

TRIBUNALE DI MACERATA

Ill. mo Sig. Giudice, Dott.
Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/11 RG
Promossa da:
Procedente intervenuto:
Nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto geometra Fabio PETTINARI, nato a Macerata il 22 ottobre 1953, ivi residente in B.go N. Peranzoni n. 117, con studio in Via Garibaldi n. 68;

- iscritto con il codice MC0513G048 all'elenco del Min. Interni ai sensi della L. 818/84 (prevenzione incendi);
- in possesso dei requisiti professionali di cui al D. Lgs 494/96 (sicurezza cantieri);
- in possesso dell'abilitazione regionale a "Responsabile del Rischio Amianto";
- in possesso di qualifica di "Tecnico Competente in Acustica Ambientale";
- in possesso della qualifica di Certificatore Energetico degli edifici (accreditamento Regione Lombardia, Regione Emilia Romagna);
- in possesso dell'idoneità di certificatore della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, protocollo ITACA Marche;
- in possesso della qualifica di mediatore-conciliatore ai sensi del D.Lgs 28/2010.

è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il 22 giugno 2011 ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto i seguenti quesiti:

"Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);
2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi

- di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p.es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);
 4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
 5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
 6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e – ove possibile - con quale spesa (indicativa);
 7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);
 8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
 9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
 10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che restano a 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;
 11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
 12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
 13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando - in caso affermativo - i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

14. Dispone quanto necessario ai fini della certificazione energetica.

OPERAZIONI PERITALI

Con le raccomandate A.R. n. 143494533927 – 143633060829, e n. 143494533916 - 143494533905 sono state avviate le parti dell'inizio operazioni peritali previsto per il giorno 27 luglio 2011 alle ore 10.00 presso l'immobile situato in Loc.tà Le Conce nel comune di Corridonia (MC). Tutti i destinatari risultano aver ricevuto le raccomandate.

Nella data e nell'ora stabilita il CTU, insieme alla collaboratrice Dott.sa Manila Amici, si reca sul posto; la proprietà consiste in un terreno all'interno del quale è presente un fabbricato di notevoli dimensioni in corso di costruzione. Il cantiere si presenta incustodito e si procede all'esecuzione di un sopralluogo lungo il perimetro esterno dell'area di pertinenza ed all'interno dei vari piani accessibili.

Si provvede all'effettuazione di documentazione fotografica e all'acquisizione degli elementi tecnici necessari all'espletamento dell'incarico.

Presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, in data 12 luglio e 2 dicembre 2011, si sono effettuate le visure necessarie per accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale e per l'ottenimento delle planimetrie dell'immobile pignorato.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Corridonia (MC) in data 27 luglio 2011 si sono effettuate visure degli atti per verificare la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia dell'immobile. Gli atti e documenti interessanti sono stati fotocopiati presso la copisteria di fiducia del comune.

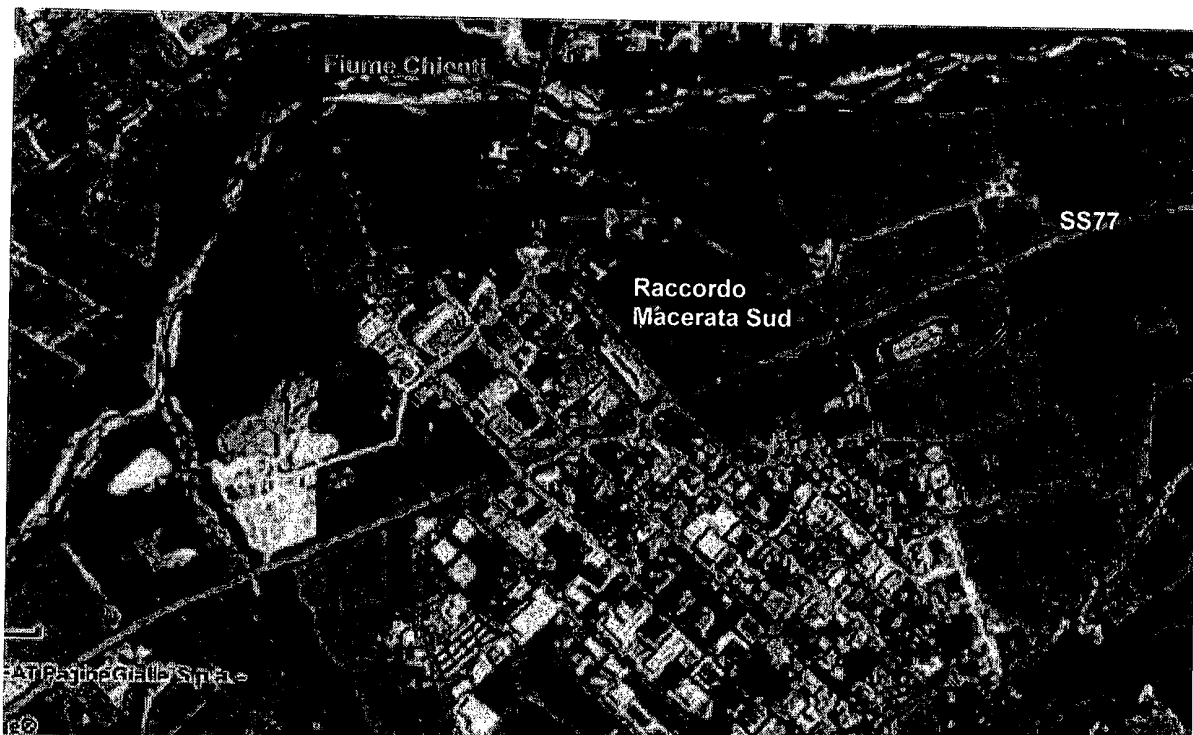
In data 2 dicembre 2011 presso l'Ufficio del Territorio di Macerata, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono acquisiti elementi in merito alle iscrizioni e trascrizioni per il periodo relativo all'ultimo ventennio.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un grande fabbricato non completo realizzato da tempo allo stato strutturale grezzo. Il fabbricato insiste su di un area di più di 3 ettari di superficie. I beni sono ubicati nel comune di Corridonia (MC) in Località Le Conce.

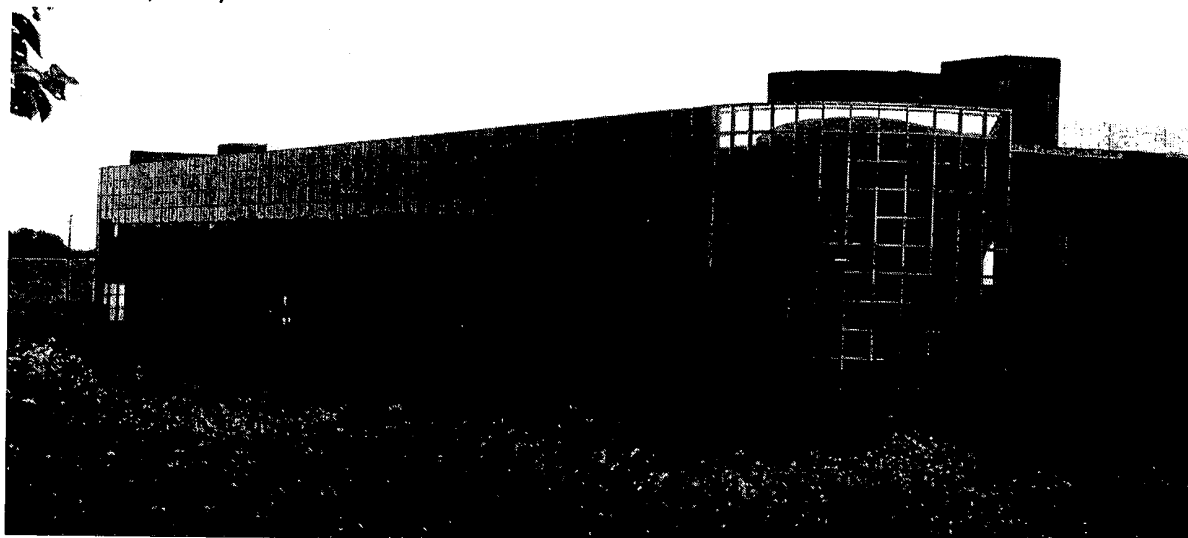
L'area in cui si inseriscono i beni si trova nella periferia nord del centro abitato di Corridonia, all'interno della valle del fiume Chienti, ai piedi delle colline che delimitano il versante orografico destro. La proprietà è delimitata a nord dalla Strada Statale 77, (superstrada Civitanova Marche- Muccia), confina a sud e ad est con campi coltivati; ad ovest la proprietà è delimitata dalla strada comunale che collega il limitrofo quartiere residenziale "Le Conce" con la viabilità principale.



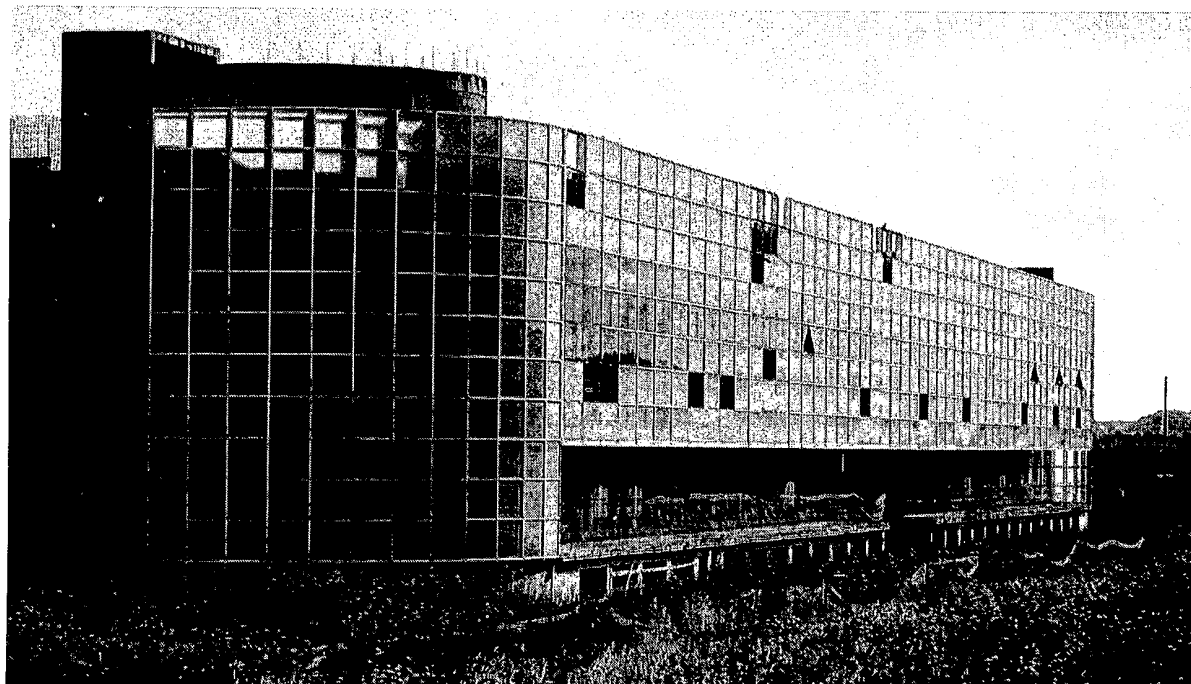
L'edificio ha una forma regolare, si sviluppa su un piano seminterrato da destinare a depositi – parcheggio e due piani da organizzare ad uffici o comunque unità autonomamente utilizzabili. Il palazzo ha un'impronta essenzialmente rettangolare rettangolare di dimensioni 121,60 x 44,60 m, con asse di sviluppo principale parallelo alla strada statale (direzione da W-SW ad E-NE); ai quattro vertici il profilo regolare delle facciate mantiene la sua continuità tramite tratti arrotondati che smussano la spigolosità delle forme rettangolari.

Il collegamento verticale tra i vari solai è realizzato tramite quattro vani scala e quattro vani ascensore ubicati ai vertici dell'edificio.

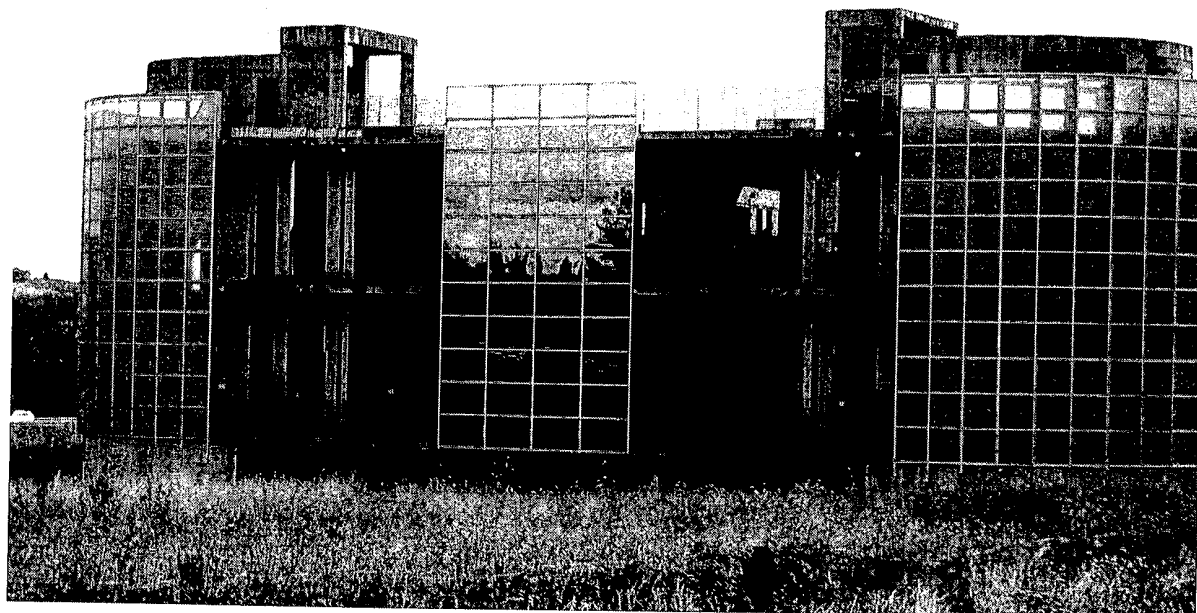
Prospetto principale nord



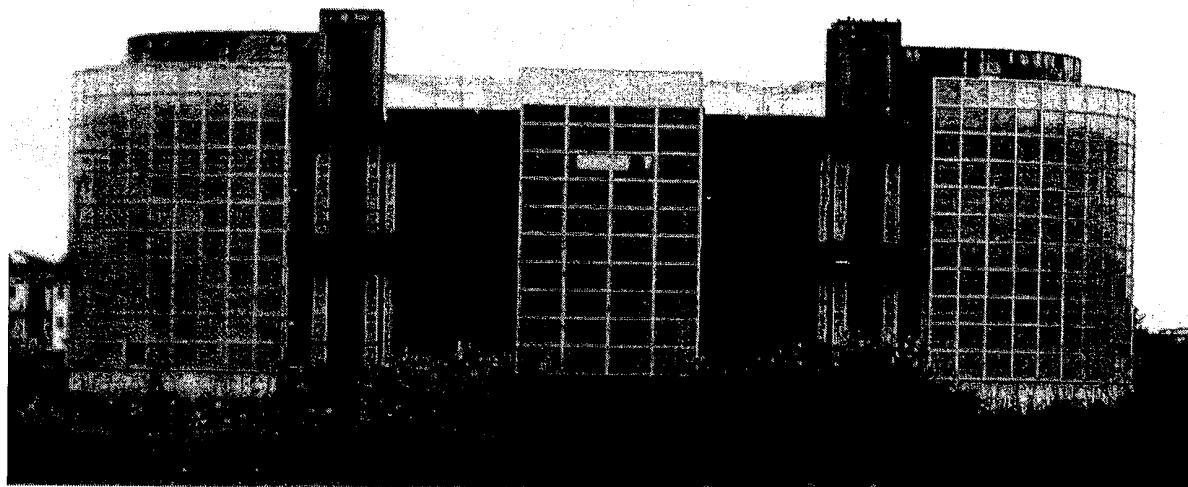
Prospetto posteriore sud



Prospetto laterale ovest



Prospetto laterale est



L'immobile è in corso di costruzione dal 1994: ad oggi è stata terminata la struttura a telaio prefabbricato in cemento armato a pilastri con mensole laterali, travi di bordo e solaio nervato per grandi lunghezze.

Il piano seminterrato è delimitato contro terra da pareti in calcestruzzo armato gettate in opera; un ampio corridoio centrale attraversa in lunghezza tutto il piano. Il corridoio è diviso dagli ambienti laterali tramite doppie pareti in laterizio forato con interposto materiale isolante in lana di vetro. L'accesso carrabile al piano seminterrato è previsto su

entrambe le estremità del lungo fabbricato. I locali del piano seminterrato, una volta finiti, avranno una altezza interna di 4 m.

Alle quattro estremità del fabbricato sono presenti i vani scala ed ascensori che consentono la distribuzione in verticale, anche questi elementi sono realizzati a livello di strutture e pareti di chiusura allo stato grezzo. Le pannellature esterne trasparenti in parte a specchio visibili dall'esterno e che caratterizzano l'immobile sono solo parte incompleta dell'elemento di chiusura del volume verso l'esterno.

Il piano terra allo stato attuale è libero da divisori tranne che per brevi tratti, il progetto ne prevede la suddivisione in 20 unità immobiliari di tipo uffici. Anche il piano primo ed ultimo, come tutto l'edificio, è allo stato grezzo strutturale, senza divisioni interne; il progetto prevede a questo livello la realizzazione di 24 unità immobiliari del tipo uffici.

La copertura è raggiungibile per mezzo delle scale che arrivano dai piani sottostanti, nessun corpo edilizio è presente a questo livello tranne i vani scala ed i volumi dei vani ascensore. Sul tetto non sono previste destinazioni abitative o produttive ma solo spazi e volumi tecnologici, ampie forature daranno luce ai piani sottostanti.

Numerose e copiose sono le infiltrazioni di acqua meteorica rinvenibili all'interno del fabbricato, in particolare al piano primo; a causa delle copiose infiltrazioni cominciano ad evidenziarsi danni e deterioramenti alle strutture.

Si sottolinea nuovamente la condizione di stato di avanzamento dei lavori che può definirsi di struttura ultimata allo stato grezzo.

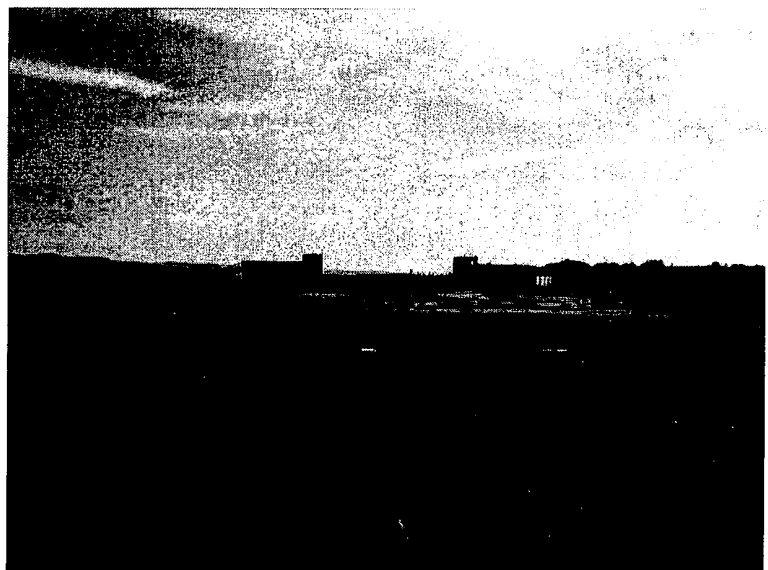
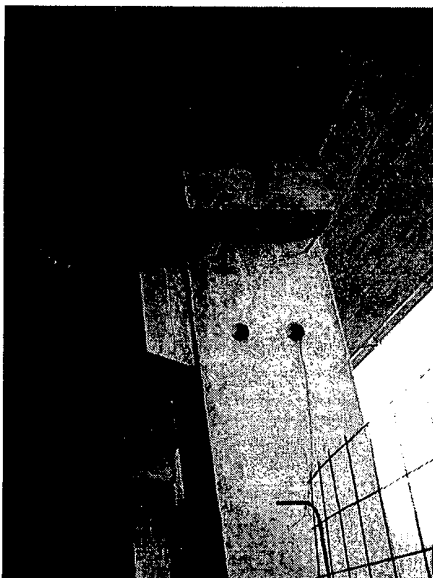
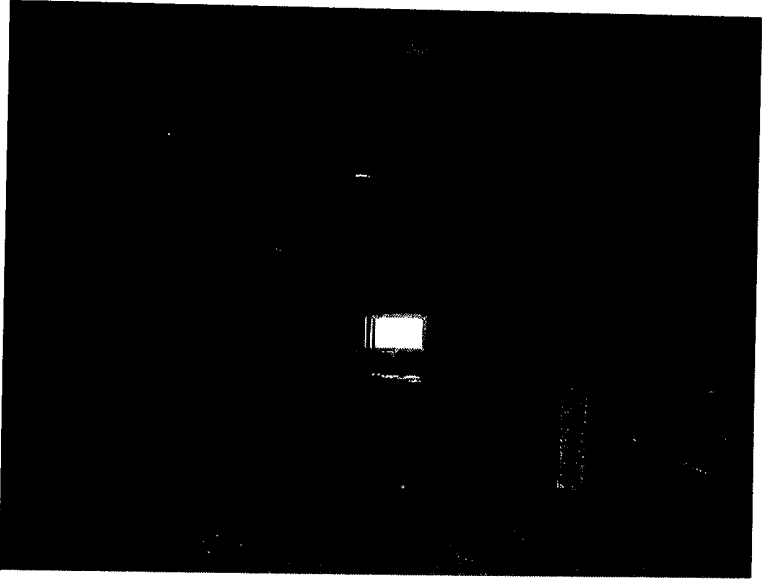
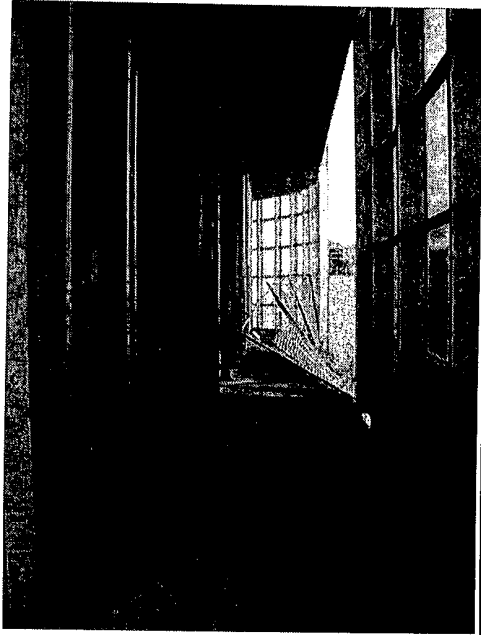
Le tamponature perimetrali sono state solo in parte realizzate tramite pareti a doppio strato in muratura con intercapedine riempita con pannello isolante in lana di vetro (lato interno blocco forato 8 cm/ pannello semirigido lana di vetro 5 cm/blocco forato 12 cm, lato esterno); tutte le pareti sono prive di intonaco di finitura. Ampie porzioni delle pareti di facciata sono state chiuse da pannelli vetrati costituiti da lastra di vetro singolo montata su telaio in alluminio.

La superficie lorda di ogni piano è di circa 5.400 mq, il progetto prevede altezze interne dei vari piani pari a m 4,00-3,70 al piano seminterrato, m 4,10-4,40 al piano terra, m 3,90-4,20 al piano primo ed ultimo.

La cubatura prevista da progetto approvato è pari a mc 64.232, il piano di lottizzazione consentiva la realizzazione di 66.000 mc.

All'esterno l'area nella quale è inserito il fabbricato è delimitata da un basso muretto di cemento armato che perimetra tutta la proprietà congiungendosi alla recinzione di rispetto stradale. L'area risulta non protetta e liberamente accessibile.

Aspetti costruttivi al piano seminterrato, al piano terra, primo e copertura.



2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.

Presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, in data 12 luglio 2011 sono state effettuate le visure che hanno permesso di individuare le caratteristiche catastali dell'oggetto di esecuzione.

La società (CF:) risulta proprietaria degli appezzamenti di terreno, che costituiscono il lotto sul quale è edificato il fabbricato, siti in comune di Corridonia (MC), in Località Le Conce e così catastalmente distinti:

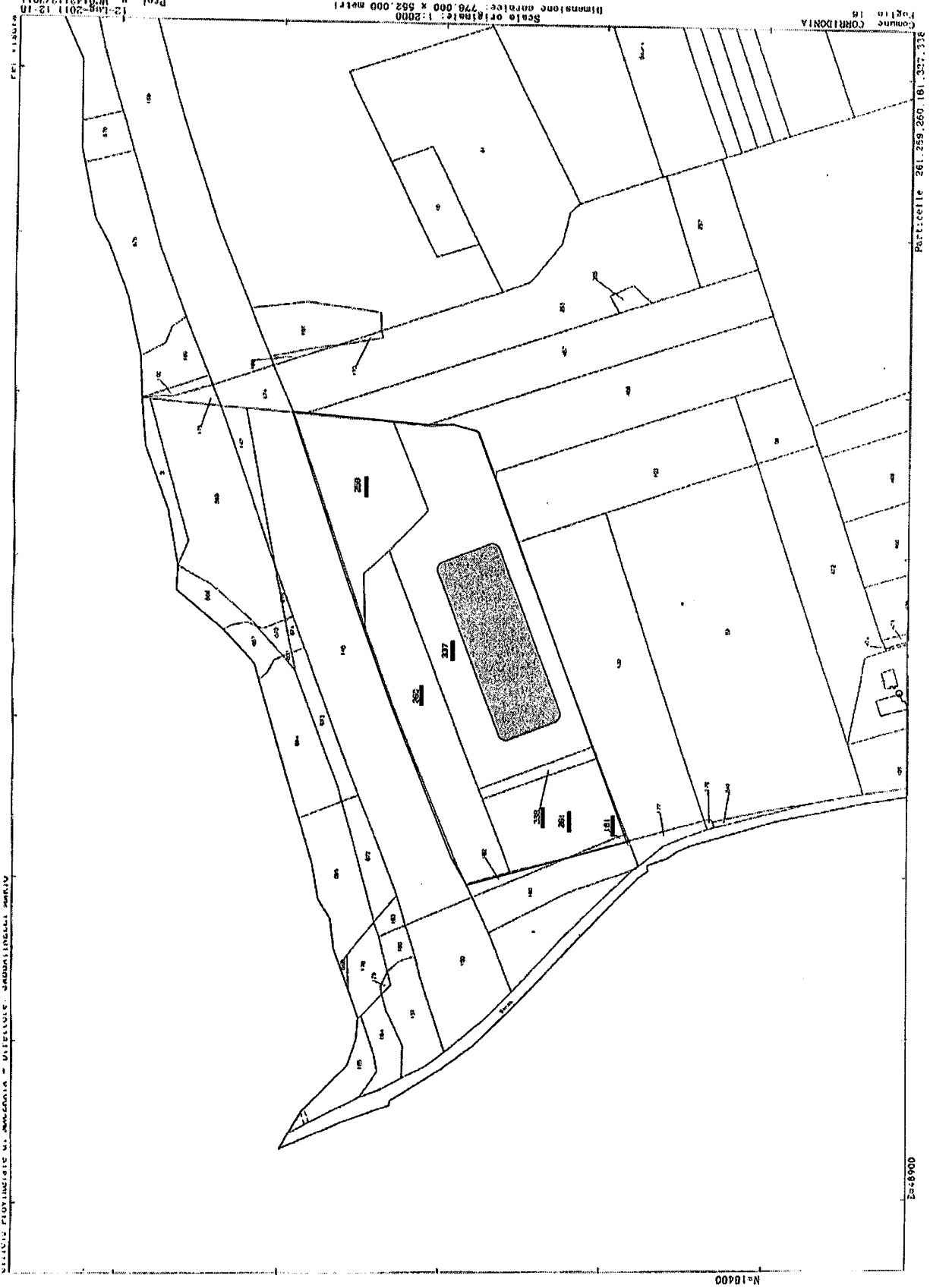
COMUNE: CORRIDONIA (MC)

CATASTO: TERRENI

1.	FOGLIO: 16	PARTICELLA: 181	QUALITÀ: SEMINATIVO	SUPERFICIE: 100 mq
	REDDITO DOMINICALE: € 0,44		REDDITO AGRARIO: € 0,65	
2.	FOGLIO: 16	PARTICELLA: 259	QUALITÀ: SEMIN ARBOREO	SUPERFICIE: 5.269 mq
	REDDITO DOMINICALE: € 27,21		REDDITO AGRARIO: € 31,29	
3.	FOGLIO: 16	PARTICELLA: 260	QUALITÀ: SEMIN ARBOREO	SUPERFICIE: 5.887 mq
	REDDITO DOMINICALE: € 30,40		REDDITO AGRARIO: € 34,96	
4.	FOGLIO: 16	PARTICELLA: 261	QUALITÀ: SEMIN ARBOREO	SUPERFICIE: 3.911 mq
	REDDITO DOMINICALE: € 20,20		REDDITO AGRARIO: € 23,23	
5.	FOGLIO: 16	PARTICELLA: 338	QUALITÀ: SEMIN ARBOREO	SUPERFICIE: 506 mq
	REDDITO DOMINICALE: € 2,61		REDDITO AGRARIO: € 3,01	
6.	FOGLIO: 16	PARTICELLA: 337	QUALITÀ: ENTE URBANO	SUPERFICIE: 15.007 mq

Le particelle 337 - 338 derivano dalle particelle 5 e 258, Foglio 16 del comune di Corridonia (MC). L'immobile ricadente nella particella 337 risulta solamente nell'estratto di mappa (Fgl. 16, comune di Corridonia) in qualità di ente urbano non ancora censito al catasto fabbricati.

Estratto di mappa – Corridonia (MC), Fgl 16, partt. 181-259-260-261-337-338(fuori scala)



Proprietà

I beni identificati al Catasto del comune di Corridonia (MC) al Foglio 16, partt. 181-259-260-261-337-338 (ex partt. 5 – 258), risultano di piena proprietà della
(CF:).

Provenienza

La società nel 2002 acquista i beni dalla società di Treia (MC), alla quale sono pervenuti nel 1993-1996 a seguito di atto di compravendita dalla Opera Pia de Reja di Corridonia (MC).

Confini.

Le particelle di terreno ed il grande fabbricato costituiscono un lotto unico delimitato su tutto il perimetro da una recinzione confinante con:

- a nord la proprietà confina con la particella 148 di Demanio strade ANAS,
- ad ovest la proprietà confina con le particelle 180 e 182 di Demanio strade ANAS,
- a sud con le particelle 102 di Monachesi, Murri ed altri e la particella 103 di Forconi,
- ad est confina con le particelle 466 e 467 di Coppari e Pecorari.

Diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia)

Nulla da segnalare.

3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p.es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).

Nulla da segnalare.

4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

La società compra i beni al Foglio 16 partt. 181-259-260-261-337-338 (ex 5 e 258) del comune di Corridonia (MC) dalla società con atto pubblico di

compravendita del 7/5/2002 a rogito del notaio Giuseppe Belogi, repertorio 121934, trascritto al n. 4348 del 8/5/2002.

La società venditrice acquisisce le proprietà dalla "Opera Pia de Reja" a mezzo di atti di compravendita a rogito del Segretario Comunale del 23/2/1993 repertorio 8960, trascritto il 9/3/1993 al n. 1612 e del 25/3/1996 repertorio 9109, trascritto il 5/4/1996 al n. 2468.

5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari

Agli atti dell'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, alla data del 02/12/2011 sui beni oggetto di causa risultano gravare le seguenti iscrizioni ipotecarie.

Comune di Corridonia (MC)

Catasto T Sez. / Fgl. 16 partt. 181-259-260-261-337-338

- 1) ISCRIZIONE del 23/04/2002 Registro Particolare 1037 Registro Generale 5536
IPOT. VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO condizionato
A favore di Banca delle Marche SpA e Mediocredito Fondiario Centroitatia SpA per € 18.592.448,00
Contro

- 2) ISCRIZIONE del 9/12/2008 Registro Particolare 4443 Registro Generale 18898
Pubblico Ufficiale Equitalia Marche spa SpA Repertorio 152888 del 25/11/2008
IPOT. LEGALE derivante da ipoteca DPR 602/73, art. 77
A favore di EQUITALIA MARCHE SpA per € 75.185,70
Contro

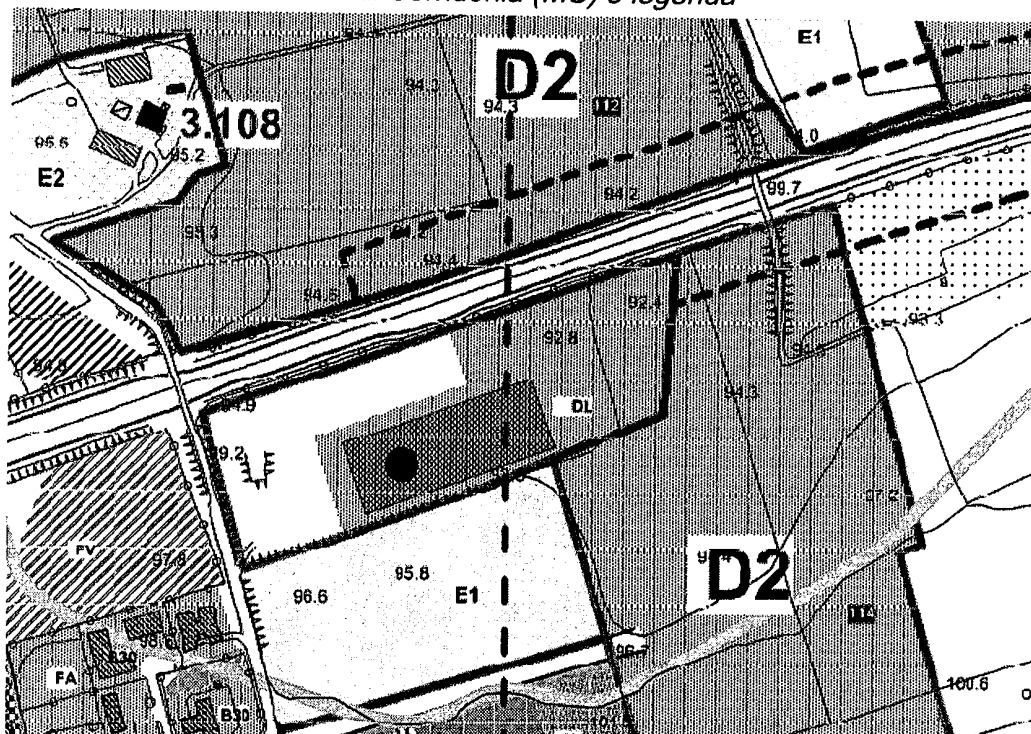
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 9/02/2011 Registro Particolare 1156 Registro Generale 1921
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 906/2010 del 07/12/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Banca delle Marche Spa per € 8.026.902,80
Contro

6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e con quale spesa (indicativa).

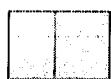
Presso l'ufficio tecnico del comune di Corridonia (MC) è stata verificata la documentazione urbanistica relativa al fabbricato in corso di costruzione situato in Località Le Conce di detto comune e ricadente nella particella 337.

L'intera proprietà rientra oggi in un'area di espansione (D2) soggetta a piano di lottizzazione convenzionata (DL 46) del PRG del comune di Corridonia (artt. 19.7 e 19.9 delle NTA).

Stralcio PRG del comune di Corridonia (MC) e legenda



Legenda



ZONE PRODUTTIVE - Secondario (artigianale, industriale)

DB = ZONE DI COMPLETAMENTO

DR = ZONE DI COMPLETAMENTO fino al 50% dell'esist.

D2 / D2A = ZONE DI ESPANSIONE

DH = ZONE PER IL TRATTAMENTO E LO STOCCAGGIO DI MATERIALI INERTI

DL = LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE



PDR = ZONA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO

DR-SUAP = ZONA inserita tramite procedura sportello unico per le attività produttive

DR-RONCHI = ZONA inserita tramite Dlgs.n.22 del 5.2.1997 (Ronchi)

ARTICOLO 19.7 - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

Si tratta di zone di espansione produttiva relative al settore secondario in genere.

a) Zone assoggettate a piano di lottizzazione.

- IF mc./mq. 3.00
- DC ml. 10.00
- DS ml. 7.50
- DF ml. 20.00
- H MAX ml. 10,50 salvo comprovate esigenze relative a volumi tecnici (silos e serbatoi).

Quota massima estradosso solaio P. Terra: \leq ml. 1,20 rispetto all'antistante marciapiede della pubblica via.

b) La destinazione commerciale, e terziaria in genere, è ammessa entro il limite del 50% della volumetria realizzabile. Per questa lo standard va determinato ai sensi della normativa vigente.

c) E' consentita l'abitazione per i custodi in misura di un alloggio di mq. 95 netti per ogni lotto. In caso di accorpamento di più lotti, su di essi sarà complessivamente consentito un solo alloggio.

d) E' consentito l'insediamento di industrie INSALUBRI di prima e seconda classe, di seguito elencate, fatta eccezione per quelle ritenute particolarmente INSALUBRI e pericolose, escluse da tale insediamento, e per altre attività produttive, agroindustriali, raccolta di rifiuti, ecc., la cui localizzazione debba essere prevista lontana dalle abitazioni.

Zone assoggettate a piano di lottizzazione.

- It mc./mq. 1,5
- DC ml. 10.00

ARTICOLO 19.9 - ZONA DL - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Sono zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione.












Oltre a lottizzazioni ancora vigenti il Piano può identificare nel modo previsto dal presente ARTICOLO anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione.

Viene inserita nella presente norma anche la zona destinata a PIP 2 avente lotti a destinazione commerciale ed artigianali, le cui NTA sono allegate al progetto approvato ed individuate nelle tavole di piano come D5.

Il piano di Classificazione Acustica del comune di Corridonia inserisce l'area nella classe acustica V: *Aree prevalentemente industriali*. L'area rientra anche nella fascia A di rispetto stradale dalla strada statale.



Legenda

-  CLASSE I
-  CLASSE II
-  CLASSE III
-  CLASSE IV
-  CLASSE V
-  AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' TEMPORANEE (T)
-  EDIFICI SCOLASTICI (S)
-  EDIFICIO OSPEDALIERO (H)
-  A - AREE DI CONTATTO ANOMALO
-  LIMITE FASCIA DI PERTINENZA INFRASTRUTTURA FERROVIARIA - ZONA A
-  LIMITE FASCIA DI PERTINENZA INFRASTRUTTURA FERROVIARIA - ZONA B

Per la situazione in oggetto sono state sottoscritte tra proprietà dell'area ed ente comunale due convenzioni edilizie che hanno consentito l'edificazione dell'immobile.

Convenzione edilizia del 31/05/1994 a rogito del notaio Carlo Conti, repertorio 38269, trascritta il 6/6/1994 al n registro particolare 4221, reg. gen. 5817.

Convenzione edilizia del 6/4/1998 a rogito del notaio Carlo Conti, repertorio 46115, trascritta il 14/4/1998 al registro particolare 3107, reg. generale 4081; convenzione valida a seguito di delibera del consiglio comunale n. 124 del 21/12/2001 fino al 31/12/2002.

Sono stati rilasciati i dall'ente comunale i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 44 del 15/10/1994 alla quale sono allegati oltre agli elaborati progettuali del fabbricato , la relazione sul contenimento dei consumi energetici di cui alla legge 373/76 ed il progetto degli impianti previsto dalla legge 46/90.

- Concessione edilizia n. 641 del 15/03/1999, proroga per l'ultimazione dei lavori; tra gli elaborati non figurano gli aggiornamenti della relazione sul contenimento dei consumi energetici.

- Concessione di variante n. 723 del 30/10/1999, per completamento opere.

- Concessione edilizia di variante n. 1142 del 14/03/2002, per cambio di destinazione d'uso da artigianale a direzionale e completamento delle opere, con allegati nuovi elaborati di progetto, risultano mancanti gli elaborati previsti a seguito della legge 10/1991 sul contenimento dei consumi energetici e del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici.

- Denuncia Inizio Attività del 17/04/2002, prot. 11713, per la realizzazione di recinzioni.

- Denuncia Inizio Attività del 24/04/2002, prot. 12331, per la realizzazione di recinzioni.

Ad oggi tutti gli atti autorizzativi risultano decaduti come pure le procedure di inizio attività senza che le opere siano state completate.

Non risulta rispettato il termine del 31/12/2002 per il completamento delle opere di urbanizzazione di cui alla delibera del consiglio comunale di Corridonia del 124 del 2001.

Risultano scadute le polizze fideiussorie a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il primo luglio 2002 la ditta ottiene la volturazione della concessione edilizia n 1142 del 14/03/2002, autorizzazioni precedenti tutte intestate alla srl.

La struttura grezza non completata oggi presente è coerente con quanto autorizzato con la prima concessione edilizia n 44 del 1994.

Le successive varianti in particolare quella ultima n. 1142 del 2002 non sono state attuate.

La costruzione ad oggi è stata realizzata solo strutturalmente e quindi ne è definita esclusivamente la possibile volumetria. Tutti gli atti convenzionali ed autorizzativi sono decaduti e per il completamento dell'edificio è necessaria una nuova intera procedura convenzionale (o proroga della precedente) ed autorizzativa con elaborati di progetto che, visto lo stato realizzativo del manufatto, tengano conto delle nuove normative ora vigenti in termini di:

- requisiti acustici passivi degli edifici Del. G.R. Marche n. 896 del 2003;
- risparmio energetico, D.Lgs 192/2005 e successive attuazioni;
- impianti in genere, DM 37/2008;
- norme per edilizia sostenibile di cui alla LR 14/2008;
- nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 14/01/2008;
- oltre alle norme del vigente PRG comunale.

7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo).

L'immobile è in corso di costruzione non completo.

8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.

Alla ditta esecutata spetta la piena proprietà del bene.

9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge.

La ditta proprietaria è una società a responsabilità limitata.

10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che restano a 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.

Si segnala la Convenzione edilizia stipulata il 6/4/1998, a rogito del notaio Carlo Conti, repertorio n. 46115, registrata a Tolentino (MC) il 10/4/1998 al n. 535, trascritto il

14/04/1998 registro particolare 3107, registro generale 4081, di norma di durata decennale, ma con possibili impegni ultradecennali.

11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Nulla da segnalare.

12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.

La stima analitica di un fabbricato può avvenire secondo i seguenti aspetti:

- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- stima parametrica;
- valore di capitalizzazione.

La scelta dipenderà dalle caratteristiche del bene e dallo scopo pratico per cui si deve conoscere il valore.

L'oggetto della valutazione in questo caso è un grande fabbricato allo stato grezzo costruito solo nei suoi aspetti strutturali che definiscono la possibile volumetria e la sua area esterna di pertinenza.

Non sono al momento quantificabili gli oneri amministrativi e tecnici necessari per l'ottenimento di atti autorizzativi al completamento dell'immobile.

Lo scopo della stima è l'attribuzione di valore al fine della vendita sul mercato immobiliare.

La prima fondamentale fase di ogni valutazione è la descrizione dettagliata del bene al fine di individuare le caratteristiche intrinseche (interne al bene) ed estrinseche (esterne al bene). Sono poi importanti gli aspetti giuridico-legali e catastali-urbanistici.

- Stima in base al valore di costo.

Il valore di costruzione di un fabbricato si ottiene sommando le spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per una nuova edificazione ed è costituito dalla somma dei costi di cantiere, spese tecniche, oneri comunali, utile d'impresa, e costo dell'area

edificabile. Di norma questo metodo è usato per determinare il valore e quindi l'economicità di mercato prima di edificare un fabbricato da vendere a terzi.

- Stima in base al valore di trasformazione.

Questo criterio di stima si applica quando si ritiene che l'attuale destinazione economica del fabbricato non sia riconducibile all'ordinarietà per cui è necessario eseguire opere di trasformazione ordinaria per renderlo idoneo e ricondurlo ad una destinazione tipica. Esempi classici dove poter applicare questo criterio di stima sono nella valutazione dell'economicità e convenienza di interventi di: ristrutturazione, completamento di fabbricati, realizzazione di particolari progetti.

- Stima in base al valore complementare.

Questo criterio di stima si applica quando si devono stimare i danni subiti da un fabbricato o porzione di fabbricato che è legato da rapporti di complementarietà con un altro fabbricato o porzione di fabbricato. Sono complementari due unità quando l'intervenire su una di esse accresce anche il valore dell'altra, è il caso dell'appartamento con l'unità garage.

- Stima parametrica.

Di norma usata per immobili a destinazione residenziale o comunque consuetudinaria dei quali si conosca il valore al mq di tipologie simili nuove o recentemente ristrutturate. Saranno applicati dei coefficienti di riduzione o in alcuni casi di miglioramento riferibili alla letteratura tecnica e normative di settore (L. 392/78, Circolare Min. Lavori Pubblici n. 12480 del 26/3/1966) o dettati dall'esperienza del valutatore, per giungere al più probabile valore di mercato.

- Stima in base al valore di capitalizzazione.

Si applica cumulando all'attualità, utilizzando un saggio di interesse idoneo, il reddito netto annuo percepibile dal proprietario dell'immobile. Si tratta in concreto della capitalizzazione del beneficio fondiario. Si deve avere certezza del reddito annuo percepibile e desumibile da un reale contratto di locazione oppure da banche dati di certa affidabilità (es. Agenzia Territorio), ma la maggiore difficoltà è nella determinazione del saggio di capitalizzazione. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione occorrono i prezzi di mercato di fabbricati simili ed i relativi benefici fondiari, oppure si può ricorrere ad elementi normativi che prevedano la redditività di unità immobiliari (es. L. 392/78).

Procedimento di stima prescelto

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del bene ampiamente descritto che per le sue caratteristiche particolari lo rendono analogo ad un solo altro immobile presente nella zona, si utilizzerà il metodo più adatto in pratica per questi tipi di stime analitiche: il metodo in base al valore di capitalizzazione.

Si determina il valore del reddito da locazione annua come se l'immobile fosse finito e locato e lo si capitalizza al tasso congruo della redditività odierna sul mercato delle locazioni. Il Valore dell'immobile così ottenuto viene poi assoggettato a correzioni parametriche per adeguarlo alla situazione realizzativa attuale.

La procedura di confronto basata sui valori tratti dalla banca Dati dell'Agenzia delle Entrate conferterà sul risultato raggiunto.

Dati di base sui quali è impostata la stima:

- Superficie lorda locabile e quindi suscettibile di produrre reddito pari a mq 7900 (piani T e 1°)+ 4900 (piano PS1), edificio completo da progetto.
- Il valore locativo medio praticato nell'analogo edificio presente nella zona (palazzo Zenit) è pari a € 5,00 al mq.
- Il più consono tasso di capitalizzazione nella situazione economica e di mercato attuale è dell'ordine del 4%, (più probabile produttività dell'immobile locato, ad esempio la legge 382/78 stabilisce un tasso massimo di redditività del 3,85% per immobili abitativi).
- l'attuale stato di realizzazione del fabbricato rappresenta il 40% dell'edificio finito.
- sono da completare opere di urbanizzazione su circa 10.200 mq d'area.

Il reddito locativo annuo percepibile viene capitalizzato al tasso di interesse del 4% ottenendo così il valore ad oggi dell'immobile finito.

Al valore dell'immobile allo stato attuale vengono detratti i costi delle opere di urbanizzazione nelle aree esterne ottenendo così il più probabile valore di mercato ad oggi e nelle condizioni in cui si trova del bene costituito dall'edificio con le aree esterne.

PROSPETTO ANALITICO DI STIMA

Superficie lorda dell'immobile (5375 mq/piano)	16125,00	mq
<u>SUPERFICI LORDE LOCABILI/VENDIBILI</u>		
piano seminterrato (depositi-servizi)	4400,00	mq
piano terra (uffici-terziario)	3744,00	mq
piano primo (uffici-terziario)	4160,00	mq

METODO DI STIMA PRESCELTO: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

<u>Superficie locabile produttiva (piani T-1)</u>	7900,00	mq
Valore locativo al mq mese (produttivo)	€ 5,00	€
Valore locatizio mensile	€ 39'500,00	€
Valore locatizio annuo	€ 474'000,00	€
<u>Superficie locabile a servizio (piano PS1)</u>	4400,00	mq
Valore locativo al mq mese (servizio)	€ 3,00	€
Valore locatizio mensile	€ 13'200,00	€
Valore locatizio annuo	€ 158'400,00	€
Somma valori locatizi annui	€ 632'400,00	€
Saggio d'interesse (indice capitalizzazione)	4,0%	€
valore locatizio annuo/indice di capitalizzazione		
<u>VALORE DELL'EDIFICIO FINITO</u>	€ 15'810'000,00	€

SITUAZIONE ATTUALE		
EDIFICIO		
Percentuale lavori eseguiti/edificio finito	40%	
Valore stato attuale edificio	€ 6'324'000,00	€
ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE		
estensione aree esterne da urbanizzare	10200,00	mq
costo urbanizz. €/mq	150,00	€(mq
a detrarre	€ 1'530'000,00	€

VALORE DELL'EDIFICIO ED AREE ALLO STATO ATTUALE € **4'794'000,00**

PROCEDURA DI CONFRONTO		
Stima fabbricato finito - quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (1° semestre 2011)		
Superficie vendibile produttiva (piani T-1)	7900	mq
Superficie vendibile servizi (piano PS1)	4400	mq
Valore superficie produttiva (1300,00 €/mq)	€ 10'270'000,00	€
Valore superficie servizi 600,00 €/mq	€ 2'640'000,00	€
somma	€ 12'910'000,00	€
valore aree esterne urbanizzate (€ 200 x mq 10200)	€ 2'040'000,00	€
Valore area a verde (15000 mq x 7 €/mq)	€ 105'000,00	€
Valore totale dell'opera finita	€ 15'055'000,00	€

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio supporta la determinazione valutativa dell'edificio finito alla quale si è giunti.

Più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione € 4.794.000,00

13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando, in caso affermativo, i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

I beni oggetto di perizia, in quanto al fabbricato, sono realizzati allo stato grezzo, le opere di urbanizzazione sulle aree esterne sono da completare. Ne consegue che l'immobile ad oggi non è facilmente divisibile e costituisce quindi un unico lotto da porre in vendita.

(dati tecnici per pubblicazione bando di gara)

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di grande fabbricato su tre piani (PS1, PT, P1) per complessivi mq 16.125 circa, a destinazione "direzionale", allo stato grezzo (realizzata solo struttura, anni 1994-2000), con ampie aree esterne perimetrali, ubicato in comune di Corridonia (MC), C.da Conce. Individuazione al catasto terreni, stesso comune, foglio 16, particelle 181, 259, 260, 261, 337 (ente urbano), 338; non censito al catasto fabbricati. Superficie catastale complessiva aree, compreso sedime, 30.680 mq; volume da progetto mc 64.232. Autorizzazioni e convenzione comunale scadute.

Prezzo a base d'asta del lotto unico € 4.794.000,00

14. Dispone quanto necessario ai fini della certificazione energetica

In base a quanto definito all'art. 6, comma 1-bis, d.lgs. 192/2005 e successive integrazioni e modifiche, a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di singole unità immobiliari esse devono essere corredate da un Attestato di Certificazione Energetica, con onere a carico del venditore.

E' stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10 luglio 2009, in attuazione di quanto previsto al comma 9 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 e successive modifiche, il decreto del 26 giugno 2009 del Ministero dello Sviluppo Economico che definisce le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici e gli strumenti di raccordo, concertazione,

cooperazione tra lo Stato e le Regioni. In base all'art. 3 comma 3 delle Linee Guida, esse si applicano per le regioni e province autonome che, come la Regione Marche, non abbiano adottato propri strumenti regolamentari di certificazione energetica.

- Il grande edificio è realizzato solo allo stato di struttura grezza, per la vendita allo stato attuale non è necessario né è possibile rilasciare l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'opera per essere completata necessita di nuova progettazione sul contenimento dei consumi energetici come prevista dalla normativa vigente.

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Macerata, il 7 dicembre 2011

Il C.T.U. Geom. Pettinari Fabio

ALLEGATI:

- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Documentazione edilizia-urbanistica costituita da atti autorizzativi ed elaborati grafici
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica