

Spada

TRIBUNALE DI MACERATA

OGGETTO: FALLIMENTO N. 3827/08 - SENTENZA N. 41/08 A CARICO
DEL SIG. PERIZIA DI STIMA RELATIVA
AGLI IMMOBILI UBICATI IN POLLENZA (MC) - C.DA
CAMPETELLA N. 10 ED IN ANCONA - PIAZZA DEL SENATO
N. 9.

RELAZIONE

del Perito Dr. Ing. Andrea Spada, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Macerata con il numero A 371), nominato dal Giudice Dr. Luigi
Reale del Tribunale di Macerata.

INDICE DEI PARAGRAFI

1. NOMINA E QUESITO.....	pag. 3
2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI.....	pag. 5
3. IMPOSTAZIONE DEL LAVORO.....	pag. 5
4. CRITERI DI STIMA.....	pag. 6
5. RISPOSTA AL 1° QUESITO: IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
5.1- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA.....	pag. 7
5.2- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA.....	pag. 8
6. RISPOSTA AL 2° QUESITO: DESCRIZIONE DEL BENE	
6.1- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA	
6.1.1- DESCRIZIONE E CONSISTENZA	pag. 8
6.1.2- DOCUMENT. FOTOGRAFICA COMMENTATA.....	pag. 16
6.2- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA	
6.2.1- DESCRIZIONE E CONSISTENZA	pag. 17
6.2.2- DOCUMENT. FOTOGRAFICA COMMENTATA.....	pag. 18
7. DESCRIZIONE CATASTALE E CERTIFICATI CATASTALI	
7.1- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA.....	pag. 18
7.2- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA.....	pag. 23
8. RISPOSTA ALLA 1^ PARTE DEL 3° QUESITO:	
OPPORTUNITA' DI ESEGUIRE LA VENDITA IN LOTTI E	
DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	pag. 24

9.	RISPOSTA AL 4° QUESITO:	
9.1-	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA.....	pag. 25
9.2-	IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA.....	pag. 25
10.	RISPOSTA AL 5° QUESITO:	
10.1-	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA.....	pag. 26
10.2-	IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA.....	pag. 26
11.	RISPOSTA AL 6° QUESITO:	
11.1-	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA.....	pag. 26
11.2-	IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA.....	pag. 26
12.	RISPOSTA AL 7° QUESITO: REGOLARITÀ URBANISTICA.....	pag. 27
13.	RISPOSTA AL 8° QUESITO: ELENCAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:	
13.1-	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA.....	pag. 28
13.2-	IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA.....	pag. 31
14.	RISPOSTA AL 9° QUESITO:	
14.1-	IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA.....	pag. 37
14.2-	IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA.....	pag. 37
15.	RISPOSTA ALLA 2ª PARTE DEL 3° QUESITO: STIMA IN MONETA ATTUALE DEI SINGOLI BENI OGGETTO DI STIMA E DEI LOTTI INDIVIDUATI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 8.....	pag. 37
16.	ALLEGATI:	
	ALLEGATO n. 1: PLANIMETRIA D'INSIEME DEGLI IMMOBILI SITI IN POLLENZA;	
	ALLEGATO n. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, RELATIVA GLI IMMOBILI DI POLLENZA-C.DA CAMPETELLA n. 10 ED ANCONA;	
	ALLEGATO n. 3: STRALCIO CATASTALE E VISURA IMMOBILI SITI IN POLLENZA INSERITI NELLA PARTICELLA 137 (CATASTO FABBRICATI);	
	ALLEGATO n. 4: STRALCIO CATASTALE E VISURA IMMOBILE SITO IN ANCONA;	
	ALLEGATO n. 5: PLANIMETRIE CATASTALI DEI FABBRICATI SITI IN POLLENZA INSERITI NELLA PARTICELLA 137 (CATASTO FABBRICATI);	
	ALLEGATO n. 6: PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATO SITO IN ANCONA;	
	ALLEGATO n. 7: STRALCIO P.R.G. E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;	
	ALLEGATO n. 8: PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI DEI CORPI DI FABBRICA , IL CUI PROGETTO E' STATO AUTORIZZATO DAL COMUNE DI	

POLLENZA;

- ALLEGATO n. 9: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 153 DEL 29-09-1999;
- ALLEGATO n. 10: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 471 DEL 29-09-1999;
- ALLEGATO n. 11: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 377 DEL 29-09-1999;
- ALLEGATO n. 12: DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N. 367/95 RIGUARDANTE LA PARTICELLA 137 DEL COMUNE DI POLLENZA;
- ALLEGATO n. 13: VISURA (CATASTO TERRENI) DEI TERRENI SITI IN POLLENZA IN LOCALITA' CAMPETELLA;
- ALLEGATO n. 14: STRALCIO CATASTALE E VISURA DELL'IMMOBILE F. 21 P. 393 SITO IN POLLENZA (CATASTO TERRENI);
- ALLEGATO n. 15: STRALCIO CATASTALE E VISURA DELL'IMMOBILE F. 10 P. 253/SUB 5 SITO IN POLLENZA (CATASTO FABBRICATI).
- ALLEGATO n. 16: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, RILASCIATO DAL COMUNE DI POLLENZA IN DATA 27-01-'11;
- ALLEGATO n. 17: ACCERTAMENTI IPOCATASTALI SU TUTTI GLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA;
- ALLEGATO n. 18: VISURE CATASTALI SUGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA;
- ALLEGATO n. 19: ACCERTAMENTI IPOCATASTALI SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA;
- ALLEGATO n. 20: VISURE CATASTALI VENTENNALI SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA;
- ALLEGATO n. 21: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INERENTE LE PARTICELLE F. 21 P. 393 E F. 10 P. 253/SUB 5 DEL COMUNE DI POLLENZA.

1. NOMINA E QUESITO

Il Giudice delegato Dr. Luigi Reale, su richiesta del Curatore Fallimentare Dr. Luca Mira, nominava il sottoscritto Consulente Tecnico. Il quesito era il seguente:

Previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria, nonché previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

- 1)- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2)- una sommaria descrizione del bene;

- 3)- l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
- 4)- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- 5)- l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 6)- l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7)- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- 8)- Il perito dovrà, inoltre:
 - > accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
 - > indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
 - > precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al momento del fallimento ovvero altro diritto reale, per intero o per quota;
 - > accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;
- 9)- Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro voglia il perito precisare:
 - a)- per ogni terreno, se esso agricolo o edificabile;

b)- per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

Sono stati eseguiti i seguenti sopralluoghi:

1. in data 20/05/2010 presso l'immobile di Ancona, su indicazione del curatore fallimentare, allo scopo di identificare il bene;
2. in data 18/06/2010 presso gli immobili di Pollenza, su indicazione del curatore fallimentare, allo scopo di identificare i diversi immobili;
3. in data 06/09/2010 presso l'immobile di Ancona, per misurare l'unità immobiliare e raccogliere la documentazione fotografica richiesta;
4. in data 27/09/2010 presso gli immobili di Pollenza, per misurare le diverse unità immobiliari e raccogliere la documentazione fotografica richiesta;
5. in data 08/10/2010 presso gli immobili di Pollenza, per completare l'indagine e raccogliere ulteriore documentazione fotografica;
6. nel novembre/2010, per visionare i beni di cui alle particelle 393 del F. 21 e 253/sub 5 del F. 10.

I sopralluoghi effettuati sono stati eseguiti, allo scopo di visitare gli immobili e le eventuali corti circostanti, alla presenza, nelle prime fasi, del Dr. Luca Mira nella qualità di curatore fallimentare e, sempre, dell'Arch. Corrado Laici, tecnico di fiducia del sottoscritto.

Contemporaneamente, per i dovuti accertamenti, sono stati effettuati accessi: al Catasto di Macerata (Ufficio Provinciale del Territorio) allo scopo di verificare la situazione catastale degli immobili; all'Ufficio Tecnico del Comune di Pollenza e di Ancona allo scopo di accertare la conformità architettonica e urbanistica del bene; alle Conservatorie di Macerata e di Ancona, per le visure ipotecarie e l'analisi dei vari atti espressamente richiesti dai quesiti.

3. IMPOSTAZIONE DEL LAVORO

Per gli immobili vengono forniti:

- l'identificazione con: l'esatta ubicazione, la descrizione attuale e la

- consistenza;
- la documentazione fotografica;
 - la descrizione catastale attuale, con allegati i certificati catastali;
 - la rispondenza urbanistica e della regolarità tra lo stato realizzato e quello concesso;
 - la stima in moneta attuale;
 - le visure ipotecarie;
 - tutti gli altri dati espressamente previsti ai quesiti 4)-5) e 6);
 - tutti gli altri dati espressamente previsti ai quesiti 8) e 9).

4. CRITERI DI STIMA

Per la individuazione dei beni oggetto della presente stima si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

Ogni immobile è stato oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima sintetica per comparazione degli immobili, sono state eseguite ricerche presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici, nonché visionato l'apposito sportello informatico dell'Agenzia del Territorio.

Per tutti i beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo di stima patrimoniale semplice, secondo il quale il capitale economico è misurato valutando autonomamente, e poi operando la somma dei valori così ottenuti, i singoli elementi che compongono il capitale.

La stima riportata, che con un opportuno arrotondamento permette di definire il valore da porre a base della vendita all'incanto dell'immobile, consiste nella determinazione del più probabile valore in un libero mercato di compravendita, ottenuto paragonando il bene oggetto di stima con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e aggiunte del caso.

Con riferimento alle caratteristiche tecniche si è tenuto conto sia delle

condizioni intrinseche (orientamento, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di compendio cui appartiene l'immobile da valutare, consistenza complessiva, ecc.) ed estrinseche (posizione rispetto al centro abitato e al centro affari, collegamento con gli stessi e con le principali vie di comunicazione, la minore o maggiore disponibilità di servizi pubblici, ecc.).

Per la valutazione dell'appetibilità si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare.

Con riferimento alla consistenza del bene si è fatto riferimento alle superfici coperte (comprese le pareti murarie interne ed esterne). Tali superfici sono state desunte, con gli arrotondamenti d'uso, dalle planimetrie catastali, controllate a campione durante i sopralluoghi effettuati.

5. RISPOSTA AL 1° QUESITO: IDENTIFICAZIONE DEL BENE

5.1-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

L'insieme dei beni oggetto di stima sono ubicati nel centro abitato di Pollenza, in tre siti distinti:

- 1)- **Edificio principale con ampia corte-terreno e fabbricati annessi (piena proprietà)**, ubicato nelle immediate vicinanze del mura urbiche del Comune di Pollenza, C.da Campetella n. 10 (planimetria catastale in Allegato n. 3). Il bene posto nel versante Ovest dista poche centinaia di metri dal centro cittadino; la città di Macerata è a 10 km circa, mentre la SS 77 (superstrada Civitanova-Muccia) passa a circa 5 km. Da tale arteria è possibile il collegamento con la SS 16 "Adriatica" e la dorsale NORD-SUD A14.

L'insieme di fabbricati è formato da: un edificio principale, un edificio secondario, destinato sempre a residenza, e una serie di altri corpi di fabbrica più piccoli (depositi, accessori, una gancia per il gioco delle bocce, una piscina esterna). L'intero complesso è delimitato da una recinzione con cancello automatico, come meglio descritto nelle planimetrie raccolte nell'Allegato n. 8.

2)- **Piccola corte (comproprietà)**, ubicata nel centro storico di Pollenza-
Via Monsignor Marinozzi, all'interno delle mura urbane (planimetria
catastale in Allegato n. 14).

3)- **Autorimessa (usufrutto)**, ubicata nelle immediate vicinanze del mura
urbane del Comune di Pollenza, Via Giovanni XXIII (planimetria
catastale in Allegato n. 15). Il bene posto nel versante Ovest dista
poche decine di metri dal centro cittadino.

5.2- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA

L'immobile oggetto di stima, ubicato nel comune di Ancona-Piazza del
Senato n. 9 e, quindi, nel centro storico di Ancona a poche decine di
metri dalla Cattedrale S. Ciriaco (planimetria catastale in Allegato n. 4), è
sito al piano terra di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale.
In particolare la destinazione attuale del bene è "a negozio - magazzino".

6. RISPOSTA AL 2° QUESITO: DESCRIZIONE DEL BENE

6.1-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

6.1.1-DESCRIZIONE E CONSISTENZA

---->Il bene, di cui al punto 1 della precedente pagina 7, è costituito
da:

-> **UNA CORTE ESTERNA**, costituita dalle particelle 136-137
(introdotta con Denuncia di cambiamento n. 367/95 presentata in
data 18-01-'95-Allegato n. 12)-139-141-249 di mq 13.040, che
contiene tutti gli immobili oggetto di stima (la particella 137 è stata
evidenziata in color giallo nella planimetria catastale dell'Allegato
n. 3 ed ingrandita nell'Allegato n. 1). Come mostra la planimetria
dell'Allegato n. 1 i corpi di fabbrica presenti all'interno della
particella sono i seguenti:

- A- abitazione principale;
- B- abitazione secondaria;
- C- deposito 1;
- D- ripostiglio;

- E- deposito 2;
- F- garage;
- G- piscina;
- H- gancia di bocce;
- I- piccoli depositi di vario tipo.

Il piazzale antistante all'abitazione principale (fabbricato A nella planimetria dell'Allegato n. 1), è realizzato parte in lastre di graniglia (foto 3-34 dell'Allegato n. 2), parte in conglomerato bituminoso, costituente, in quest'ultimo caso, la strada che, dal cancello di ingresso (foto 1), serve tutti i manufatti presenti all'interno della proprietà (foto 2-6);

-> **UNA ABITAZIONE PRINCIPALE** (corpo A nella planimetria allegato n. 1): l'immobile si presenta con caratteristiche di una villetta isolata, con struttura portante in muratura. Tale corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli (piano terra e seminterrato) ed, esternamente, risulta intonacato e tinteggiato.

Al piano terra sono presenti i locali dell'abitazione, costituito da: tre camere (foto 11), due bagni (foto 10), una cucina, un ingresso e un'ampia zona pranzo-soggiorno (foto 8-9), mentre al piano seminterrato sono presenti: un ampio laboratorio (foto 12-13), un garage e due locali più piccoli destinati a laboratorio, più annessi accessori (foto 14).

Le planimetrie dei due piani ed i prospetti sono stati raccolti nelle prime quattro schede dell'Allegato n. 8.

Altre caratteristiche del corpo di fabbrica sono le seguenti:

- > struttura: in muratura portante, si sviluppa su due livelli (piano terra e seminterrato); la copertura, rifinita con tegole, è del tipo a padiglione su più falde; i solai sono in latero-cemento;
- > caratteristiche e finiture: esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato; gli infissi (finestre e sportelloni) sono in legno; al piano terra i pavimenti sono in legno (foto 8-9-11) ad eccezione dei bagni (foto 10), tutti i vani sono tinteggiati e,

complessivamente, in discreto stato di conservazione.

Da precisare, inoltre, che, a causa di perdite dell'impianto idrico o termico, si sono verificate macchie di umidità di risalita su alcune porzioni di parete all'interno del soggiorno e di una camera da letto (foto 9) e distacchi, in più punti, del parquet dal sottofondo.

Il piano seminterrato si presenta con ampi locali destinati a laboratorio; con riferimento alle finiture: gli infissi delle finestre sono in legno; la porta d'ingresso è realizzata in ferro zincato; i pavimenti sono prevalentemente in graniglia. Allo stato attuale, in corrispondenza del soffitto, si osservano vistose macchie di umidità causate dalle perdite delle canalizzazioni dell'impianto idrico o termico; internamente i locali, privi di rifiniture alle pareti, sono in cattivo stato di manutenzione. E' sicuramente da prevedere un intervento di risanamento.

Adiacente al piano seminterrato è presente un locale destinato a garage come meglio evidenziato nelle planimetrie raccolte nell'Allegato n. 8.

L'intero immobile è fornito di impianto idrico, elettrico, termico e sanitario, funzionanti a meno degli inconvenienti precedentemente enunciati (in particolare, a detta dei proprietari l'impianto termico non può essere utilizzato). Nel mese di Dicembre/'10 è stato condotto, a cura e spese degli attuali proprietari, un intervento attualmente ultimato, finalizzato alla sostituzione dell'impianto idrico e della rete di distribuzione dell'impianto termico;

-> consistenza: il piano primo si sviluppa per una superficie lorda complessiva di circa 180,00 mq, più terrazzi per circa 44,00 mq.

Il piano seminterrato si estende per una superficie lorda di circa 194,00 mq, a cui bisogna aggiungere il garage per una superficie complessiva di circa 28,00 mq.

-> altre annotazioni: una porzione del presente fabbricato è stata

oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

-> **UNA ABITAZIONE SECONDARIA** (corpo B nella planimetria allegato n. 1): tale fabbricato, isolato (foto 15), è destinato a civile abitazione e, con ogni probabilità, è stato costruito in epoche diverse: la parte originaria di valle è in muratura portante, realizzata a pietra e mattoni, con finitura ad intonaco; la parte di monte più recente, realizzata in muratura portante in mattoni pieni. Al piano terra sono presenti i locali dell'abitazione, costituito da: due camere (foto 18), un bagno, un disimpegno e un'ampia zona soggiorno (foto 19), mentre al piano seminterrato sono presenti tre locali, corrispondenti alla porzione originaria del fabbricato (foto 20).

Le planimetrie dei due piani ed i prospetti sono stati raccolti nelle schede n. 5-6-7-8-9 dell'Allegato n. 8.

Altre caratteristiche del corpo di fabbrica sono le seguenti:

-> struttura: in muratura portante; la parte di valle è realizzata in pietra con una leggera rasatura di intonaco staccato su più punti (foto 17-22); mentre la parte di monte, di costruzione più recente, è realizzata a mattoni pieni, stuccati a cemento (foto 15); i solai sono, per lo più, in legno (foto 18). La copertura è in coppi di cotto con falde a capanna (foto 15);

-> caratteristiche e finiture: gli infissi sono in legno, esternamente sono presenti alcune inferiate; al suo interno i locali al piano terra sono rivestiti di carta da parati, mentre la pavimentazione è generalmente in monocottura; i solai in legno sono a vista. Gli ambienti presenti al piano terra sono tuttora abitabili; sono presenti l'impianto elettrico, termico e idrosanitario perfettamente funzionanti. Il piano seminterrato è utilizzato a ripostiglio e deposito; gli ambienti sono in cattivo stato di manutenzione con evidenti distacchi di intonaco; alcune travi

del solaio di piano sono danneggiate e rinforzate con putrelle di acciaio;

-> consistenza: il piano terra si sviluppa per una superficie lorda di circa di 100,00 mq, più all'esterno un piccolo forno di circa 6,00 mq; mentre il piano seminterrato si sviluppa per una superficie lorda di circa 68,00 mq;

-> altre annotazioni: una porzione del suddetto fabbricato è stata oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

-> **UN PRIMO DEPOSITO** (corpo C nella planimetria allegato n. 1): tale fabbricato, isolato (foto 21) ed articolato su due livelli, è destinato a deposito, ripostiglio e cantina. Con ogni probabilità è stato realizzato in epoche diverse: la parte di monte originaria, in muratura portante, ben distinta dalla parte di valle realizzata in secondo momento, sempre utilizzando muratura portante. A lato, in epoca recente, è stato realizzato un ripostiglio (foto 21).

Le planimetrie dei due piani ed i prospetti sono stati raccolti nelle schede n. 10-11-12-13-14 dell'Allegato n. 8.

Altre caratteristiche del corpo di fabbrica sono le seguenti:

-> struttura: in muratura portante mattoni e pietra, rifinita esternamente una leggera rasatura ad intonaco, in alcuni punti con evidente distacco; la copertura con coppi in cotto e del tipo a capanna (foto 21). A lato in epoca recente è stato realizzato un locale destinato a deposito sempre in muratura portante con blocchetti; la copertura è costituita da lamiera zincata e ad unica falda (foto 21);

-> caratteristiche e finiture: l'immobile si presenta in precarie condizioni, sia statiche che di finitura; gli infissi sono in legno come pure i solai di piano e copertura. Internamente i locali adibiti a deposito al piano terra (foto 24) e cantina al piano seminterrato (foto 25) sono in cattivo stato di manutenzione. Il

deposito realizzato in epoca recente non risulta rifinito con intonaco, ma è rimasto in muratura a faccia a vista; la copertura è in legno;

-> consistenza: il piano terra si sviluppa per una superficie lorda di circa 50,00 mq, mentre il piano seminterrato ha una superficie lorda di circa 50,00 mq, ai quali si aggiunge la superficie relativa al deposito adiacente il fabbricato, che ha una superficie lorda di circa 46,00 mq;

-> altre annotazioni: una porzione del suddetto fabbricato è stata oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

E' da osservare che l'edificio è interessato da un quadro fessurativo importante a carico delle pareti portanti perimetrali, sulle quali si osservano lesioni di ampiezza accentuata, in corrispondenza degli spigoli perimetrali (foto 21-23);

-> **UN RIPOSTIGLIO** (corpo D nella planimetria allegato n. 1): tale corpo di fabbrica, isolato (foto 26) e destinato a ripostiglio, si sviluppa al solo piano terra ed è realizzato in muratura portante; la copertura, rifinita con coppi, è del tipo a capanna.

Con riferimento alle finiture, gli infissi sono in ferro; esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

La planimetria ed i prospetti sono stati raccolti nelle schede n. 21-22 dell'Allegato n. 8.

-> consistenza: la superficie lorda del fabbricato è di circa 23,00 mq (foto 26-27 dell'allegato n. 2);

-> altre annotazioni: una porzione del suddetto fabbricato è stata oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

-> **UN SECONDO DEPOSITO** (corpo E nella planimetria allegato n. 1): tale fabbricato, isolato (foto 21) e destinato a deposito di

modeste dimensioni, è realizzato in muratura portante. Risulta interrato ad eccezione del fronte di valle che risulta libero (foto 28-29) ed è posizionato in adiacenza alla piscina (foto 30). Tale manufatto è dotato di copertura piana, che viene utilizzata come lastrico solare a servizio della piscina esterna e, complessivamente, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

La planimetria ed i prospetti sono stati raccolti nelle schede n. 15-16 dell'Allegato n. 8.

-> consistenza: la superficie lorda del fabbricato è di circa 34,00 mq (foto 28-29 dell'allegato n. 2);

-> altre annotazioni: una porzione del suddetto fabbricato è stata oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

-> **UN GARAGE** (corpo F nella planimetria allegato n. 1): tale piccolo corpo di fabbrica, isolato (foto 34) e destinato ad autorimessa, sorge antistante l'abitazione principale ed è realizzato in muratura portante in mattoni e pietrame, con pareti in contro terra su tre lati. L'ingresso si affaccia al prospetto principale della villetta. E' dotato di copertura piana, caratterizzata da una leggera pendenza; complessivamente il locale si presenta in discrete condizioni; è rifinito con un pavimento in gres porcellanato e con intonaco alle pareti interne.

La planimetria ed i prospetti sono stati raccolti nelle schede n. 23-24 dell'Allegato n. 8.

-> consistenza: la superficie lorda del fabbricato è di circa 45,00 mq (foto 28-29 dell'allegato n. 2);

-> altre annotazioni: una porzione del suddetto fabbricato è stata oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

-> **UNA PISCINA ESTERNA** (corpo G nella planimetria allegato n.

1): realizzata in muratura portante e, probabilmente, in calcestruzzo armato, è completamente interrata (foto 30-31-32); le sue dimensioni sono di circa 5,00 x 10,00 m e, allo stato attuale, si presenta in mediocre stato di manutenzione.

-> **UNA GANCIA DI BOCCE ESTERNA COPERTA** (corpo H nella planimetria allegato n. 1): la gancia è coperta con una struttura in acciaio e sormontata da lastre ondulate (foto 33). La costruzione è tamponata sui due lati corti, il terzo lato di valle è chiuso dalla struttura in acciaio e vetro e la parte di monte con muro di contenimento contro terra, realizzato con blocchetti di tufo.

La planimetria ed i prospetti sono stati raccolti nelle schede n. 19-20 dell'Allegato n. 8.

-> consistenza: la superficie lorda del fabbricato è di circa 70,00 mq (foto 33 dell'allegato n. 2);

-> altre annotazioni: una porzione del suddetto fabbricato è stata oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

-> **PICCOLI RIPOSTIGLI ISOLATI** (corpi I nella planimetria allegato n. 1): sono in totale quattro. Realizzati nelle immediate vicinanze degli immobili sopra descritti, sono realizzati in muratura portante e caratterizzati da modestissime dimensioni. Sono a servizio della corte, usati come ripostigli o piccoli locali macchine (foto 36-37 dell'allegato n. 2).

La planimetria ed i prospetti sono stati raccolti nelle schede n. 25-26 dell'Allegato n. 8.

-> consistenza: la superficie lorda complessiva dei quattro manufatti è di circa 22,00 mq (foto 36-37 dell'allegato n. 2);

-> altre annotazioni: una porzione del suddetto fabbricato è stata oggetto di concessione in sanatoria (copia della pratica è raccolta nell'Allegato n. 9), che sarà descritta più dettagliatamente al paragrafo 12.

----> Il bene, di cui al punto 2 di pag. 7, è costituito da una piccola area ad uso esclusivo, sita a fianco della Via Monsignor Marinozzi, all'interno del centro storico di Pollenza. Tale corte, a forma quasi rettangolare e lievemente in pendenza verso la pubblica via, è pavimentata in conci di arenaria. Le caratteristiche del bene sono ben visibili nelle foto 1-2-3-4 dell'Allegato n. 21, mentre l'ubicazione è riscontrabile nella planimetria catastale dell'Allegato n. 14.

L'area, priva di recinzione, ha una superficie di mq 44.

----> Il bene, di cui al punto 3 di pag. 7, è costituito da un'autorimessa (il lotto è visibile nella foto 4 dell'Allegato n. 21) a servizio della palazzina ad uso residenziale, ubicata nelle immediate vicinanze del mura urbiche del Comune di Pollenza, Via Giovanni XXIII (planimetria catastale in Allegato n. 15).

Il bene, di cui il Sig. _____ ha solo l'usufrutto, è stato oggetto solo di sopralluogo dall'esterno, in quanto utilizzato da altri proprietari.

Ha una struttura in muratura e, almeno dall'esterno, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La superficie lorda è di circa mq 60.

6.1.2-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMMENTATA

Le foto, nel seguito commentate, sono state scattate durante i sopralluoghi eseguiti presso gli immobili di Pollenza (Allegato n. 2):

- > Foto 1-2: esterni (cancello di entrata), ingresso e corte pavimentata;
- > Foto 3-4-5-6-7: esterni dell'abitazione principale (corpo A); in particolare: l'ingresso al piano PS1 è visibile nelle foto 4-5, mentre l'ingresso al garage alla foto 6);
- > Foto 8-9-10-11: interni abitazione principale (corpo A-piano terra);
- > Foto 12-13-14: interni del piano seminterrato, destinato a laboratorio (corpo A-piano seminterrato);
- > Foto 15-16-17: esterni dell'abitazione secondaria (corpo B);
- > Foto 18-19-20: interni dell'abitazione secondaria (corpo B);
- > Foto 21-22-23: esterni del primo deposito (corpo C);

- > Foto 24-25: interni del primo deposito (corpo C);
- > Foto 26-27: esterni del ripostiglio (corpo D);
- > Foto 28-29: esterni del secondo deposito a bordo piscina (corpo E);
- > Foto 30-31-32: piscina esterna (corpo G);
- > Foto 33: gancia da bocce (corpo H);
- > Foto 34-35: esterno ed interno del garage (corpo F);
- > Foto 36-37: depositi vari (corpi I);
- > Foto 38: corte esterna, utilizzata a verde con piante ad alto fusto;

6.2-IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA

6.2.1-DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra di un edificio multipiano, ubicato nel centro storico di Ancona (foto 39-40). Il fabbricato, di antica costruzione, destinato prevalentemente ad attività residenziale e caratterizzato da un grado di manutenzione appena accettabile, ha strutture verticali in muratura di mattoni pieni e finitura esterna ad intonaco.

L'immobile oggetto di stima: occupa il piano terra dello stabile (foto 39-40); era utilizzato come negozio e magazzino, con doppio ingresso esterno: il primo dalla Piazza del Senato mediante una porta carrabile, munita di serranda metallica (foto 40), il secondo dal vicolo trasversale alla piazza (foto 44); è dotato di una grotta, ad uso esclusivo, con accesso ricavato direttamente dall'interno del locale anteriore (foto 45).

E' da sottolineare che, data la morfologia dei luoghi, l'appartamento, di forma allungata con asse ortogonale al prospetto su Piazza del Senato, si trova ad essere seminterrato nella parte posteriore: tale situazione favorisce, all'interno di alcuni locali, la presenza di infiltrazioni alla base delle pareti interne (foto 42-43), con distacchi di intonaco e tinteggiatura è introduce otto gradini (a scendere), in corrispondenza dell'ingresso pedonale dal vicolo (foto 44).

-> caratteristiche e finiture: l'immobile, ristrutturato in tempi recenti (il bagno interno non è stato mai utilizzato dopo l'intervento-foto 46),

si presenta in discrete condizioni: gli unici danneggiamenti sono rappresentati dai distacchi di intonaco e tinteggiatura, causati in alcune zone dalle infiltrazioni di acqua.

Con riferimento alle finiture tutti i locali sono intonacati e tinteggiati e dotati di pavimento e di battiscopa in cotto (foto 41-42); internamente gli archi sono stati ristrutturati e si presentano a mattoni a facciavista (foto 41-42). I serramenti, sia interni che esterni, sono in legno (foto 44-46), ad eccezione della serranda metallica anteriore.

All'interno dell'immobile, munito di bagno di nuova realizzazione, sono presenti l'impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario.

-> consistenza: il piano terra si sviluppa per una superficie lorda di circa 120,00.

6.2.2-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMMENTATA

Le foto, nel seguito commentate, sono state scattate durante il sopralluogo eseguito presso l'immobile di Ancona (Allegato n. 2):

- > Foto 39-40: esterno dell'immobile oggetto di stima; l'ingresso su piazza del Senato è munito di saracinesca metallica;
- > Foto 41-42-43: interni, con particolare riferimento alla zona posteriore;
- > Foto 44: interni, con particolare riferimento alla scala interna e all'ingresso dal vicolo;
- > Foto 45: interni, con particolare riferimento all'ingresso da Piazza del Senato;
- > Foto 46: interni, con particolare riferimento bagno.

7. DESCRIZIONE CATASTALE E CERTIFICATI CATASTALI

7.1-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

Dal punto di vista catastale la proprietà è distinta al Foglio 10 del Comune di Pollenza, particella 137 (evidenziata in giallo nello stralcio catastale in scala 1:2000 in Allegato n. 3). Al suo interno sono visibili i vari corpi di fabbrica nel seguito descritti (i certificati catastali sono 17/06/10):

GARAGE (CORPO F) – PIANO P.S.1°

- categoria C/6 di 4^a classe;
- consistenza 33 mq catastali;
- rendita € 42,61;
- in ditta

proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 3;
- planimetria catastale in Allegato n. 5 (scheda n. 1-10).

-> **Foglio 10 particella 137 sub 13 (catasto fabbricati):**

BENI COMUNI N.C. AI SUB 4-5-6-8-9-10-11-12-14 (ripostigli, tettoie, piscina, gancia di bocce)

-> **Foglio 10 particella 137 sub 14 (ex sub 7) (catasto fabbricati):**

ABITAZIONE SECONDARIA (CORPO B) – PIANO TERRA E PS1°

- categoria A/4 di 3^a classe;
- consistenza 6 vani;
- rendita € 260,29;
- in ditta

proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 3;
- planimetria catastale in Allegato n. 5 (scheda n. 1-5).

-> **Foglio 10 particella 136 (catasto terreni):**

- qualità e classe: bosco alto di 1^a classe;
- consistenza: mq 1.420;
- reddito dominicale: € 1,47;
- reddito agrario: € 0,37;
- in ditta

proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 13;
- stralcio catastale in Allegato n. 3.

-> **Foglio 10 particella 137 (catasto terreni):**

- qualità e classe: ente urbano;
- consistenza: mq 4.920;

- reddito dominicale: € 0,00;
- reddito agrario: € 0,00;
- in ditta

„ proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 13;
- stralcio catastale in Allegato n. 3.

-> **Foglio 10 particella 139 (catasto terreni):**

- qualità e classe: incolto produttivo;
- consistenza: mq 130;
- reddito dominicale: € 0,01;
- reddito agrario: € 0,01;
- in ditta

„ proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 13;
- stralcio catastale in Allegato n. 3.

-> **Foglio 10 particella 141 (catasto terreni):**

- qualità e classe: uliveto di 1^a classe;
- consistenza: mq 4.020;
- reddito dominicale: € 13,50;
- reddito agrario: € 18,69;
- in ditta

„ proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 13;
- stralcio catastale in Allegato n. 3.

-> **Foglio 10 particella 249 (catasto terreni):**

- qualità e classe: uliveto di 1^a classe;
- consistenza: mq 2.550;
- reddito dominicale: € 8,56;
- reddito agrario: € 11,85;
- in ditta

„ proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 13;

- stralcio catastale in Allegato n. 3.

-> **Foglio 21 particella 393 (catasto terreni):**

- qualità e classe: relitto stradale;
- consistenza: mq 44;
- reddito dominicale: € 0,00;
- reddito agrario: € 0,00;
- in ditta

proprietà 1/2 € nata a il

proprietà 1/2;

- certificato e stralcio catastale in Allegato n. 14 (area evidenziata in giallo).

-> **Foglio 10 particella 253 sub 5 (catasto fabbricati):**

AUTORIMESSA PT

- categoria C/6 di 7^a classe;
- consistenza 52 mq;
- rendita € 112,79;
- in ditta

usufruttuaria in comunione dei beni; f

nato a da
verificare;

proprietà per 1/3;

proprietà per 1/3;

nato a

proprietà per 1/3;

- certificato e stralcio catastale in Allegato n. 15 (area evidenziata in giallo).

7.2-IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA

Dal punto di vista catastale la proprietà è distinta al Foglio 3 del Comune di Ancona, particella 199 (evidenziata in giallo nello stralcio catastale in scala 1:1000 in Allegato n. 4); il certificato catastale è del 17/06/10. I dati della proprietà sono i seguenti:

-> **Foglio 3 particella 199 sub 25 (catasto fabbricati):**

MAGAZZINO-DEPOSITO - PIANO P.S.1°

- categoria C/1 di 4^a classe;
- consistenza: 63 mq catastali;
- rendita € 699,54;
- in ditta

), proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 4;
- planimetria catastale in Allegato n. 6.

-> Foglio 3 particella 199 sub 26 (catasto fabbricati):

MAGAZZINO-DEPOSITO - PIANO P.S.1°

- categoria C/2 di 5^a classe;
- consistenza: 31 mq catastali;
- rendita € 41,63;
- in ditta

, proprietà 1000/1000;

- certificato catastale in Allegato n. 4;
- planimetria catastale in Allegato n. 6.

8. RISPOSTA ALLA 1^a PARTE DEL 3° QUESITO: OPPORTUNITA' DI ESEGUIRE LA VENDITA IN LOTTI E DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Le caratteristiche dei beni descritti ai precedenti paragrafi, ma soprattutto la loro ubicazione, che può introdurre, insieme con la scarsa interconnessione, appetibilità da parte di operatori diversi, consigliano l'adozione dei seguenti quattro lotti, da porre in vendita separatamente:

-> LOTTO 1: PROPRIETA' SU UN IMMOBILE SITO IN POLLENZA-C.DA CAMPETELLA n. 10, costituito da:

- fabbricati distinti al Foglio 10 particelle: 137/sub 4, 137/sub 5, 137/sub 6, 137/sub 8, 137/sub 9, 137/sub 10, 137/sub 11, 137/sub 12, 137/sub 13, 137/sub 14;
- terreni distinti al Foglio 10 particelle: 136-137-139-141-249.

Trattasi di un'unica proprietà, precedentemente descritta ai paragrafi: 5.1

p. 7-punto 1; 6.1.1 pagine da 8 a 16; 7.1.

- > **LOTTO 2:** PROPRIETA' SU CORTE ESTERNA SITA IN POLLENZA-VIA MONSIGNOR MARINOZZI, catastalmente distinta al Foglio 21 particella 393.

Trattasi di un'unica proprietà, precedentemente descritta ai paragrafi: 5.1 p. 8-punto 2; 6.1.1 pag. 16; 7.1.

- > **LOTTO 3:** USUFRUTTO SU AUTORIMESSA SITA IN POLLENZA-VIA GIOVANNI XXIII, catastalmente distinta al Foglio 10 particella 252/sub 10.

Trattasi di un'unica proprietà, precedentemente descritta ai paragrafi: 5.1 p. 8-punto 3; 6.1.1 pag. 16; 7.1.

- > **LOTTO 4:** PROPRIETA' SU IMMOBILE SITO IN ANCONA-PIAZZA DEL SENATO n. 9, catastalmente ~~distinto~~ al Foglio 3 particelle 199/sub 25 e 199/sub 26.

Trattasi di un'unica proprietà, precedentemente descritta ai paragrafi: 5.2 p. 8; 6.2.1 pag. 17; 7.2.

9. RISPOSTA AL 4° QUESITO

9.1-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

- > LOTTO n. 1: IMMOBILE SITO IN POLLENZA-C.DA CAMPETELLA:

l'intero immobile è attualmente utilizzato, a fini residenziali, dal Sig.

- > LOTTO n. 2: CORTE ESTERNA SITA IN POLLENZA-VIA MONSIGNOR MARINOZZI: il bene, non avendo recinzione specifica ed essendo al lato della via pubblica, è attualmente utilizzato da tutti, con particolare riferimento ai proprietari dei locali al piano terra dell'edificio retrostante, dotati di accessi pedonali e carrabili sulla corte e sulla pubblica via. Non risultano contratti registrati;

- > LOTTO n. 3: USUFRUTTO SU AUTORIMESSA SITA IN POLLENZA-VIA GIOVANNI XXIII: il bene è utilizzato dagli attuali proprietari. Non risultano contratti registrati;

9.2-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANCONA

- > LOTTO n. 4: PROPRIETA' SU IMMOBILE SITO IN ANCONA-PIAZZA

DEL SENATO n. 9: il bene è attualmente libero. All'interno dello stabile è presente un condominio, quindi l'immobile oggetto di stima ha oneri condominiali.

10. RISPOSTA AL 5° QUESITO

10.1-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

-> LOTTO n. 1: IMMOBILE SITO IN POLLENZA-C.DA CAMPETELLA:
l'indagine non ha evidenziato la presenza di formalità, vincoli ed oneri particolari a carico della proprietà, salvo quanto riportato nelle visure ipotecarie, riportate al successivo paragrafo 13. L'immobile non è inserito in un condominio.

-> LOTTO n. 2: CORTE ESTERNA SITA IN POLLENZA-VIA MONSIGNOR MARINOZZI: l'indagine non ha evidenziato la presenza di formalità, vincoli ed oneri particolari a carico della proprietà.

10.2-IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA

-> LOTTO n. 4: PROPRIETA' SU IMMOBILE SITO IN ANCONA-PIAZZA DEL SENATO n. 9: l'indagine non ha evidenziato la presenza di formalità, vincoli ed oneri particolari a carico della proprietà. L'immobile è inserito in un condominio, anche se entrambi gli ingressi sono ad uso esclusivo.

11. RISPOSTA AL 6° QUESITO

11.1- IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

-> LOTTO n. 1: IMMOBILE SITO IN POLLENZA-C.DA CAMPETELLA:
l'immobile non è inserito in un condominio.

-> LOTTO n. 2: CORTE ESTERNA SITA IN POLLENZA-VIA MONSIGNOR MARINOZZI: l'immobile non è inserito in un condominio.

11.2-IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA

-> LOTTO n. 4: PROPRIETA' SU IMMOBILE SITO IN ANCONA-PIAZZA DEL SENATO n. 9: l'immobile è inserito in un condominio.

12. RISPOSTA AL 7° QUESITO: REGOLARITA' URBANISTICA

La risposta al quesito sarà fornita solo per le proprietà inserite nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2.

Per quanto riguarda il LOTTO 1, dal punto di vista urbanistico il bene, ubicato nel Comune di Pollenza (MC) e posto nelle immediate vicinanze delle mure urbane della cittadina, è inserito nella zona del PRG "PARCO TERRITORIALE BOSCO NATURALISTICO" individuata nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente strumento urbanistico all'art. 39 (Allegato n. 7). Nelle zone destinate a parco territoriale e bosco naturalistico, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e di rinnovo necessarie.

In tali zone sono permesse opere di rimboschimento per la stabilità dei versanti e opere di piantumazione con essenze autoctone per la formazione di zone naturalistiche, ai sensi del successivo art. 50.

Il piano si attua previa progettazione unitaria o estesa all'intera zona. Le nuove costruzioni, a destinazione ricreativa, culturale e turistica di uso pubblico, nonché eventuali attrezzature sportive a cielo libero con relativi servizi, dovranno rispettare i seguenti indici:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| A) Indice di densità territoriale | $I_t = 0,02 \text{ mc/mq}$ |
| B) Altezza massima | $H_{\text{max}} = 4,50 \text{ m}$ |
| C) Distanza minima dai confini | $D_c = 10,00 \text{ m}$ |
| D) Distanza minima dalle strade | $D_s = 10,00 \text{ m}$ |

Tale destinazione è confermata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pollenza in data 27-01-'11 (Allegato n. 16).

Per quanto riguarda il LOTTO 2, la corte (particella 393) fa parte del centro storico, definito urbanisticamente "zona residenziale di interesse Storico-Artistico A", assoggettata alle disposizioni di cui all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica, sono state analizzate le seguenti pratiche:

-> LOTTO 1 (ALLEGATO N. 1) - EDIFICI F - A/parziale garage - C - I

parziale - D - A/parziale (cambio di destinazione del locale seminterrato),
B: n. 2 GARAGE, DEPOSITO, n. 3 LOCALI DI PERTINENZA
(compressore, generatore e ripostiglio), **RIPOSTIGLIO, A** (piano
seminterrato ad uso laboratorio), **B** (aumento volumetrico):

- concessione edilizia in sanatoria n. 153 del 29-09-1999 (Prot. n. 2226),
raccolta nell'Allegato n. 9;
- gli elaborati grafici autorizzati sono riportati nell'Allegato n. 8 (in totale n.
20 schede).

-> LOTTO 1-EDIFICIO H (ALLEGATO N. 1): GANCIA DI BOCCE:

- concessione edilizia in sanatoria n. 471 del 29-09-1999 (Prot. n. 4952),
raccolta nell'Allegato n. 10;
- gli elaborati grafici autorizzati sono riportati nell'Allegato n. 8 (in totale n.
2 schede).

**-> LOTTO 1-EDIFICI E-G-I parziale (ALLEGATO N. 1): LOCALE
DEPOSITO, LOCALE RIPOSTIGLIO, MURI DI CONTENIMENTO:**

- concessione edilizia in sanatoria n. 377 del 29-09-1999 (Prot. n. 6684),
raccolta nell'Allegato n. 11;
- gli elaborati grafici autorizzati sono riportati nell'Allegato n. 8 (in totale n.
4 schede).

**Confrontando gli elaborati di progetto autorizzati con concessione in
sanatoria con lo stato dei luoghi emerge una sostanziale conformità:
sono state riscontrate solamente lievissime modifiche alle partizioni
interne.**

I certificati di agibilità non sono stati ritrovati.

**13. RISPOSTA AL 8° QUESITO: ELENCAZIONE DELLE
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

13.1-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

- > ACCERTAMENTI IMMOBILIARI SU: N. 29-03-'26 ;
- > ESEGUITI PRESSO LA CONSERVATORIA DI MACERATA 22-02-'11;
- > DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (ALLEGATO n. 17)
- > DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ALLEGATO n. 18)

-> **IMMOBILI:**

A- NCEU POLLENZA FG. 10 N.253/5

(Intestazione catastale: per 1/2

ciascuno di usufrutto in regime di comunione di beni,
per 1/3 ciascuno di nuda proprietà)

B- NCEU POLLENZA FG. 10 n.137 sub.4-5-6-7-9-10-11-12-14

(Intestazione per l'intera piena proprietà)

C- CT. POLLENZA FG. 10 N.136-137-139-141-249

(Intestazione per l'intera piena proprietà)

D- CT. POLLENZA FG. 21 N. 393

(Intestazione per 50% ciascuno di piena
proprietà)

ISCRIZIONI CONTRO:

2662 28.11.1988 Ipoteca volontaria per L 2.200.000.000 a favore
Atto

Notaio L. Valori del 27.11.98 rep. 37899/5544 -
mutuo di L 1.100.000.000 durata 10 anni e 6 mesi - a
carico di - gravante su:
a- Porzioni di fabbricato in Pollenza al NCEU fg. 10 n.
137sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12.

Annotamento n. 1867 del 9.10.2008 di riduzione di
somma

Annotamento n. 1183 del 17.4.2009 di rettifica .

239 1.2.2000 Ipoteca volontaria per L 1.900.000.000 a favore
Atto

notaio L.Valori del 31.1.2000 rep. 47463/6123 -
mutuo di L 950.000.000 durata 10 anni - a carico di
gravante su:

Prop. Di

a- Porzioni di fabbricato in Pollenza al NCEU fg. 10 n.
137sub. 4-5-6-7-8-9-10-11-12.

Prop. Di : beni omissis.

4312 25.9.2006 Ipoteca legale € 70.033,48 a favore
a carico di

capitale, € 35016,74 oltre interessi e
spese - grava su NCEU Pollenza fg.10 n.253/5

- 156 16.1.2008 Ipoteca legale per € 854.978,70 a favore
a carico di -
Capitale € 427.489,35 oltre interessi e spese -
gravante su:
A- NCEU Pollenza fg. 10 N.137 sub. 4-5-6-8-9-10-11-
12-14;
b- CT. Pollenza fg. 10 N. 136-139-141-249;
c- quota pari ad $\frac{1}{2}$ su CT. Pollenza fg. 21 n. 393;
d-Quota pari ad $\frac{1}{2}$ su NCEU Pollenza fg.10 n.253/5
categ.C/6.
- 712 25.2.2008 Ipoteca legale grava su fg. 10 n. 253/5 (da
controllare)

PREGIUDIZIEVOLI:

- 1054 28.1.2008 Pignoramento immobiliare a favore
(n. 9.4.1938 a San Severino Marche) a carico di
- gravante su quota pari ad $\frac{1}{3}$ su
NCEU Pollenza fg. 10 n.,253/5 etc. omissis.

PROVENIENZA: ante ventennio

(provenienza degli immobili descritti ai punti B e C da rintracciare nei vecchi
repertori)

- 6662 24.9.1996 Successione di deceduta il
12.8.1994 - UR.Macerata Den. 64 voi. 546 - Eredità
devoluta in virtù di legge a favore di

Beni: Terreno al CT. Di Pollenza al fg. 21 n. 393 are
0.44

- 8539 20.11.1984 Donazione - Atto notaio A. Cardarelli del 12.11.1984
reo, 81737/13989 donò la nuda
proprietà a di
fabbricato in Pollenza in Via R. Sanzio, 10 e Via
Giovanni XXIII°, 3 al NCEU fg. 10 n. 253/5 abitazione
p.S1°-1°-2° etc. omissis.

- 8540 20.11.1984 Compravendita - Atto Notaio A.Cardarelli del
12.11.84 rep. 81737/13989
vendette i suoi diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ai
nipoti di fabbricato

in Pollenza in Via R.Sanzio, 10 e Via Giovanni XXIII°,
3 al NCEU fg. 10 n. 253/5 abitazione p.S1-1°-2° etc.
omissis.

13.2- IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA

- > ACCERTAMENTI IMMOBILIARI SU: 1.29-03-'26 ;
- > ESEGUITI PRESSO LA CONSERVATORIA DI ANCONA 22-02-'11;
- > DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (ALLEGATO n. 19)
- > DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ALLEGATO n. 20)
- > IMMOBILI: NCEU ANCONA FG. 3 N. 199/25 e 199/26 (ex sub 12 ed ex sub 1)

ISCRIZIONI CONTRO:

- | | | |
|------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 424 | 4.2.2000 | Ipoteca volontaria per L. 1.900.000.000 a favore
Atto
notaio L.Valori del 27.1.2000 rep. 47349/6120 -
mutuo L. 950.000.000 durata 10 anni - gravante su
NCEU Ancona fg. 3 N. 199/25-199/26
Annotamento n. 5073 del 8.10.2007 di riduzione di
somma. |
| 3271 | 17.5.2007 | Ipoteca legale per € 271.960,52 a favore
- Capitale € 135.980,26 oltre
interessi e spese - gravante su NCEU Ancona fg. 3
N. 199/25-199/26. |
| 8250 | 14.12.2007 | Ipoteca legale per € 556.385,62 a favore
-Capitale € 278.192,81 oltre
interessi e spese - gravante su NCEU Ancona fg. 3
N. 199/25-199/26. |

PREGIUDIZIEVOLI: negative

PROVENIENZA : ante ventennio

- | | | |
|------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1466 | 23.1.74 | Compravendita - Atto notaio G.Pucci del 15.1.74 rep.
14454/937 - acquisto da
ocali uso deposito con locale retrostante al
piano terra distinti al NCEU al fg. 3 N. 199/1 - Prezzo |
|------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

pagato di L. 22.000.000.

- 1641 30.1.87 Permuta - Atto autentificato del notaio S.Scoccianti nelle date 27.12.86 rep.142442, 29.12.86 rep.142465, 30.12.86 rep. 142634/20361 , registrato in Ancona il 20.1.87 al n. 290 - premesso che in dipendenza degli eventi sismici dell'anno 1972 si rende necessario procedere alla ristrutturazione del fabbricato in Ancona in Piazza del Senato , 9 al NCEU FG. 3 N.199 , per la quale ristrutturazione è stata rilasciata dal Comune di Ancona concessione n. 162 del 16.10.84; che per esigenze di progetto si dovrà tra l'altro addivenire sia allo spostamento dei vani delle scale con la conseguenza che alcune porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva dei vari condomini debbono divenire di proprietà del condominio e viceversa, sia alla cessione di piccole porzioni da alcuni condomini ad altri; che le quote di proprietà delle parti condominiali relativi ai singoli subalterni sulla base delle rendite catastali:
(mappale n. 199/12 già sub. 1 e sub. 2 per 164,55/10000 etc. omissis. Ciò premesso
(bene personale) cede a titolo di permuta a e altri quota pari a 835,45 dello spazio posto al piano seminterrato del fabbricato di cui sopra distinto al fg. 3 n. 199/sub.12/parte, n. 199/2/parte .
- 1642 30.1.87 Cessione diritti - Atto autentificato del notaio S.Scoccianti nelle date 27.12.86 rep. 142442, 29.12.86 rep. 42465, 30.12.86 rep. 142634/20361, registrato in Ancona il 20.1.87 al n. 290 - premesso che in dipendenza degli eventi sismici dell'anno 1972 si rende necessario procedere alla ristrutturazione del fabbricato in Ancona in Piazza del Senato , 9 al NECU FG. 3 N.199 , per la quale ristrutturazione è stata rilasciata dal comune di Ancona concessione n. 162 del 16.10.84; che per esigenze di progetto si dovrà tra l'altro addivenire sia allo spostamento dei vani delle scale con la conseguenza che alcune porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva dei vari condomini debbono divenire di proprietà del condominio e viceversa, sia alla cessione di piccole porzioni da alcuni condomini ad altri; che le quote di proprietà delle parti condominiali relativi ai singoli subalterni sulla base delle rendite catastali:

(mappale n. 199/12 già sub. 1
e sub. 2 per 164,55/10000 etc. omissis

cede a

che accetta, il vecchio ingresso e parte di una stanza
facente parte dell'immobile in Ancona ove sopra -
Prezzo di cessione di L. 1.600.000.

- 1643 30.1.87 Permuta - Atto autentificato del notaio S.Scoccianti
nelle date 27.12.86 rep.
142442, 29.12.86 rep. 42465, 30.12.86 rep.
142634/20361 , registrato in Ancona il 20.1.87 al n.
290 - premesso che in dipendenza degli eventi
sismici dell'anno 1972 si rende necessario
procedere alla ristrutturazione del fabbricato in
Ancona in Piazza del Senato , 9 al NECU FG. 3
N.199 , per la quale ristrutturazione è stata rilasciata
dal comune di Ancona concessione n. 162 del
16.10.84; che per esigenze di progetto si dovrà tra
l'altro addivenire sia allo spostamento dei vani
delle scale con la conseguenza che alcune porzioni
di fabbricato di proprietà esclusiva dei vari
condomini debbono divenire di proprietà del
condominio e viceversa, sia alla cessione di piccole
porzioni da alcuni condomini ad altri; che le quote di
proprietà delle parti condominiali relativi ai
singoli subalterni sulla base delle rendite catastali:
(mappale n. 199/12 già sub. 1
e sub. 2 per 164,55/10000 etc. omissis
e altri cedono a titolo di permuta a
quota pari a 928,26/1000 di ex
vano scala della porzione di fabbricato di cui sopra
posta al piano I e parte del corridoio condominiale in
corrispondenza dell'unità distinta al NCEU fg. 3 N.
199/3 . Valore L. 1.000.000.

- 1644 30.1.87 Permuta - Atto autentificato del notaio S.Scoccianti
nelle date 27.12.86 rep.
142442, 29.12.86 rep. 42465, 30.12.86 rep.
142634/20361 , registrato in Ancona il 20.1.87 al n.
290 - premesso che in dipendenza degli eventi
sismici dell'anno 1972 si rende necessario
procedere alla ristrutturazione del fabbricato in
Ancona in Piazza del Senato , 9 al NECU FG. 3
N.199 , per la quale ristrutturazione è stata rilasciata
dal comune di Ancona concessione n. 162 del
16.10.84; che per esigenze di progetto si dovrà tra
l'altro addivenire sia allo spostamento dei vani

delle scale con la conseguenza che alcune porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva dei vari condomini debbono divenire di proprietà del condominio e viceversa, sia alla cessione di piccole porzioni da alcuni condomini ad altri; che le quote di proprietà delle parti condominiali relativi ai singoli subalterni, sulla base delle rendite catastali: (mappale n. 199/12 già sub. 1 e sub. 2 per 164,55/10000 etc. omissis

cede a titolo di permuta a e altri il diritto di realizzare e mantenere sulla parte a confine del vano cortile del fabbricato di cui sopra due punti luce al secondo piano-Valore L. 1.000.000.

e altri cedono a tutti i diritti a loro complessivamente spettanti pari a 881,91/1000 dell'ex vano scale posto al 2° piano del suindicato edificio al NCEU FG.3 N.199/5.

- 1645 30.1.1987 Permuta -Atto autentificato del notaio S.Scocciati nelle date 27.12.86 rep. 142442, 29.12.86 rep. 42465, 30.12.86 rep. 142634/20361, registrato in Ancona il 20.1.87 al n. 290 - premesso che in dipendenza degli eventi sismici dell'anno 1972 si rende necessario procedere alla ristrutturazione del fabbricato in Ancona in Piazza del Senato , 9 al NCEU FG. 3 N.199 , per la quale ristrutturazione è stata rilasciata dal comune di Ancona concessione n. 162 del 16.10.84; che per esigenze di progetto si dovrà tra l'altro addivenire sia allo spostamento dei vani delle scale con la conseguenza che alcune porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva dei vari condomini debbono divenire di proprietà del condominio e viceversa, sia alla cessione di piccole porzioni da alcuni condomini ad altri; che le quote di proprietà delle parti condominiali relativi ai singoli subalterni sulla base delle rendite catastali: (mappale n. 199/12 già sub. 1 e sub. 2 per 164,55/10000 etc. omissis
- cede a e altri il diritto di realizzare e mantenere un punto luce sulla parete a confine dell'ingresso al 2° piano del fabbricato di cui sopra -Valore L. 1.000.000.
- e altri cedono a i diritti pari a 891,81/1000 del locale al piano terra del fabbricato di cui sopra .

1646 30.1.1987 Permuta -Atto autentificato del notaio S.Scoccianti
 nelle date 27.12.86 rep.
 142442, 29.12.86 rep. 42465, 30.12.86 rep.
 142634/20361, registrato in Ancona il 20.1.87 al n.
 290 - premesso che in dipendenza degli eventi
 sismici dell'anno 1972 si rende necessario
 procedere alla ristrutturazione del fabbricato in
 Ancona in Piazza del Senato , 9 al NCEU FG. 3
 N.199 , per la quale ristrutturazione è stata rilasciata
 dal comune di Ancona concessione n. 162 del
 16.10.84; che per esigenze di progetto si dovrà tra
 l'altro addivenire sia allo spostamento dei vani
 delle scale con la conseguenza che alcune porzioni
 di fabbricato di proprietà esclusiva dei vari
 condomini debbono divenire di proprietà del
 condominio e viceversa, sia alla cessione di piccole
 porzioni da alcuni condomini ad altri; che le quote di
 proprietà delle parti condominiali relativi ai
 singoli subalterni sulla base delle rendite catastali:
 (mappale n. 199/12 già sub. 1
 e sub. 2 per 164,55/10000 etc. omissis
 e altri cedono a
 quota pari a 702,02/1000 dell'ex vano scala posto al
 3° piano in corrispondenza del mappale n. 199/6.
 cede a e altri il
 diritto di realizzare e mantenere sulla parete a
 confine del vano scale al 3.° piano del fabbricato di
 cui sopra due punti luce .

1647 30.1.1987 Cessione - Atto autentificato del not. S.Scoccianti
 nelle date 27.12.86 rep.
 142442, 29.12.86 rep. 42465, 30.12.86 rep.
 142634/20361 , registrato in Ancona il 20.1.87 al n.
 290 - premesso che in dipendenza degli eventi
 sismici dell'anno 1972 si rende necessario
 procedere alla ristrutturazione del fabbricato in
 Ancona in Piazza del Senato , 9 al NCEU FG. 3
 N.199 , per la quale ristrutturazione è stata rilasciata
 dal comune di Ancona concessione n. 162 del
 16.10.84; che per esigenze di progetto si dovrà tra
 l'altro addivenire sia allo spostamento dei vani
 delle scale con la conseguenza che alcune porzioni di
 fabbricato di proprietà esclusiva dei vari
 condomini debbono divenire di proprietà del
 condominio e viceversa, sia alla cessione di piccole
 porzioni da alcuni condomini ad altri; che le quote di
 proprietà delle parti condominiali relativi ai

1647 30.1.1987 Cessione - vedasi a favore

1648 30.1.1987 Cessione - vedasi a favore

Con riferimento al quesito lo scrivente specifica che:

-> l'intestazione dei beni è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

-> le iscrizioni ipotecarie nel ventennio sono state riportate in precedenza;

-> attualmente il Sig. _____ è in regime di separazione dei beni.

14. RISPOSTA AL 9^A QUESITO

Con riferimento al quesito n. 9 lo scrivente espone quanto segue:

14.1-IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA

Con riferimento ai terreni siti in Via Campetella, trattasi di terreni non edificabili.

Per quanto riguarda gli immobili di Via Campetella, solo il corpo A (sub 4) e il corpo B (sub 14) hanno destinazione residenziale

14.2-IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ANCONA

L'appartamento sito in Piazza del Senato non ha destinazione residenziale.

15. RISPOSTA AL 2^A PARTE DEL 3^O QUESITO: STIMA IN MONETA ATTUALE DEI SINGOLI BENI OGGETTO DI STIMA E DEI LOTTI INDIVIDUATI AL PRECEDENTE PARAGRAFO 8

-> **LOTTO 1: PROPRIETA' SU UN IMMOBILE SITO IN POLLENZA-C.DA CAMPETELLA n. 10, costituito da:**

- fabbricati distinti al Foglio 10 particelle: 137/sub 4, 137/sub 5, 137/sub 6, 137/sub 8, 137/sub 9, 137/sub 10, 137/sub 11, 137/sub 12, 137/sub 13, 137/sub 14;

- terreni distinti al Foglio 10 particelle: 136-137-139-141-249.

Trattasi di un'unica proprietà, precedentemente descritta ai paragrafi: 5.1 p. 7-punto 1; 6.1.1 pagine da 8 a 16; 7.1:

- costituita da una serie di immobili destinati, parte a residenza, parte a depositi-magazzini, alcuni dei quali in precario stato di manutenzione;
- inserita in un ampio terreno, destinato a verde o ad opere legate alla viabilità interna;
- ubicata, in buona posizione, nelle vicinanze delle mura urbane di Pollenza;
- dotato di un unico accesso dalla pubblica via.

Complessivamente è caratterizzato da un'appetibilità discreta. Sotto tale profilo una penalizzazione è sicuramente legata all'attuale mercato degli immobili, che mostra, in questo momento, scarsa vivacità sia nella Provincia di Macerata, sia, in particolare, nel Comune di Pollenza.

Riprendendo le considerazioni esposte in precedenza, la stima in moneta attuale del bene, eseguita con i criteri esposti al paragrafo 4, tenendo conto, anche, delle problematiche condizioni attuali del mercato immobiliare è la seguente:

- > terreno e corte: mq 13.040 x € 9,00 = € 117.360
 (il prezzo unitario applicato è un valore medio, che tiene conto: del valore delle zone a verde, degli alberi ad alto fusto presenti nell'area e del valore delle sistemazioni presenti: pavimentazioni, opere di recinzione, cancelli, altre opere di sistemazione presenti.
- > edificio principale (residenza principale corpo A):
 - piano terra (destinato a residenza: sub 4):
 mq 191 x 1.100 = € 210.100
 (balconi e terrazzi considerati per ¼ della superficie)
- > autorimessa (accessorio del corpo A):
 - piano seminterrato (sub 5):
 mq 28 x 550 = € 15.400
- > edificio principale (residenza principale corpo A):
 - piano seminterrato (destinato a laboratorio artigianale: sub 6):
 mq 194 x 650 = € 126.100
- > edificio secondario (residenza secondaria corpo B):

- piano terra (destinato a residenza: sub 14):
mq 100 x 700 =€ 70.000
- > locale forno (accessorio del corpo B):
 - piano terra (sub 14):
mq 6 x 300 =€ 1.800
- > locale accessorio all'abitazione (accessorio del corpo B):
 - piano seminterrato (sub 14):
mq 68 x 400 =€ 27.200
- > deposito 1 (corpo C):
 - piano terra (destinato a deposito-magazzino: sub 8):
mq 50 x 450 =€ 22.500
- > deposito 1 (corpo C):
 - piano seminterrato (destinato a deposito-magazzino: sub 8):
mq 50 x 300 =€ 15.000
- > deposito 1 (corpo C):
 - piano seminterrato (destinato a deposito-magazzino: sub 9):
mq 46 x 300 =€ 13.800
- > ripostiglio (corpo D):
 - piano terra (destinato a deposito-magazzino: sub 10):
mq 23 x 400 =€ 9.200
- > deposito 2 (corpo E):
 - piano seminterrato (destinato a deposito: sub 11):
mq 34 x 400 =€ 13.600
- > autorimessa (corpo F):
 - piano seminterrato (sub 12):
mq 45 x 500 =€ 22.500
- > ripostigli vari (corpo I):
 - in totale quattro al piano terra (sub 13):
mq 22 x 350 =€ 7.700
- > gancia di bocce e piscina (corpi H e G):
 - complessivamente (sub 13):.....€ 30.000

In totale..... € 702.260

Totale arrotondato Lotto n. 1 € 700.000

-> **LOTTO 2:** PROPRIETA' SU CORTE ESTERNA SITA IN POLLENZA-VIA MONSIGNOR MARINOZZI, catastalmente distinta al Foglio 21 particella 393.

Trattasi di un'unica proprietà, precedentemente descritta ai paragrafi: 5.1 p. 8-punto 2; 6.1.1 pag. 16; 7.1:

- costituita da una piccola corte esterna adiacente alla strada pubblica;
- ubicata, in buona posizione, all'interno del centro storico di Pollenza;

Complessivamente l'appetibilità del bene è limitata, dal momento che tale area può interessare solo i proprietari confinanti.

Riprendendo le considerazioni esposte in precedenza, la stima in moneta attuale del bene, eseguita con i criteri esposti al paragrafo 4, tenendo conto, anche, delle problematiche condizioni attuali del mercato immobiliare è la seguente:

- corte: mq 44 x € 200,00 =.....€ 8.800

In totale..... € 8.800

Totale arrotondato € 9.000

Totale arrotondato Lotto n. 2 € 4.500

Il valore è stato dimezzato in quanto il Sig. _____ è comproprietario della suddetta area, con una quota del 50%.

-> **LOTTO 3:** USUFRUTTO SU AUTORIMESSA SITA IN POLLENZA-VIA GIOVANNI XXIII, catastalmente distinta al Foglio 10 particella 252/sub 10.

Trattasi di un immobile, precedentemente descritto ai paragrafi: 5.1 p. 8-punto 3; 6.1.1 pag. 16; 7.1:

- costituito da un'autorimessa;
- ubicato, in buona posizione, rispetto alla mura urbane di Pollenza;

Complessivamente l'appetibilità del bene è limitata, in quanto, essendo inserito all'interno di un'area recintata, tale titolo può interessare solo i

proprietari della palazzina.

Riprendendo le considerazioni esposte in precedenza, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e dell'età dell'usufruttuario, l'usufrutto può essere stimato in € 12.000.

-> **LOTTO 4: PROPRIETA' SU IMMOBILE SITO IN ANCONA-PIAZZA DEL SENATO n. 9, catastalmente distinto al Foglio 3 particelle 199/sub 25 e 199/sub 26.**

Trattasi di un unico immobile, precedentemente descritto ai paragrafi: 5.2 p. 8; 6.2.1 pag. 17; 7.2.

- ubicato al piano terra di un condominio sito in Ancona-Piazza del Senato;
- munito di due accessi dalla pubblica via;
- destinato a magazzini-deposito;
- ubicato, in buona posizione, nelle vicinanze della Cattedrale di S. Ciriaco di Ancona.

Complessivamente è caratterizzato da un'appetibilità discreta. Sotto tale profilo una penalizzazione è sicuramente legata all'attuale mercato degli immobili, che mostra, in questo momento, scarsa vivacità sia nella Provincia di Ancona, sia, in particolare, nel Comune di Ancona.

Riprendendo le considerazioni esposte in precedenza, la stima in moneta attuale del bene, eseguita con i criteri esposti al paragrafo 4, tenendo conto, anche, delle problematiche condizioni attuali del mercato immobiliare è la seguente:

-> immobile al piano terra: mq 120 x € 1.300 = € 156.000

In totale..... € 156.000

Totale arrotondato Lotto n. 4 € 150.000

Riassumendo, si riportano nella seguente tabella, i valori dei quattro lotti da mettere in vendita, sottolineando che gli importi riportati potrebbero essere soggetti ad un ulteriore ribasso, stimabile nel 10% circa, legato alle pessime

condizioni del mercato immobiliare:

LOTTO n. 1	Proprietà sita in Pollenza C.da Campetella	€ 700.000
LOTTO n. 2	Corte esterna sita in Pollenza (1/2 proprietà)	€ 4.500
LOTTO n. 3	Usufrutto su autorimessa sita in Pollenza	€ 12.000
LOTTO n. 4	Immobile sito in Ancona- Piazza del Senato	€ 150.000

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

MACERATA, li 22-03-2011

Il Consulente Tecnico
Ing. Andrea Spada

