi esterni stati messi in opera (finestre in legno con vetrocamera e persiane in legno), ma sono tutti da mantenere in quanto ammalorati a causa dell'azione degli agenti atmosferici: alcune persiane sono da ritinteggiare, altre sono molto danneggiate e quindi da sostituire.
- i portoncini blindati di ingresso degli appartamenti sono privi del pannello interno di finitura.

Composizione Interna

L'appartamento al piano terra è costituito da una zona giorno open-space in cui è presente un unico divisorio che separa l'angolo cucina dalla zona di ingresso, un disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale e due bagni, uno con doccia, uno con vasca (L01_Allegato 05_foto nn.1-6).

Dotazioni Impiantistiche

Gli impianti sono incompleti:

- l'impianto elettrico è stato cablato, il videocitofono è installato ma non sono presenti frutti e placchette;
- l'impianto termico e del gas è stato predisposto: i collettori sono collegati, ma non sono stati installati la caldaia ed i corpi scaldanti;
- sono state realizzate solo le predisposizioni dell'impianto idrico;
- sono stati messi in opera i piatti doccia e le vasche da bagno, ma non sono stati montati i restanti sanitari e le rubinetterie.

Superfici, Altezze e Volumi

L'appartamento B2 al piano terra (sub 17) ha una superficie lorda di 87,50 mq, una terrazza di pertinenza a livello di 189,50 mq, un giardino di 57,50 mq e una cantina al piano interrato di 20,50 mq. L'autorimessa f) ha una superficie di 20,30 mq.

L'altezza interna è di 2,70 m nell'appartamento, 2,40 m nell'autorimessa.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Le facciate della palazzina evidenziano alcuni fenomeni di degrado delle superfici

faccia a vista causati da pioggia e vento e mancanza di manutenzione.

La pavimentazione della corte si è in parte sollevata e staccata dal sottofondo, quindi è in buona parte da sostituire.

La terra nel terrapieno si è notevolmente abbassata e va integrata con terra di riporto.

Non si è potuto accedere all'autorimessa al piano interrato in quanto non è stata reperita la chiave della porta basculante, di conseguenza non è stato possibile effettuare alcuna verifica al suo interno.

1.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Come si evince dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a tutti i subalterni sono il sub.1 (corte, rampe, tunnel garage) e il sub.2 (locale condominiale). Il sub.4 (vano scala) è un bene comune non censibile a tutti gli appartamenti e le autorimesse della Palazzina B, tra cui l'appartamento e l'autorimessa di cui ai sub.17-7.

1.4. Difformità Urbanistiche e Catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

L'appartamento è da completare anche se tutte le partizioni interne sono state realizzate. Sulla base di quanto realizzato e visibile in loco, si può affermare che c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto architettonico dichiarato con SCIA del 29/07/2011 (variante al Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009).

Si precisa che non sono state tenute in considerazione le differenze interne di modesta entità relative all'andamento del profilo delle pareti e non rilevanti ai fini urbanistici (presenza di nicchie e cavedi impianti che emergono dalla parete per tratti limitati o negli angoli delle varie stanze).

Si evidenzia una difformità che interessa i corpi scala comuni di tutto il complesso: i pianerottoli di arrivo della scala che conducono ai portoncini di ingresso dei singoli appartamenti sono stati tutti prolungati a lato della scala di circa un metro per consentire l'accesso alla nicchia sul muro perimetrale che ospita il box caldaia di ogni unità immobiliare (L01_Allegato 05_foto nn.7-8). Si tratta di un allungamento della soletta portante del pianerottolo della scala che, ai fini della sanatoria, necessita di una verifica strutturale locale, della redazione di una pratica edilizia di sanatoria e del

pagamento di una sanzione amministrativa comunale. Complessivamente si stima un costo di € 5.000 per sanare i pianerottoli di tutti i corpi scala condominiali.

1.5. Certificazione Energetica

L'appartamento è escluso dall'obbligo di redazione dell'APE in quanto sarà venduti "al rustico", cioè privo delle finiture e con gli impianti elettrico e termo-idraulico incompleti.

1.6. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari nello stato in cui si trovano.

La superficie ragguagliata dell'appartamento e delle autorimesse è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali (L00_Allegato n.10_Individuazione immobili e superfici) per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso (C1) e dal piano (C2).

LOTTO 1						
sub	descrizione	s.u.l. (mq)	C1	C2	sup. ragguagliata (mq)	sup. ragguagliata Totale (mq)
17	appartamento (B2)	87,50	1,00	0,97	84,87	142,55
	terrazza a livello	189,50	0,18	0,97	33,08	
	giardino	57,50	0,18	-	10,35	
	cantina	20,50	0,20	-	4,10	
7	autorimessa (f)	20,30	0,50	-	10,15	

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie ragguagliata si ottiene il valore di realizzo dell'appartamento a lavori ultimati e dell'autorimessa privata:

$$142,55 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 142.550 \text{ €}.$$

La scheda in calce alla presente stima riporta le misurazioni ed il computo delle opere ancora da realizzare per completare l'appartamento B2 che ammontano a 55.495 €.

Il valore finale di stima, ovvero il valore di mercato dell'appartamento e

dell'autorimessa privata, sarà dato dalla differenza tra i valori a lavori ultimati e l'importo totale delle opere da completare:

142.550 € - 55.495 € = 87.055 €

Valore finale di stima: € 87.000 (euro ottantasettemila/00).

1.7. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile in quanto l'autorimessa di cui al sub 7 è la sola via di accesso alla cantina di pertinenza del subalterno 17.

scheda misurazioni e computo opere di completamento

APPARTAMENTO B2

MISURAZIONI LOCALI

<i>AREA PAVIMENTO</i>	(mq)
soggiorno/cucina	31,2
disimpegno	4,5
letto 1	14,6
letto 2	9,7
bagno 1	5,25
bagno 2	4,9
TOTALE	70,15

MISURAZIONI LOCALI

<i>PERIMETRO STANZE</i>	(m)
soggiorno/cucina	28,5
disimpegno	9,35
letto 1	15,5
letto 2	12,2
bagno 1	9,7
bagno 2	9,35
TOTALE	84,6

STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>QUANTITÀ</i>	<i>PREZZO UNITARIO</i>	<i>PREZZO LAVORAZIONE</i>
spese progetto e direzione lavori di completamento	–	–	€ 5 000
impianto elettrico	–	–	€ 3 500
impianto termoidraulico	–	–	€ 12 000
scala interna	–	–	–
tinteggiature interne	260	€ 8	€ 2 078
recupero infissi (ante persiane + ante infisso)	18	€ 150	€ 2 700
manutenzione e finiture portone ingresso	1	–	€ 500
sanitari e rubinetteria	7	€ 300	€ 2 100
fornitura e posa pavimenti	70	€ 60	€ 4 209
fornitura e posa rivestimenti	47	€ 80	€ 3 779
fornitura e posa battiscopa	85	€ 12	€ 1 015
fornitura e posa delle porte interne	5	€ 400	€ 2 000
sistemazione area giardino	57,5	€ 25	€ 1 438
eliminazione vizi pavimentazione terrazza	189,7	€ 80	€ 15 176

€ 55 495