

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TITOLO: procedimento esecutivo - n°147/2023 - R. G. ES.

Promossa da < creditore pignorante >

Contro < esecutati pignorati >

Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulente Tecnico d'Ufficio - CTU

Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo

Maurizio Donninelli

Belvedere Ostrense, li 22/01/2024



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente Maurizio Donninelli, Dottore Agronomo in Belvedere Ostrense (AN) Via Piana n°2, iscritto al n°313 dell'Albo Professionale dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Regione Marche ed all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) del Tribunale di Ancona (AN), presenta la relazione peritale al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Ancona (AN) riguardante la valutazione di un bene immobile sito nel Comune di Filottrano (AN) oggetto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 luglio 2023 al Registro Generale n°15239, al Registro Particolare n°10717, a favore di Roma (RM).

Al Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), dopo aver accettato l'incarico in data 07/08/2023, il Giudice dell'Esecuzione pone il seguente quesito (**vedere allegato n°1 - verbale di nomina ed accettazione dell'Esperto**):

L'esperto, prima di ogni attività, controllerà la tempestività del deposito (gg. 60 dal deposito dell'istanza di vendita, salvo proroghe) e la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. (estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, documentazione che può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei; in tal caso non procederà all'espletamento dell'incarico sino a quando non riceverà disposizione in tal senso dal G.E.

Il giudice pone quindi all'esperto i seguenti quesiti.

1) **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLA OPERAZIONE E BREVE, A TRESU, ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

1a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2) **REDIGA** quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione impiantistica ecc.):

- le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;
- l'ubicazione economica;
- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2c) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2d) Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio - se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al Giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2e) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato all'acquisizione dei suindicati elementi.

2f) In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc...) ne dia immediata comunicazione al Giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

2g) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2g1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione ecc...).

2g2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

2g3) Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

- Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i);
- Difformità catastali;



- *L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

2h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *I millesimi condominiali del lotto periziato;*
- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso.*

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2i) Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01/09/1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31/10/1942 ed il 01/09/1967 il perito provvederà a distinguere tra:

- 1) Fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità / condonabilità;*
- 2) Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità / condonabilità.*

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 D.P.R. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il C.T.U. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori procedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il C.T.U. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34



D.P.R. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2l) Il Perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.

2m) Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica D.lgs. 192/05 come modificato dal D.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione.

In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2n) Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari.

La stima dovrà tenere conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) ed altri oneri o pesi.

2o) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala").

ALLEGHI ALTRESÌ gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali).

3) **DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITÀ TELEMATICA:** una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.

4) **INVII** copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti od intervenuti, come rappresentati, ed al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

5) **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari od utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

6) **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.



7) **RIFERISCA** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8) **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

II GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Concede termine sino a trenta giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti, avvertendo l'esperto che, ove il medesimo non risponda con completezza ai quesiti sopra riportati si procederà nei suoi confronti all'esclusione da ulteriori incarichi, ferma restando la riduzione dell'onorario di 1/4 in caso di ritardo nel deposito.

Per il caso in cui la relazione peritale non venga depositata, nonostante l'eventuale proroga entro la data dell'udienza il CTU, in ogni caso, dovrà comparire all'udienza per illustrare le difficoltà incontrate.

La mancata comparizione comporterà la sostituzione del CTU.

Dispone che il CTU, salva esplicita autorizzazione da parte del G.E., non potrà avvalersi di personale estraneo per lo svolgimento delle attività conferitogli.

In caso contrario non verrà riconosciuto alcun compenso a tale titolo.

Ai sensi dell'art. 173 bis Disp. Att. c.p.c. "le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti".

Autorizza l'uso del mezzo proprio.

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti nei suoi confronti.
- La procedura esecutiva immobiliare risulta iscritta come indicato in epigrafe.
- Il giudice dell'esecuzione ha nominato suoi ausiliari lo scrivente quale custode giudiziario del compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale ai fini della relativa stima.
- I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato.
- L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'esecuzione.
- Il giudice dell'esecuzione ha fissato per il giorno 07/02/2024, ore 9:30 l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c.
- Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Ancona, sito in Ancona Corso Mazzini, 90.



- *La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.*
- *Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.*
- *Avvenuta l'aggiudicazione la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale - all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode – a spese della procedura - decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.*
- *Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.*
- *L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.*
- *La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto.*
- *Per intraprendere le predette procedure è necessaria l'assistenza di un legale.*
- *Ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, la parte esecutata può effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.*
- *Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita o l'assegnazione dell'immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale. Il giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio*



2019 il versamento dovrà essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.

- La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.
- È in ogni caso conveniente saldare i creditori - o avanzare la predetta istanza - il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l'istanza viene proposta prima che l'esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario).
- Qualora la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l'immobile pignorato venga posto in vendita. La pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto un qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che la parte esecutata possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all'incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, questa spetta all'esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.
- In ogni caso, è previsto dall'art. 624 bis c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. In ogni caso, per l'emissione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire.
- Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi diretti alla parte esecutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che questa ne abbia avuto alcuna informazione.



- *L'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.*

Ruolo del custode giudiziario e doveri dell'occupante l'immobile

- *Il Giudice dell'esecuzione ha nominato un custode giudiziario del compendio pignorato.*
- *Il Custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti.*
- *Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.*
- *Si precisa che l'occupante dell'immobile ne è divenuto "mero detentore" e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.*
- *L'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile.*
- *Il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la presente informativa.*
- *Il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le seguenti modalità:*
 - *L'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode giudiziario.*
 - *Nei giorni preventivamente concordati con il custode giudiziario l'occupante deve essere presente presso l'immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.*
 - *Al custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.*
 - *La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.*
 - *In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione dell'immobile.*
 - *Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorra tra questo ed il debitore.*



INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)

- *Anche qualora la parte esecutata non sia l'esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.*
- *Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al giudice dell'esecuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest'ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall'esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente. Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile è raggiungere un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.*

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essere richieste al custode giudiziario



PREMESSA

Il CTU, preso copie e letti gli atti di causa, ha fissato un appuntamento con il Custode Dott.ssa Elisa Biondini nello studio ubicato in Via Ancona 15 /BIS del comune di Jesi (AN) per esaminare la documentazione dell'esecuzione immobiliare e fissare il giorno per l'accesso al compendio immobiliare pignorato.

Infatti in data 16/10/2023 il CTU con il Custode si recavano in sopralluogo presso il comune di Filottrano (AN) in Via Gemme n°1, dove è ubicato il bene immobile da valutare denominato **(vedere allegato n°2 - verbale accesso del custode giudiziario)**.

Il CTU ha potuto prendere visione del fabbricato alla presenza del Sig. _____, componente della "Polisportiva Filottrano Pallavolo Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata" con sede in Filottrano (AN) Via Gemme n°1 titolare della custodia del manufatto edilizio e del fatto di poterlo utilizzare ad alloggio per le proprie giocatrici, per l'esercizio delle attività ricreative, promozionali, nonché per motivi commerciali allo scopo di valorizzare i propri interessi sociali.

Infatti la "Polisportiva Filottrano Pallavolo Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata aveva sottoscritto un contratto di **comodato gratuito** ad uso commerciale a titolo transitorio con i Sig.ri _____ ed il _____ dovendo trovare l'alloggio per le proprie giocatrici per la stagione sportiva 2018 - 2019 a decorrere dal 20 agosto 2018 al 19 aprile 2019 con facoltà di utilizzare l'immobile.

La Polisportiva Filottrano Pallavolo Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata in data 05 aprile 2019 aveva formalizzato al _____ il proprio interesse irrevocabile all'acquisto della porzione di immobile adibita a cucina, dell'immobile urbano a destinazione albergo e ristorante sito in Filottrano (AN) in Via _____ n° _____, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n°48, Particella n°466, Categoria D/2, Piano terra (PT), € 264,00 al valore di euro 26.000,00 oltre IVA ed oneri per il passaggio di proprietà da corrispondersi contestualmente al trasferimento del bene.

La suddetta manifestazione di interessi, in cui si prevedeva oltre all'acquisto dell'immobile ad uso cucina anche tutti i mobili ed attrezzature presenti nello stabile attualmente da concedere in comodato gratuito ed utilizzato ad albergo, già autorizzato dal Giudice Delegato del Tribunale di Ancona in data 19 aprile 2019, prevedeva la sottoscrizione da parte della curatela del contratto di comodato gratuito a far data dalla scadenza del contratto di locazione (al 20/04/2019) **dell'immobile adibito ad albergo e ristorante** sito in Filottrano (AN) Via _____ n° _____, censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio n°48, particella n°258, Categoria D/2, piano seminterrato (PSI), piano terra (PT), piano primo (P), piano secondo (P2), rendita € 21.430,00, **con l'impegno alla liberazione entro i termini in cui avverrà il decreto di trasferimento a soggetto aggiudicatario e con impegno fino a tale data da parte della Polisportiva a regolare manutenzione ordinaria dell'immobile per conservarne la destinazione oltre alla stipula di adeguata polizza assicurativa sullo stabile.**

La durata del presente contratto veniva concordemente stipulato decorrente dal giorno 20 aprile 2019 e terminava nel momento in cui l'immobile sarebbe stato ceduto e lo stesso avrebbe trovato un nuovo proprietario che ne chiedesse l'immissione in possesso.



Le parti, con la sottoscrizione del presente atto, riconoscevano la natura transitoria del contratto *de quo* sia a tutela dell'interesse dei creditori del _____, sia perché compatibile con le esigenze della liquidazione della quota del bene immobile di proprietà del socio fallito _____, attratta all'attivo fallimentare ed oggetto del presente contratto.

Dal sopralluogo il Perito ha potuto ricavare sufficiente documentazione fotografica necessaria per la stima dell'immobile in questione.

Il sopralluogo ha avuto inizio dalle ore 16,00 sino alle ore 17,30 ed è stato esaustivo per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative del suddetto cespite; oltre a ciò, la ricognizione è stata agevolata dalle informazioni rilasciate del Sig. _____ sugli elementi inerenti il livello di materiali, la tecnica di posa in opera impiegata nella costruzione del fabbricato, dalle caratteristiche fisiche, ma anche dalla documentazione presente in atti nella procedura esecutiva.

Infine alla ricognizione non si sono presentati i soggetti eseguiti.



CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

Il fabbricato adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n° , distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n° , Categoria D/2, è stato concesso in locazione dagli esecutati pignorati Sig.ri ed il , soggetti proprietari "parte comodante", anteriormente all'atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto in data 11 luglio 2023 al Registro Generale n°15239, al Registro Particolare n°10717 (vedere allegato n°3 - contratto di comodato gratuito).

Infatti la parte locatrice aveva dato in locazione l'immobile in questione della superficie commerciale di circa 1.973,00 metri quadrati alla Polisportiva Filottrano Pallavolo Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata "parte comodataria" con sede in Filottrano (AN), P.IVA 00799210422, rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. , nato a Filottrano il 31/12/1955, con sede in Filottrano (AN) in Via n° .

Il soggetto comodatario avrebbe impiegato l'edificio per l'alloggio delle proprie giocatrici.

La durata del presente contratto veniva concordemente stipulato decorrente dal giorno 20 aprile 2019 e la locazione sarebbe terminata alla data in cui l'immobile verrebbe ceduto e lo stesso troverà nuovo proprietario che ne chiederà l'immissione in possesso.

Il corrispettivo della locazione non era stato stabilito, in quanto la "parte comodante" si era impegnata con la "parte comodataria" alla concessione dell'immobile ad uso gratuito.

Il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona (AN) il giorno 28 maggio 2019 al n°1330 serie 3.

Per quanto riguarda, invece, l'imposta di registrazione era stato previsto che doveva essere a carico della parte comodataria nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Pertanto, in considerazione del fatto che attualmente risulta presente un contratto di comodato ad uso gratuito sull'edificio in oggetto, il CTU invita la "parte comodante" a procedere allo scioglimento del suddetto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ancona (AN) prima della chiusura della procedura esecutiva.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TOPONOMASTICA

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Ancona in data 21 giugno 2023 con Rep. n°2506 a favore del creditore procedente, notificato ai debitori il 13/06/2023 e trascritto in data 11 luglio 2023 al Registro Generale n°15239, al Registro Particolare n°10717 all'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona, è contraddistinto a varie particelle in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano (AN), come registrato nei seguenti certificati catastali aggiornati.

➤ **CESPITE IMMOBILIARE (1)**

Fabbricato da cielo a terra adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n°, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n°, con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particelle n°258 - 444 - 465 (vedere allegato n°4 - visure e mappe catastali).

⇒ **foglio: 48**

particella: 258

subalterno: -

piano seminterrato (PS1),

piano terra (PT)

piano primo (P1)

piano secondo (P2)

piano terzo (P3)

categoria: D/2

classe: -

consistenza: -

superficie catastale: -

rendita: euro 21.430,00

proprietà:

⇒ **foglio: 48**

particella: 258

qualità: ente urbano

classe: -

superficie: Ha 00 - are 25 - centiare 26 (2.526 metri quadrati)

reddito dominicale: -

reddito agrario: -

proprietà:



- ⇒ foglio: 48
 - particella: 444
 - qualità: ente urbano
 - classe: -
 - superficie: Ha 00 - are 00 - centiare 27 (27 metri quadrati)
 - reddito dominicale: -
 - reddito agrario: -
 - proprietà:

- ⇒ foglio: 48
- ⇒ particella: 465
- ⇒ qualità: seminativo arborato
- ⇒ classe: 3
- ⇒ superficie: Ha 00 - are 01 - centiare 32 (132 metri quadrati)
- ⇒ reddito dominicale: euro 0,61
- ⇒ reddito agrario: euro 0,61
- ⇒ proprietà:

Dall'esame catastale si evince che le particelle n°258 - 444 - 465 del foglio n°48, corrispondono con quelle riportate nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'avviso di istanza di vendita (vedere allegato n°5).



➤ **TITOLO DI PROPRIETA' CESPITE IMMOBILIARE (1)**

- **Il fabbricato destinato ad albergo – ristorante**, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n° , **risulta essere intestato a in virtù di un atto (denuncia nei passaggi per causa di morte) del 06/04/2018 Pubblico Ufficiale Pittura sede Filottrano (AN) - UU sede Ancona (AN) Registrazione Volume 88888 n°170442 registrato in data 09/04/2021 - Dichiarazione di successione Voltura n°1909.1/2021 - Pratica n°AN0036112 in atti dal 22/04/2021.** Infatti, dall'esame dei registri catastali storici, è emerso che la proprietà viene attribuita a , nata a Macerata (MC) il 30 dicembre 1988, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 7 luglio 1956, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Jesi (AN) il 30 dicembre 1983, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 31 gennaio 1958, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Filottrano (AN) il 16 agosto 1952, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 21 febbraio 1964, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° **(vedere allegato n°4).**
- **La corte adiacente fabbricato destinato ad albergo – ristorante**, distinta al Catasto Terreni del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particelle n°258 - 444 – 465, **risulta essere intestato a in virtù di un atto (denuncia nei passaggi per causa di morte) del 06/04/2018 Pubblico Ufficiale Pittura sede Filottrano (AN) - UU sede Ancona (AN) Registrazione Volume 88888 n°170442 registrato in data 09/04/2021 - Dichiarazione di successione Voltura n°1909.1/2021 - Pratica n°AN0036112 in atti dal 22/04/2021 e di una Voltura d'ufficio del 06/04/2018 – UU Ancona (AN) Registrazione Volume 88888 n°199471, registrato in data 29/06/2020 – Rett. Intest. Ist. Prot. Web 64432/20, Voltura n°3138.1/2020 - Pratica n°AN0064438 in atti dal 02/10/2020.** Infatti, dall'esame dei registri catastali storici, è emerso che la proprietà viene attribuita a , nata a Macerata (MC) il 30 dicembre 1988, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 7 luglio 1956, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Jesi (AN) il 30 dicembre 1983, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 31 gennaio 1958, codice fiscale PTT PLA 58°31 D597S, residente a Filottrano (AN) in Via n° , nata a Filottrano (AN) il 16 agosto 1952, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° , nato a Filottrano (AN) il 21 febbraio 1964, codice fiscale , residente a Filottrano (AN) in Via n° **(vedere allegato n°4).**



CESPITE N°1

BENE IMMOBILE
IN
FILOTTRANO (AN)



DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

Il fabbricato destinato ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo è ubicato in Via n° del comune di Filottrano (AN).

Il bene immobile in oggetto si inserisce in un'area territoriale consolidata con una precisa collocazione geografica del comune di Filottrano (AN), denominata:

- **fascia/zona Periferica/PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE** come specificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona dell'Ufficio Territorio Provinciale di Ancona.

Infatti l'Agenzia del Territorio di Ancona individua la zona OMI sopra riportata con il **codice di zona D1, microzona catastale n°1, tipologia prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale (vedere allegato n°6 - estratto Agenzia delle Entrate).**



⇒ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il Piano Regolatore Generale del Comune Filottrano (AN) e rappresentano lo strumento per la organizzazione del territorio comunale, perseguendo obiettivi di riqualificazione e valorizzazione secondo i principi della sostenibilità ambientale, della semplificazione amministrativa, dell'efficacia e della pubblicità nel quadro delle legislazione vigente (**vedere allegato n°7 - estratto Norme Tecniche Attuazione del Piano Regolatore Generale comune Filottrano**).

All'interno di queste finalità, il Piano fornisce le indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed in mancanza di questi, le modalità per la disciplina delle iniziative private che comportano attività edilizia e/o trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del Piano.

Il Piano è stato redatto ai sensi della L. n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, del D.P.R. 380/2001 e della L.r. n.34/1992 e successive modifiche.

Il Piano è altresì conforme agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni del Piano paesistico ambientale regionale - in seguito indicato come PPAR - approvato dal Consiglio Regionale con D.A. n. 197/1989, del Piano di inquadramento territoriale - in seguito indicato come PIT - approvato dalla Giunta regionale con D.A. n. 3096/1998, e del Piano territoriale di coordinamento - in seguito indicato come PTC - adottato dal Consiglio provinciale con delibera CP n. 157 del 17/10/00, sulla base del Decreto del PGRM n. 13, del 12.02.03.

Il Piano definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, nonché l'attuazione delle previsioni in esso contenute e, al fine di guidare ed indirizzare il processo di trasformazione del territorio, dette prescrizioni, procedure e/o esemplificazioni progettuali che riguardano:

- le precondizioni necessarie, in relazione al livello di vulnerabilità del territorio, per l'attuazione delle trasformazioni;
- le caratteristiche fisiche, quantitative e qualitative, delle trasformazioni;
- le caratteristiche funzionali, gli usi ammessi ed il tipo di fruizione degli oggetti presenti e/o realizzati ex novo;
- le modalità e gli atti tecnico - amministrativi abilitanti le trasformazioni;
- le categorie di intervento.

Le disposizioni del Piano, comunque, in linea generale non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o degli edifici, salvo per le previsioni espressamente in maniera puntuale indicate.

Oltre a quanto riferito al punto 2.05 il regime pubblico, dei suoli e/o degli edifici, e individuato e precisato dall'Amministrazione comunale con specifici provvedimenti previsti dalle vigenti leggi, quali: piani e programmi per l'edilizia residenziale pubblica e per gli insediamenti produttivi, piano attuativo per i servizi - in seguito indicato come PAS - di cui all'art. 20 della L.R. n. 34/1992, singoli progetti di opera pubblica.

Gli standard del Piano connessi alla mobilità veicolare (incremento del numero dei veicoli circolanti, insufficienza delle aree di sosta) sono stati aumentati nella misura di 2 mq/10 mc (anziché 1 mq/10 mc) per la sosta su aree fondiarie e del 40% SUL (anziché il 30%SUL) per la sosta connessa alle attività e agli usi elencati nella categoria L (1, 2, 3) produttiva artigianale industriale.



I Piani attuativi, sulla base degli studi specifici connessi alla loro redazione e fermi restando gli indici fondiari massimi prescritti, possono incrementare la misura degli standard previsti dal Piano fino al loro raddoppio.

Quindi il complesso immobiliare in questione è inserito nel suddetto Piano Regolatore Generale come di seguito riportato.

Art. 39 - Le zone della ZTO F (attrezzature e impianti dell'insediamento)

39.01 - Sono le Zone delle attrezzature e degli impianti comuni a tutto l'insediamento.

Comprendono le aree impegnate dal sistema delle infrastrutture (reti tecnologiche; viabilità, parcheggi, aree di servizio e pertinenze), le aree impegnate da attrezzature pubbliche, anche se gestite da privati (aree di cui all'art. 3 del D.L. 2/4/68 n. 1444), attrezzature dell'istruzione; attrezzature civiche; luoghi ed attrezzature per il culto; attrezzature cimiteriali; attrezzature sanitarie ed ospedaliere; attrezzature culturali e ricreative; attrezzature sportive: impianti, aree verdi, giardini e boschi di interesse locale, urbano e territoriale, e simili.

Le zone F1, F2, si differenziano per la parametrica urbanistica (F1 per l'edificazione; F2 per la realizzazione di attrezzature al suolo e scoperte).

Ciascuna zona appartenente ad una delle due categorie differisce dalle altre del suo gruppo per gli usi insediati ed per gli standard relativi.

Gli interventi nella zona F3 e nella zona F4 (destinata esclusivamente per impianti di depurazione), devono essere preceduti da un piano attuativo, mediante il quale sarà determinata la suddivisione della zona F3 e F4 nelle sue componenti F1 ed F2.

Nell'attuazione delle Zone F si dovrà effettuare sempre la preventiva verifica dell'articolazione delle superfici a standards rispondenti esattamente alla classificazione dell'art.3 del D.M. 1444/68, in modo tale da avere un dimensionamento del P.R.G. conforme alle disposizioni vigenti in materia (D.M. 1444/68 e Legge Regionale 34/1992, artt. 28 e 21) ovvero per ogni abitante insediato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione - asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765) - tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

I piani regolatori generali devono prevedere che negli strumenti urbanistici attuativi concernenti zone residenziali di nuova formazione siano previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno 3 mq per abitante da insediare.

Detta dotazione e aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. n. 1444 del 1968, in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.



39.02 - Funzioni territoriali, Usi e limiti quantitativi delle ZTO:

Funzioni Territoriali	ZTO F	Categorie d'uso e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO F
RESIDENZIALE	0-1% Sul	G (3, solo custodi; 4,7)
DISTRIBUTIVA	0%	
TERZIARIA	0%	
PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	0%	
DI SERVIZIO	0-99% Sul	M (1/7); P (4,5,6); I (4); N (5)
INFRASTRUTTURALE (destinazione prevalente)	Nelle quantità necessarie, corrispondenti agli usi e alle Sul, previste nelle ZTO A, B, C, D, E	O (1/6); N (1/5)
AGRICOLA	0%	

L'articolazione e dimensionamento delle aree a standards nelle varie località (nuclei frazionale e centri edificati) dovrà essere attuata nel rispetto dei riparti funzionali e quantitativi previsti nella tabella C sotto riportata, con i contenuti della relazione integrativa al PRG.

Art. 40 - Zona F1 - Edificata o da edificare

40.01 - La zona (insieme) F1 comprende le aree edificate o da edificare utilizzate per edifici costituenti attrezzature di interesse comune (pubbliche e private).

Le aree accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, differenziandosi.

Attrezzature d'interesse comune:

- scuole di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido, ed attrezzature di gioco e ricreative connesse;
- sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura poliambulatori, consultori, case di riposo per anziani;
- sociali, culturali, ricreative: biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, cinema, centri sociali con relative strutture per lo sport, il tempo libero e simili;
- religiose: chiese ed annessi parrocchiali, santuari, conventi, cimiteri, e simili;
- amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici e privati, centri civici, centri direzionali, carabinieri, vigili del fuoco e simili;
- tecnico - distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, autorimesse e parcheggi pluripiano, depositi dei mezzi comunali, mercati comunali, macelli, e simili.

40.02 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico - artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art.4 della LR n. 24/84.

40.03 - E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 150 mq di superficie utile lorda.

40.04 - Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone F1 devono rispettare le seguenti norme:



- Intervento edilizio diretto;

interpiano	H max	standard	IT	UT	IF max	UF max
ml	ml	% SUL	mc/mq	mq/mq	mc/mq	mq/mq
Sec. usi	15,00	Sec. usi	2,50	(It x %usi) / h interp. usi	3,00	(If x %usi) / h interp. usi

- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc;
- Standard: in rapporto agli usi presenti e/o secondo le quantità precisate nell'art. 16.11;
- Garantire il parcheggio degli utenti rapportato agli usi presenti o di progetto;
- Garantire l'accessibilità agevole e la scorrevolezza delle vie d'accesso;
- La superficie delle aree scoperte edificate può essere ridotta a favore dell'ampliamento degli edifici di cui sono pertinenze;
- L'IF, riferito all'insieme della superficie fondiaria edificata (unione delle aree coperte e scoperte), non può superare l'indice fondiario di zona;
- N° piani = 3 compreso il piano terra;
- H - Altezza max edifici = non superiore a quella degli edifici confinanti con il max 15,00 ml;
- Ds - Distanza ed. da strade = 7,50 ml;
- Dc - Distanza ed. dai confini = 0,00 ml;
- Df - Distanza tra edifici = 12,00 ml;
- Sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del R.D; 1265/1934.L.R. 983/1957 e D.P.R. 803/1975), mentre sono ammessi quelli di Mo, Ms, Mi, R, Rc, Re, nelle zone urbanistiche (diverse dalla zona F) comprese all'interno del perimetro di rispetto dell'area cimiteriale;
- Nelle zone F1 interne agli ambiti di tutela definitiva del PIANO (tav 1) non sono ammesse deroghe di cui all'articolo 10; l'altezza massima degli edifici e: H max = ml 7,50; l'indice fondiario massimo 1,5 mc/mq.

40.05 - I parametri It, IF, n° dei piani, relativi all'intervento realizzabile nel sottosuolo delle aree pubbliche interne alla zona A1 (autorimessa) saranno definiti con il progetto d'opera.

Art. 41 - Zona F2 - Attrezzata o da attrezzare

41.01 - Le zone (insieme) F2, aree scoperte attrezzate o da attrezzare, accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, differenziandosi: Aree verdi, giardini; boschi di interesse urbano e territoriale; Infrastrutture; parcheggi; e simili.

41.02 - Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone F2 devono rispettare le seguenti norme:

- Intervento diretto;
- Parametri urbanistici: 60 % SF (il parametro non si applica alle infrastrutture stradali);
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc;
- Standard: secondo usi di progetto e le quantità precisate nell'art. 16.11;
- Servizi e pertinenze, indice fondiario Max IF = 0,05 mc/mq;
- H max = 8,00 ml;
- Garantire il parcheggio degli utenti in relazione agli usi presenti o di progetto;



- Garantire l'accessibilità agevole e la scorrevolezza delle vie d'accesso;
- La parte di area, complementare alla superficie attrezzata, può essere ridotta a favore dell'ampliamento dell'attrezzatura di cui è pertinenza;
- L' IF, riferito all'insieme della superficie fondiaria attrezzata (sedime dell'attrezzatura, più area di pertinenza), non può superare l'indice fondiario massimo di zona;
- Distanza minima delle attrezzature dai confini = 0,00 ml;
- Distanza minima dalle strade e dai confini dei servizi e delle pertinenze = secondo progetto d'opera;
- Per progetti d'opera di livello regionale o intercomunale o per quelli ubicati in contesti urbani ed extraurbani a contatto con la ZTO A o con le zone E1, E2, è obbligatoria la verifica di compatibilità paesaggistica ambientale di cui all'art. 9.

41.03 - Le zone F2 comprendono le aree attualmente destinate alla viabilità carrabile e/o pedonale, quelle destinate al loro ampliamento e quelle per la realizzazione di nuovi tracciati.

41.04 - Il parametro della distanza di rispetto stradale stabilisce un vincolo di inedificabilità, così come previsto dal vigente Codice della strada.

41.05 - I tracciati e le sezioni delle strade e dei percorsi pedonali e/o ciclabili, indicati nelle tavole di azionamento, hanno carattere indicativo. Con l'approvazione dei progetti di massima e/o esecutivi, possono essere introdotti gli aggiustamenti e le modifiche necessari, in ragione dell'oggettivo stato dei luoghi.

41.06 - Classificazione delle strade.

Le strade ai fini delle prescrizioni di P.R.G. sono classificate come segue:

b) **STRADE regionali e provinciali**, sono accessibili attraverso intersezioni con strade comunali o locali distanti non meno di 250 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.. Qualsiasi nuovo accesso carrabile a lotti privati è vietato.

c) **STRADE comunali principali**, sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade locali. I punti di intersezione dovranno distare tra loro almeno 50 metri. Qualsiasi nuovo accesso carrabile a lotti privati tra due intersezioni consecutive è vietato.

d) **STRADE comunali locali** con funzione di distribuzione capillare, prevalentemente urbana o agricola, sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante dirette immissioni, salvo prescrizioni contrarie del Piano, di piani attuativi o di piani di gestione della circolazione veicolare.

La sezione minima complessiva per le strade comunali principali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di metri 13,00 con carreggiata minima di 7,00 metri; particolari eccezioni con opportuni accorgimenti, potranno essere consentite per salvaguardare le alberature ai sensi della Legge Regionale n. 6 del 22/2/1993.

La sezione minima di nuove strade comunali locali, da recinzione a recinzione, è di metri 10,00 con carreggiata minima di 7,00 metri.

La sezione minima di nuove strade comunali locali con funzione agricola è di metri lineari 6,50 con carreggiata minima di metri lineari 4,50 e banchine di 1,00 metri lineari.

Nel caso di sistemazione di strade esistenti o tratti di strade esistenti alberate, oppure anche nel caso di nuove strade in zone alberate, la carreggiata potrà essere ridotta al minimo di metri 3,50 con creazione di piazzola di sosta.



41.07 - Le fasce di rispetto stradale sono così definite:

Zone C1, C2, D2, E (E1, E2, E3), F (F1, F2, F3)

Strade regionali metri lineari 30,00

Strade provinciali (di tipo "C") metri lineari 30,00

Strade provinciali (di tipo "F") metri lineari 20,00

Strade comunali metri lineari 20,00

Zone B2, B3

Strade regionali ml. 30,00

Strade provinciali (di tipo "C") metri lineari 10,00

Strade provinciali (di tipo "F") metri lineari 7,50

Strade comunali metri lineari 7,50

Strade locali urbane (ZTO A, B, C, D, F) metri lineari 7,50 o altra misura maggiore precisata nelle singole zone urbanistiche.

Nelle zone A1, A2, B1, D1, le fasce di rispetto stradale, corrispondono a metri lineari 7,50 per lato; salva la possibilità della loro riduzione in base alla approvazione di Piani Attuativi estesi a parti ampie e significative delle tre zone.

Curve nelle fasce di rispetto nelle Zone A2, B2, B3, C1, D2, E (E1, E2, E3), F (F1, F2).

Debbono essere rispettate le distanze in base alla curva di visibilità.

41.08 - Nelle fasce di rispetto stradali, inedificabili ai sensi del D.I. 1/4/68 n. 1404 e del D.P.R. 26/04/1993 n. 147, sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi e nei limiti della L.R. n. 34/75, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30/12/70.

Nelle fasce di rispetto è ammessa la costruzione di recinzioni (intese come cordolo di base perimetrale dell'altezza massima di centimetri 30 e sovrastante rete il tutto per uno sviluppo massimo di metri 1,80) e di muri di cinta.

Nelle fasce di rispetto delle strade provinciali e delle strade comunali principali extraurbane le recinzioni e i muri di cinta (questi con altezza non superiore a tre metri) dovranno essere posizionati ad una distanza minima dal confine stradale di metri lineari 3,00, fatta sempre salva l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Nelle strade urbane e nelle strade comunali locali le recinzioni ed i muri di cinta (questi con altezza non superiore ad un metro) potranno essere tenuti ad una distanza minima di metri lineari 1,50 dal confine stradale: sarà altresì possibile realizzare la recinzione o il muro di cinta, fatta sempre salva l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada, ad una distanza minore in caso di allineamenti precostituiti adiacenti, previa dichiarazione di rinuncia, in caso di esproprio, al plusvalore conseguente dalle opere.

Sono ammessi tutti gli interventi in linea con le indicazioni dettate sopra, fatte salve, ai fini della sicurezza della circolazione stradale, le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 285/1992 (Codice della Strada), in particolare gli articoli dal n. 16 al n. 19, e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992 n. 495.



Art. 42 - Zona F3 - Denominazione dell'insieme (F1 + F2)

42.1 - Gli interventi su edifici o attrezzature (o per la realizzazione di edifici ed attrezzature) ricadenti nella zona F3 devono essere preceduti dalla determinazione delle zone F1 ed F2, componenti interne della zona F3, mediante piano attuativo. I parametri per l'edificazione e le destinazioni d'uso corrispondono a quelli delle zone F1 ed F2.

Pertanto il bene immobile oggetto della presente valutazione è identificato nel Piano Urbanistico Comunale col seguente inquadramento (**vedere allegato n°8 - Tavola PRG**).

Infatti l'area sita nel comune di Filottrano (AN) in Via Gemme n°1, meglio distinta al Catasto Fabbricati al foglio n°48, particelle n°258 - 444 - 465, è classificata come segue:

MAPPALE	DENOMINAZIONE	Z.T.O.	ART. N.T.A.
258 - 444 - 465	ZONA F3 (Denominazione dell'insieme F1 + F2)	F3	42



⇒ CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare ha un grado di vetustà di circa 44 anni ed è stata costruita sulla base delle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio competente del Comune di Filottrano (AN).

In data 11/04/1978, con protocollo n°2520, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da _____ e _____ la domanda tendente ad ottenere la **concessione di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante l'ampliamento, il completamento con le modifiche interne di un fabbricato ad uso albergo ubicato in Via _____ n° _____ del comune di Filottrano (AN).

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto dall'Ing. Elio Speroni di Rimini (RN), dove era stato previsto un intervento al piano sottostrada, al piano terra, al piano primo, al piano secondo, al piano terzo, nonché ai pavimenti, ai rivestimenti, agli infissi ed agli impianti (**vedere allegato n°9 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 11 aprile 1978 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione di costruzione n°76 del 24/06/1978 (vedere allegato n°10 - concessione edilizia)**.

In data 03/03/1979, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da _____, _____ e _____ la domanda tendente ad ottenere la **variante alla concessione edilizia n°76 del 24/06/1978** per l'esecuzione dei lavori riguardante le modifiche al piano terreno, al piano sottostrada per servizi, al piano primo, piano secondo, al piano terzo per le camere del fabbricato ad uso albergo ubicato in Via _____ n° _____ del comune di Filottrano (AN).

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto dal Geom. Manilo Bottegoni di Filottrano (AN), dove era stato previsto alcune modifiche interne al piano seminterrato, al piano terra ed al piano terzo, rimanendo invariate le divisioni interne del piano primo e secondo (**vedere allegato n°11 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 23 marzo 1979 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione edilizia n°54 del 26/03/1979 (vedere allegato n°12 - variante concessione edilizia)**.

Inoltre sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona fu autorizzata l'**abitabilità o d'uso della costruzione in forza del decreto con protocollo n°1409 del 26 maggio 1980 (vedere allegato n°13 - autorizzazione abitabilità)**.

In data 03/09/1984, con protocollo n°7428, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da _____, _____ e _____ la domanda tendente ad ottenere la **concessione edilizia** per l'ampliamento del fabbricato ad uso albergo ubicato in Via _____ n° _____ del comune di Filottrano (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 26 ottobre 1984 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione edilizia n°207 del 04/03/1988 (vedere allegato n°14 - concessione edilizia)**.

In data 24/04/1989, con protocollo n°4550, fu presentata all'Ufficio Urbanistico dall' _____ la domanda tendente ad ottenere la **concessione edilizia** per la costruzione di una recinzione del fabbricato ad uso albergo ubicato in Via _____ n° _____ del comune di Filottrano (AN).



Il progetto dell'opera sopra descritta fu redatto dal Geom. Lucio Corallini di Filottrano (AN), dove era stato previsto la realizzazione della recinzione ed altre opere di sistemazione esterna (**vedere allegato n°15 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 02 giugno 1989 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione edilizia n°131 del 22/09/1989 (vedere allegato n°16 - concessione edilizia)**.

In data 13/07/1989, con protocollo n°7790, fu presentata all'Ufficio Urbanistico dall' domanda tendente ad ottenere la **variante della concessione edilizia n°207 dell'anno 1988** per l'esecuzione di lavori riguardante l'ampliamento del fabbricato destinato ad uso albergo ubicato in Via n° del comune di Filottrano (AN).

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Lucio Corallini di Filottrano (AN), dove erano stati previsti lavori di ampliamento di locali adibiti a cucina (**vedere allegato n°17 - relazione tecnica**).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 01 agosto 1989 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della concessione di costruzione n°203 del 12/11/1989 (vedere allegato n°18 - variante concessione edilizia)**.

In data 06/03/1996, con protocollo n°3444, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' riguardante la realizzazione di opere interne e modifiche estetiche non comportanti incrementi di volume e superficie, finalizzate al miglioramento dei servizi offerti alla clientela del complesso turistico, con particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento alle norme di prevenzione (**vedere allegato n°19 - DIA**).

In particolare i lavori erano finalizzati alla realizzazione di:

- 1) scale sterne antincendio aperte;
- 2) rifacimento sistemi di isolamento ed impermeabilizzazione terrazze panoramica;
- 3) realizzazione dei bagni per disabili, le le camere e per il ristorante;
- 4) demolizione di pareti, rivestimenti; pavimenti e successiva realizzazione di nuova partizione e opere di finitura;
- 5) adeguamento impianti elettrici;
- 6) realizzazione di impianti di rilevazione incendio;
- 7) realizzazione di impianto di condizionamento;
- 8) adeguamento alle norme di prevenzione infortuni sul lavoro e prevenzioni incendi.

In data 29/09/1998, con protocollo n°12825, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' riguardante vari tipi di intervento (**vedere allegato n°20 - DIA**):

- 1) opere manutenzione straordinaria, restauro e risanamento;
- 2) opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche con modifica della sagoma del fabbricato;
- 3) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 4) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione e installazione di impianti tecnologici.

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Ballante Mauro di Filottrano (AN), dove erano stati previsti i seguenti lavori (**vedere allegato n°21 - relazione tecnica**).



1) PIANO SEMINTERRATO

- Demolizione e realizzazione di nuovi bagni da adibire ad uso pubblico, al personale
- Realizzazione dell'accesso tramite ascensore al piano al momento non esistente
- Intonacatura di tutti i locali attualmente allo stato grezzo, realizzazione di pavimentazione
- Sostituzione di infissi interni, creazione di nuovi locali
- Inserimento di nuova impiantistica

2) PIANO TERRA

- Spostamento ascensore
- Rifacimento e rimessa a norma antincendio dell'intero stabile
- Demolizione degli intonaci e dei pavimenti, realizzazione di controsoffittature e rifacimento completo degli impianti

3) PIANO PRIMO, SECONDO, TERZO

- Spostamento ascensore
- Demolizione interna e ricostruzione totale delle camere con realizzazione di scale di emergenza

In data 14/05/1999, con protocollo n°7092, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' _____ riguardante vari tipi di intervento (**vedere allegato n°22 - DIA**):

- 1) opere manutenzione straordinaria, restauro e risanamento;
- 2) opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche con modifica della sagoma del fabbricato;
- 3) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 4) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione e installazione di impianti tecnologici.

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Ballante Mauro di Filottrano (AN), dove erano stati previsti i seguenti lavori (**vedere allegato n°23 - relazione tecnica**):

- consolidamento statico strutturale al piano seminterrato e piano terra
- restauro e rifacimento delle facciate con eliminazione delle canne fumarie esterne
- rifacimento del manto di copertura e della pavimentazione dei terrazzi
- rifacimento dell'impiantistica interna
- installazione, trasformazione, ampliamento degli impianti elettrico, termico, idro - sanitario ed altro

In data 09/04/2001, con protocollo n°4796, fu presentata la **denuncia di inizio attività (DIA)** all'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) dall' _____ riguardante vari tipi di intervento (**vedere allegato n°24 - DIA**):

- 1) opere manutenzione straordinaria, restauro e risanamento;
- 2) opere eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, anche con modifica della sagoma del fabbricato;



- 3) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- 4) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione e installazione di impianti tecnologici.

Il progetto delle opere sopra descritte fu redatto Geom. Allegrucci Augusto di Filottrano (AN), dove erano stati previsti i seguenti lavori (**vedere allegato n°25 - relazione tecnica**):

- variazione dei bagni al piano seminterrato
- sistemazione dei servizi personale al piano seminterrato (PS1)
- sistemazione del vano ascensore nella posizione originale senza spostamento come precedentemente previsto
- restauro e rifacimento della facciata con eliminazione delle canne fumarie esterne e riordino delle aperture
- variazione dei divisori interni senza modifica del numero delle camere e senza incidere nei parametri di abitabilità
- installazione, trasformazione, ampliamento degli impianti elettrico, termico, idro - sanitario ed altro

Infine sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona fu autorizzata **l'agibilità della costruzione in forza del decreto con protocollo n°12 del 10 settembre 2004 (vedere allegato n°26 - certificazione agibilità)**.



ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato destinato ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n° è dotato **dell'attestato di prestazione energetica (APE) (vedere allegato n°27 - attestato prestazione energetica)**.

Dal 1° luglio 2009 l'APE va obbligatoriamente redatto in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

Dal Gennaio 2012 negli annunci immobiliari vanno inseriti gli indici di prestazione energetica (valore in kWh/mq anno).

A.P.E. (prima delle modifiche del decreto 63/2013 veniva chiamato A.C.E.) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento.

E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici.

La validità di un APE è, nella maggior parte dei casi, di 10 anni.

Per conservarne la validità bisogna garantire i controlli della caldaia previsti dalla legge.

Il sopralluogo nell'immobile è obbligatorio.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non va confuso con l' Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Inoltre l'APE è tra i documenti utili ad ottenere il certificato di agibilità di un edificio.



⇒ DESCRIZIONE FABBRICATO IN BASE AL SOPRALLUOGO

L'immobile ha conservato le caratteristiche tecniche, strutturali, di tipologia edilizia e di superficie complessiva fino all'attualità (anno 2023) senza subire modificazioni rispetto alla realizzazione del manufatto edilizio effettuato nell'anno 1979 e dell'ultimo intervento di ristrutturazione dell'anno 2001.

Il fabbricato è costituito da un **piano seminterrato**, da un **piano terra**, da un **piano primo**, da un **piano secondo** e da un **piano terzo** collegati tramite una scala interna.

Per quanto riguarda, invece, il computo della superficie commerciale il Consulente ha rispettato le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n°138 dove l'unità di consistenza di un fabbricato è dato **dal metro quadrato di superficie catastale**, di cui all'allegato B, mentre l'estensione risulta pari alla **somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, con quella relativa alla superficie delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente omogeneizzate con coefficienti di ragguaglio**, come riportato nell'allegato C del precitato decreto.

Di seguito si riporta la descrizione e determinazione della superficie del cespite immobiliare (vedere allegato n°28 - planimetria catastale).

- Il **piano seminterrato** ha un'altezza media di circa **2,90 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da vari locali destinati a laboratorio cucina, centrale idrica, deposito acqua, deposito alimenti, n°2 bagni per personale, centrale termica, n°5 disimpegni, vano trattamento aria, n°2 ripostigli, un deposito alimenti, vano motore, un antibagno collegato a n°2 bagni per uomini, un antibagno collegato a n°3 bagni per donne, n°2 vani scala interni, per una superficie commerciale di circa **299,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni) (vedere allegato n°29 - foto interne) (vedere tabella n°1).

TABELLA N°1 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO SEMINTERRATO (con scale)	598,94	50	299,47
TOTALE	598,94	-	299,47
TOTALE (arrofondato)	599,00	-	299,00

- Il **piano terra** ha un'altezza media di circa **3,60 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da n°2 vani scala, un ascensore, un ingresso accettazione comunicante con terrazzi, un ufficio, un soggiorno, n°2 sale ristoranti, n°2 vani distribuzione, un vano preparazione, n°2 cucine, un office, un vano frigo, una dispensa, per una superficie commerciale di circa **920,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale che è un elemento di collegamento verticale interno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta



attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano seminterrato) (**vedere allegato n°30 - foto interne**) (**vedere tabella n°2**).

TABELLA N°2 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERRA (senza n°1 scala)	905,01	100	905,01
TERRAZZI	96,53	-	0,00
TERRAZZI (I° ragguglio)	25,00	30	7,50
TERRAZZI (II° ragguglio)	71,53	10	7,15
TOTALE	1.001,54	-	919,66
TOTALE (arrotondato)	1.002,00	-	920,00

- Il **piano primo** ha un'altezza media di circa **3,00 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da un vano scala, un ascensore, un corridoio, un ingresso, n°4 camere collegate con i rispettivi bagni e comunicanti con un terrazzo, n°2 camere collegate al rispettivo bagno e comunicanti con un balcone insieme ad un terrazzo, n°3 camere collegate con i rispettivi bagni e comunicanti con un balcone, per una superficie commerciale di circa **307,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale insieme all'ascensore che è un elemento di collegamento verticale esterno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano terra e seminterrato) (**vedere allegato n°31 - foto interne**) (**vedere tabella n°3**).

TABELLA N°3 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO PRIMO (senza scale ed ascensore)	246,30	100	246,30
TERRAZZI	534,95	-	0,00
BALCONI	24,20	-	0,00
TERRAZZI E BALCONI (I° ragguglio)	25,00	30	7,50
TERRAZZI E BALCONI (II° ragguglio)	534,15	10	53,41
TOTALE	805,45	-	307,21
TOTALE (arrotondato)	805,00	-	307,00

- Il **piano secondo** ha un'altezza media di circa **3,00 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da un vano scala, un ascensore, un corridoio, un ingresso, n°4 camere collegate con i rispettivi bagni, n°5 camere collegate con i rispettivi bagni e comunicanti con un balcone, per una superficie commerciale di circa **254,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale insieme all'ascensore che è un elemento di collegamento verticale esterno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano terra e seminterrato) (**vedere allegato n°32 - foto interne**) (**vedere tabella n°4**).



TABELLA N°4 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO SECONDO (senza scale ed ascensore)	246,30	100	246,30
BALCONI	24,20	-	0,00
BALCONI (I° ragguaglio)	24,20	30	7,26
BALCONI (II° ragguaglio)	0,00	10	0,00
TOTALE	270,50	-	253,56
TOTALE (arrotondato)	270,00	-	254,00

- Il **piano terzo** ha un'altezza media di circa **2,70 metri lineari** (la misurazione si riferisce al colmo) ed è composto da un vano scala, un ascensore, un corridoio, un ingresso, un ripostiglio, n°7 camere collegate con i rispettivi bagni, per una superficie commerciale di circa **246,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala centrale insieme all'ascensore che è un elemento di collegamento verticale esterno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale già calcolato nel piano terra e seminterrato) **(vedere allegato n°33 - foto interne) (vedere tabella n°5).**

TABELLA N°5 - CALCOLO SUPERFICIE

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERZO (senza scale ed ascensore)	246,30	100	246,30
TOTALE	246,30	-	246,30
TOTALE (arrotondato)	246,00	-	246,00

A seguito del sopralluogo, il Consulente ha effettuato anche una *stima particolareggiata* consistente in un'analisi delle caratteristiche qualitative delle unità immobiliari, attraverso la quale si è ottenuta una rappresentazione esaustiva del bene.

Infatti con la suddetta stima è stato possibile raggiungere una valutazione puntuale che ha come riferimento il reale mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili.

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche qualitative del fabbricato sopra descritto.

- Lo **stato conservativo** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile, basato sulla condizione e sullo stato di manutenzione, con una notevole influenza sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

Infatti il fabbricato presenta un **buon livello** di conservazione al punto che non risultano problemi di stabilità strutturale **(vedere allegato n°34 - foto esterna).**

L'unica questione tecnica da segnalare è la presenza in corrispondenza di una parete dell'edificio della lunghezza di circa 10 metri lineari posizionata all'esterno del piano terra di n°3 crepe e negli stessi punti anche all'interno del locale destinato a soggiorno; inoltre è presente una crepa nel pavimento (vedere allegato n°35 - foto esterna ed interna).



Pertanto questo stato fisico sarà tenuto in considerazione durante la valutazione economica dell'edificio.

- La **qualità delle finiture** è una caratteristica tipologica che ha come scopo quello di valutare il livello dei materiali e l'accuratezza della tecnica di posa in opera, riferendosi ai rivestimenti interni (atrio e corpo scale), alla pavimentazione, ai rivestimenti servizi (bagni e cucina), rivestimenti (pareti e soffitti), serramenti ed infissi.

Infatti le facciate esterne dell'edificio hanno rivestimenti **normali**, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (**intonaci frattazzati, tinteggiatura e similari**), mentre i serramenti esterni sono **normali**, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (**serrandine in plastica e serrande metalliche**).

La pavimentazione delle camere, dei bagni, del ristorante e di altri accessori sono di **pregio**, costituiti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (marmo); i rivestimenti servizi (bagni) sono di **pregio**, composti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari); i rivestimenti (pareti e soffitti) dei vani principali (camere) sono **normali**, realizzati con materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (pitture e similari), mentre gli infissi interni (porte d'ingresso e porte interne) sono di **pregio**, costituiti da materiali di livello superiore e con accurata tecnica di posa in opera (legno).

Pertanto le finiture esterne ed interne dell'unità immobiliare sono di **buona qualità**.

- Gli **impianti ad uso esclusivo** sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile.

Infatti la dotazione è **buona**, nel senso che sono presenti gli impianti di tipo essenziale come quello elettrico, idrico - sanitario, telefonico, citofonico, antenna TV centralizzata, fognario e di riscaldamento, alimentato da gas metano tramite una caldaia con termosifoni tradizionali collocati nei vari locali dell'edificio; gli impianti hanno un **buon** livello di manutenzione e di conservazione.

- La **qualità distributiva e la funzionalità degli ambienti** tiene conto delle dimensioni, della forma e della disposizione dei locali all'interno del fabbricato unifamiliare.

Infatti l'immobile è dotato di una qualità distributiva e funzionale di livello **buono**, in linea con l'ordinarietà che si dovrebbe avere da un ristorante ed albergo, contribuendo in maniera rilevante sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

- La **dotazione di pertinenze accessorie**, come la presenza di un parcheggio riservato dell'immobile, le pertinenze esclusive **di ornamento** e **di servizio**, influisce in maniera considerevole sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

Il fabbricato è dotato di uno spazio esterno (corte) destinato al parcheggio delle autovetture degli ospiti, mentre per un'altra parte risulta piantumato (**vedere allegato n°34 - foto esterna**).



- Le **caratteristiche posizionali** sono relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio di riferimento e sono date dal livello di piano dell'unità immobiliari, dalla luminosità, dall'affaccio e dalla panoramicità.

Le suddette qualità specifiche descrivono il livello di qualità del fabbricato rispetto allo spazio ambientale limitrofo, variandone il prezzo.

L'immobile adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo collegati tramite due scale interne dal piano seminterrato al piano terra, da un altro vano di scala con un ascensore dal piano terra al piano terzo.

I locali delle varie unità immobiliari sono dotati di una **buona luminosità** e perciò non vi è la necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne.

Comunque nel complesso garantiscono un **buon livello di vivibilità** nel senso generale del termine, nonché un'**apprezzabile tranquillità** dal contesto ambientale locale; a questo va aggiunto la possibilità per gli ospiti che frequentano l'albergo di avere a disposizione balconi e terrazzi nei vari piani del fabbricato, con il quale si può usufruire di una splendida panoramicità verso la zona circostante.

L'edificio è circondato da una corte con qualche specie botanica di particolare pregio a livello del quale in uno spazio delimitato da un pergolato si possono trascorrere piacevoli, nonché confortanti pranzi e/o cene all'aperto (**vedere allegato n°36 - foto esterna**).

Quindi il fabbricato è dotato di caratteristiche posizionali con un **buon livello di qualità**.

- L'**inquinamento** è una caratteristica ambientale che mira ad evidenziare la presenza di un'alterazione del contesto dove si colloca l'immobile, inducendo una variazione di prezzo. L'inserimento dell'inquinamento ha valore esemplificativo per tutte le altre caratteristiche qualitative, che portano un peggioramento della situazione ed una diminuzione di prezzo degli immobili.

Ad esempio l'inquinamento da traffico veicolare può presentare diverse modalità (acustico, atmosferico, ecc.), vari componenti e differenti livelli di concentrazione.

Talvolta l'inquinamento è riferito alla presenza di sostanze pericolose e tossiche nell'immobile da valutare o negli immobili da confronto.

Nel fabbricato oggetto di valutazione è stata riscontrata l'**assenza** di qualunque forma di inquinamento, in quanto l'ubicazione del bene si trova in un contesto rurale del comune di Filottrano (AN), precisamente in Via n° , dove non si sviluppano particolari forme di alterazione ambientale.

*Pertanto a conclusione della descrizione delle caratteristiche quantitative e qualitative del complesso immobiliare, attraverso il quale è emerso un **buon livello conservativo, strutturale e di manutenzione, un invidiabile particolarità vocazionale e posizionale** dell'edificio rispetto al contesto territoriale ed edilizio limitrofo, come pure al fatto che si possa usufruire della possibilità sia di avere vari balconi e terrazzi con i quali si può apprezzare un'ottima panoramicità, nonché al fatto che si possa usufruire di uno spazio esterno (corte) piantumata, il Consulente è del parere che questi elementi possano influenzare in maniera apprezzabile sul valore di mercato del bene da stimare.*



VALUTAZIONE BENE IMMOBILE

La valutazione dell'immobile è stata effettuata attraverso l'applicazione del procedimento di stima denominato **“cost approach o metodo di stima dei costi”** come previsto dagli **“international valuation standard o standard estimativi internazionali (IVS)”**.

Questo procedimento di stima consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del **valore del suolo** e del **costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato** al momento della valutazione.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato si impiega in genere per gli immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare di cui sono parte e che presentano un mercato limitato per l'uso cui sono adibiti.

Infatti il bene in questione si caratterizza per unicità al punto che esiste un unico soggetto capace di porlo in vendita e per le caratteristiche che ne vincolano l'utilizzo, esiste un unico possibile compratore.

E' questo il caso di tutte quelle contrattazioni di tipo istituzionale quali ad esempio la casa di riposo, scuole, padiglioni ospedalieri, biblioteche ecc...

Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la **stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento**.

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree agricole nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, o in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione

Di seguito si riporta il procedimento di stima dei costi del cespite immobiliare di riferimento.

• STIMA VALORE AREA EDIFICABILE

Il valore dell'area dove insiste il fabbricato è stato determinato attraverso i valori attribuiti dall'Ufficio Urbanistico del comune di Filottrano (AN) per l'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU) per l'anno 2023 (**vedere allegato n°4 - valori edificabili**).

Di conseguenza è risultato agevole pronunciare con sufficiente certezza il proprio parere estimativo sul più probabile valore di mercato del terreno in questione riferito al metro quadrato pari a **euro 3,84 al metro quadrato (prezzo arrotondato)**.

Pertanto, adottando la quotazione di 3,84 €/mq alla superficie catastale di 2.685,00 metri quadrati, si ha:

$$3,84 \text{ €/mq} \times 2.685,00 \text{ mq} = \text{€ } 10.310,40 \text{ (valore area edificabile)}$$

Quindi il costo dell'area ammonta a **10.000,00 euro (prezzo arrotondato)**.



STIMA COSTO RICOSTRUZIONE FABBRICATO

Nello specifico delle trattazioni immobiliari, un fabbricato risulta oggetto di altre voci di costo che riguardano la progettazione dell'opera e l'affidamento con la direzione dei lavori ad un'impresa di costruzione.

Terminata l'esecuzione dell'opera con il relativo collaudo si procederà alla vendita della volumetria realizzata.

In caso di esposizione finanziaria (mutuo) da parte dell'imprenditore per pagare l'operazione di costruzione si devono considerare anche gli oneri finanziari che coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti.

Le spese notarili o le commissioni di mediazione risultano facilmente calcolabili mediante borsini ed i prezziari editi dai rispettivi ordini professionali o resi pubblici dalle associazioni di appartenenza.

Per quanto riguarda i costi di costruzione, di regola, gli stessi risultano facilmente rilevabili mediante l'analisi dei principali mercuriali editi dalla Camera di Commercio di Ancona.

Valida alternativa a tali prezziari i bollettini pubblicati dai diversi Collegi Professionali, dalle Facoltà di Estimo ecc...

I valori vengono riferiti a costi con messa in opera e sono espressi €/mq o in €/mc.

Un'altra voce di costo incidente su di una costruzione è costituita dalla sistemazione esterna inerente la trasformazione del lotto, incluso anche il costo sostenuto per la viabilità interna, recinzioni ed eventuali piantumazioni varie.

Inoltre occorre calcolare anche tutti gli oneri di urbanizzazione applicati dall'Amministrazione Municipale al momento del rilascio della concessione edilizia per la costruzione dell'unità immobiliare.

Il processo sopra determinato consente di evidenziare il costo a nuovo dell'immobile di riferimento, ovvero, consente di individuare il costo complessivo di ricostruzione del manufatto stimando secondo i prezzi correnti (oggi ricostruire l'immobile stimando nello stesso identico modo, costerebbe euro....).

➤ COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO

Le voci ed i costi che intervengono in una costruzione edilizia sono:

- a) Costo di costruzione: Cc
- b) Sistemazione esterna: Se
- c) Onorari professionali: Op
- d) Spese generali: Sg
- e) Imprevisti: Ip
- f) Oneri di urbanizzazione: Ou
- g) Intermediazione immobiliare: Im
- h) Oneri finanziari (esposizione): Of
- i) Profitto dell'imprenditore: P

Il valore di "r" in $(1 + r)$ coincide col costo del denaro, ovvero al tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore "n", come già accennato, coincide con il



tempo di realizzazione dell'opera. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione dell'intervento.

COSTO DI COSTRUZIONE (C_c)

Il costo di costruzione di un manufatto viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili, ma soprattutto raramente standardizzabili.

L'analisi del costo di costruzione viene considerato al fine di valutare la congruità di un intervento o di una realizzazione.

In ambito peritale, quale il nostro, il costo di costruzione incide direttamente sulla determinazione del valore dell'immobile.

Per quanto sopra detto, le principali variabili che incidono sul costo di costruzione di un immobile risultano essere:

- collocazione geografica del cantiere
- livello di saturazione urbanistica
- conformazione e tipologia del terreno
- presenza di eventuali corsi d'acqua o rischio di esondabilità
- logistica di asservimento al cantiere
- dimensioni dell'intervento
- destinazione d'uso
- livello di rifinitura
- possibilità di subappalto
- tempistiche previste per la realizzazione

Nel caso in esame, il costo di costruzione degli edifici campione del comune di Filottrano (AN) è stato ricavato dal Prezziario (più recente) delle Tipologie Edilizie redatto annualmente dall'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Ancona.

Il Prezziario in oggetto è stato altresì raffrontato con il Prezziario delle Regione Marche riscontrando buone corrispondenze ed allineamenti.

I costi di costruzione calcolati risultano essere essenzialmente i seguenti (**vedere tabella n°6**):

TABELLA N°6 - Costo Costruzione

TIPOLOGIA EDILIZIA	COSTO (€/mq)	SUPERFICIE (mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT- P1-P2-P3)	900,00	2.026,00	1.823.400,00
TOTALE	900,00	2.026,00	1.823.400,00

Il valore di costo ottenuto dal tessuto edilizio delle singole microzone catastali (riscontrato a seguito di opportuni sopralluoghi) è stato lievemente modificato ed adattato alle reali necessità del mercato locale.



SISTEMAZIONE ESTERNA (Se)

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi esteso alle aree scoperte di pertinenza della costruzione (lotto fondiario) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, quali, ad esempio, vasche scoperte, manufatti accessori leggeri, realizzazioni dei viali pedonali e carrabili, giardini.

Nella maggior parte dei casi, queste opere consistono nella risistemazione del terreno circostante la nuova costruzione e direttamente asservite a quest'ultima.

In moltissimi casi, quando non particolarmente specificato, l'incidenza delle sistemazioni esterne rientra di fatto nel computo del cosiddetto costo di costruzione.

Di regola la costruzione di un nuovo manufatto prevede all'interno dei costi complessivi una modesta percentuale (1% - 3%) da destinarsi ad opere di rifinitura esterna comportanti la risistemazione del terreno o la realizzazione di alcuni vialetti pedonali.

I costi inerenti la sistemazione esterna tendono ad assumere una propria autonomia dal costo di costruzione quando per la loro definizione concorrono particolari progetti, autorizzazioni e/o sostanziali finanziamenti.

Nel caso in esame per la voce sistemazioni esterne si considera una percentuale pari a 2% del costo di costruzione del fabbricato (vedere tabella n°7).

TABELLA N°7 - Sistemazioni Esterne

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	SISTEMAZIONI ESTERNE 2% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PSI-PT- P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00
TOTALE	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00

IMPREVISTI (Ip)

Trattandosi di costruzioni nuove, sia pur in assenza della dovuta documentazione progettuale, è facile ipotizzare una ridottissima possibilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi.

Tuttavia, in termini prudenziali, la stima in oggetto computa tra i costi complessivi dell'opera edilizia una percentuale per imprevisti del 2% (vedere tabella n°8).

TABELLA N°8 - Imprevisti

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	IMPREVISTI 2% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PSI-PT- P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00
TOTALE	2.026,00	900,00	1.823.400,00	36.468,00



ONORARI PROFESSIONALI (Op)

Il costo inerente gli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione che sugli imprevisti (eventuale variante in corso d'opera).

Il medesimo onorario, in caso di computo separato, incide anche sulla voce sistemazioni esterne.

Naturalmente, nella determinazione dell'onorario, deve aversi particolare riguardo alla competenza specifica del professionista.

Quando un incarico viene dal committente affidato a più professionisti riuniti in collegio, a ciascuno dei membri del medesimo è dovuto l'intero compenso risultante dall'applicazione della tariffa professionale di ciascuna categoria.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale od a quantità.

Agli effetti della determinazione degli onorari a percentuale le prestazioni del professionista possono riguardare:

- l'esecuzione di un'opera, cioè la compilazione del progetto e del preventivo
- la stipulazione dei contratti di esecuzione o di appalto
- la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo e la liquidazione

Inoltre gli onorari a percentuale comprendono tutto quanto è dovuto al professionista per l'esaurimento dell'incarico conferitogli, restando a carico di esso tutte le spese di ufficio, di personale di ufficio sia di concetto che d'ordine, di cancelleria, di copisteria, di disegno in quanto strettamente necessario allo svolgimento dell'incarico.

Ai fini prudenziali del presente lavoro a fronte di una complessiva oscillazione dei costi progettuali compresi tra il 5% e 8%, per il caso in esame si ritiene equo intervenire applicando alle valutazioni in oggetto un costo complessivo per progettazione e direzione lavori pari al 7% (vedere tabella n°9).

TABELLA N°9 – Onorari Professionali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. ES. + IMPREVISTI (€)	ONORARI PROFESSIONALI 7% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	1.896.336,00	132.743,52
TOTALE	2.026,00	900,00	1.896.336,00	132.743,52

SPESE GENERALI (Sg)

A livello teorico qualsiasi struttura produttiva necessita di una propria organizzazione.

Per organizzazione aziendale si intende quindi l'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile il funzionamento di una azienda.

Il ciclo vitale di un'azienda comporta la creazione di un prodotto o di un servizio.

Per conseguire i propri obiettivi l'azienda è quindi costretta ad acquisire beni, ad usarli, a trasformarli ed a dispiegare opere dell'ingegno (progettazione, consulenze, ecc...).

Nel campo delle costruzioni, di regola, rientrano nelle spese generali dell'impresa le seguenti voci:

- allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere
- recinzione, sorveglianza ed assicurazioni di cantiere
- preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere (consumo elettricità ed acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai, ufficio di cantiere, magazzino



- smantellamento finale del cantiere

Nel caso in esame per la voce spese generali si ritiene equo considerare una percentuale pari a 5% di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°10).

TABELLA N°10 - Spese Generali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI (€)	SPESE GENERALI 5% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	2.029.079,52	101.453,98
TOTALE	2.026,00	900,00	2.029.079,52	101.453,98

PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (P)

Per profitto si intende l'utile (o la differenza tra il valore del prodotto ed il suo costo di produzione, ovvero $P = Rt - Ct$ dove P è il profitto, Rt sono i ricavi totali e Ct sono i costi totali) ovvero l'importo che si ottiene da un'attività economica.

In altre parole, l'imprenditore è colui che utilizza, organizza e dirige i fattori produttivi per trarne profitto.

Nel campo estimativo, storicamente, il profitto è stato ancorato ad un classico 10%.

Tale valore nel contesto moderno delle costruzioni edilizie potrebbe dire molto o nulla a seconda delle diverse situazioni.

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, ha registrato, per nicchie specifiche di intervento, redditività tali da generare profitti assai superiori a quanto sopra indicato.

Parallelamente, in altre zone geografiche, la penuria di lavoro a generato redditività e profitti assai inferiori.

Nel caso in esame, in ragione del rischio che caratterizza una nuova realizzazione immobiliare, si ritiene che la remunerazione della voce in oggetto si attesti al 10% lordo dell'intera operazione calcolata sulla base di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°11).

TABELLA N°11 - Profitto

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI (€)	PROFITTO 10% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	2.130.533,50	213.053,35
TOTALE	2.026,00	900,00	2.130.533,50	213.053,35

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Ou)

Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Filottrano (AN) comporta, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n°380 artt. 16 - 19 e s.m.i., la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1), dagli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e dal costo di costruzione (CC).



Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

Il costo di costruzione (CC) è costituito da una quota variabile del costo dell'intervento ed è determinato in maniera diversificata a seconda se si tratti di edilizia afferente la funzione residenziale o di edilizia afferente la funzione terziaria.

Di regola, ogni progetto e ogni piano attuativo presenta peculiarità proprie che lo differenziano dagli altri progetti.

L'importo che deve essere riportato in stima, non possedendo, al momento il dato definitivo, corrisponde alla media dei costi che potrebbero caratterizzare una pluralità di progetti diversificati per dimensione, collocazione e standard adottati.

La possibilità di eseguire a scomputo parziale o totale una o più opere di urbanizzazione pone l'imprenditore medio in condizioni di obiettivo privilegio.

La possibilità di programmare con certezza, mediante appositi computi metrici estimativi, il costo di dette opere edilizie consente una migliore programmazione generale ed una migliore gestione delle risorse economiche.

Pertanto, per l'operazione di trasformazione edilizia in questione, si ritiene che l'importo del contributo di costruzione non possa comunque superare il 10% del costo di costruzione del fabbricato (vedere tabella n°12).

TABELLA N°12 - Oneri Urbanizzazione

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	ONERI URBANIZZAZIONE 10% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PSI-PT- P1-P2-P3)	2.026,00	900,00	1.823.400,00	182.340,00
TOTALE	2.026,00	900,00	1.823.400,00	182.340,00

ONERI FINANZIARI (Of)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore o dall'Ente Pubblico per finanziare l'intera operazione immobiliare.

Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dall'inizio dei lavori e tende ad incrementare con il proseguo dell'opera.

Lo studio degli interventi edilizi suggerisce di analizzare l'esposizione finanziaria anche in considerazione della parallela proiezione di vendita del complesso realizzato od in fase di realizzazione.

In altre parole l'esposizione finanziaria connessa ai plessi immobiliari deve essere sviluppata in ragione dei possibili "lotti funzionali" vendibili nel corso della costruzione stessa.

Nel caso in esame verificato l'andamento internazionale e nazionale, appurato il vigente tasso Euribor, l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, la sottodimensionata appetibilità dei mutui, la difficoltà di rientro economico e delle linee di credito concordate, si ritiene che il costo del denaro connesso all'operazione edilizia supportata da adeguato rating



finanziario potrebbe, nel medio periodo, attestarsi attorno a valori prossimi al tasso del 5,50%.

Pertanto il calcolo degli oneri finanziari, considerando che si prevede un tempo di realizzazione di un anno per la trasformazione edilizia dell'area, si effettua con la seguente formula (vedere tabella n°13):

$$\text{Oneri finanziari} = (C_c + C_s + I_m + O_p + S_g + O_u) \times (q^2 - 1)$$

C_c = costo costruzione

C_s = costo sistemazione esterna

I_m = imprevisti

O_p = onorari professionali

S_g = spese generali

O_u = oneri urbanizzazione

$q = (1 + r) = (1 + 0,055) = 1,055$

n = tempo realizzazione 2 anni

$(q^2 - 1) = 0,113$

$r = 5,50 \%$

TABELLA N°13 - Oneri Finanziari

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI + ONERI URBANIZ. (€)	ONERI FINANZIARI (€) r: 5,50 % n: 2 anni $q^2 = (1 + 0,055)^2$ $(q^2 - 1) = 0,113$
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT - P1-P2-P3)	2.026,00	950,00	2.312.873,50	261.354,70
TOTALE	2.026,00	950,00	2.312.873,50	261.354,70

INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (I_m)

Nei casi come quello in esame (realizzazione di un nuovo fabbricato) la vendita inizia già durante la fase di realizzazione del complesso edilizio.

L'apertura in cantiere di un ufficio vendite consentirà, accanto ad una snella procedura di vendita, la progettazione di immobili capaci di soddisfare le esigenze specifiche di ogni particolare clientela.

Le strutture realizzate secondo tale tipologia costruttiva offrono altissimi livelli di infrastrutture tecniche ed il massimo di flessibilità riguardo alla personalizzazione degli spazi e degli aspetti tecnici in modo da soddisfare le richieste più esigenti.

Infatti lo sviluppo del "costru - vestito" funziona soltanto quando il processo diviene una riflessione lineare dei bisogni e dei requisiti di ogni cliente.

In pratica sulla base di un prezzo di offerta definito al grezzo od al rustico, ogni tipologia di rifinitura ed ogni impianto tecnologico viene "vestito" sull'unità immobiliare in ragione dei singoli desideri del cliente.

Comunque il costo di vendita e di intermediazione viene convenzionalmente attestato attorno il 3%.



Nel contesto attuale considerata la possibilità di alienare direttamente il prodotto realizzato a € 1.000,00 al metro quadrato per un fabbricato destinato ad albergo - ristorante, si fa presente che la quota risulta pari a 2,00% (vedere tabella n°14).

TABELLA N°14 – Intermediazione Immobiliare

Tipologia edilizia	SUL (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE FABBRICATO (€)	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE 2,00% (€)
UNITA' IMMOBILIARI (PS1-PT-P1-P2-P3)	2.026,00	1.000,00	2.026.000,00	40.520,00
TOTALE	2.026,00	1.000,00	2.026.000,00	40.520,00

Pertanto dovendo individuare il **costo di ricostruzione a nuovo** dell'immobile di proprietà del committente si ritiene congruo un costo medio unitario riferito al metro quadrato di:

- ALBERGO - RISTORANTE → 1.395,76 €/mq

Il costo di costruzione è così determinabile:

⇒ **COSTO COSTRUZIONE**

$$2.026,00 \text{ mq} \times 1.395,76 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.827.809,76 \text{ (albergo - ristorante)}$$

Quindi il **costo di ricostruzione** del complesso immobiliare (capannone agricolo, porcilaia e pollaio) è pari a **2.828.000,00 euro (prezzo arrotondato)**.

Per ottenere la **valutazione a nuovo** del manufatto edilizio, al **costo di ricostruzione** va aggiunto il **costo di acquisizione dell'area**.

$$\text{VALUTAZIONE IMMOBILE} = \text{€ } 2.828.000,00 + \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 2.838.000,00$$

Il "costo al nuovo" del complesso immobiliare costituito dall'aerea con il volume attuale edificato ammonta a **2.838.000,00 euro (prezzo arrotondato)**.

• **CALCOLO DEPREZZAMENTO COSTO RICOSTRUZIONE FABBRICATO**

Una volta definito "il costo al nuovo" dell'edificio, corrispondente alla somma del costo di costruzione con quello di acquisizione dell'area, occorre procedere al suddetto abbattimento atto ad esprimere le varie ragioni d'inferiorità che caratterizzano il bene esistente rispetto al nuovo.

Il fattore di decremento, ovvero coefficiente di deprezzamento (**K**), esprime sia la vetustà che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato, risultando:

$$K = (1 - D - E)$$

Dove:

D = degrado o vetustà

E = superamento tecnico e funzionale

Per quanto riguarda il coefficiente di degrado (**D**), si farà riferimento alla formula suggerita dall'UEEC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari):

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

Con (**A**) raffigurante il rapporto percentuale tra l'**età del manufatto** e la sua **vita complessiva**.



Con tale formula, il degrado viene valutato non come un ammortamento, ma in maniera molto più aderente alla realtà con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto.

Infatti è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha un andamento costante nel tempo, nel senso che è molto più lento nei primi anni di vita del fabbricato per poi diventare molto veloce all'approssimarsi della fine della vita utile.

Nel caso in esame si precisa che:

- si adotta quale età del manufatto ai fini della formula 44 anni dalla data di costruzione dell'edificio nella conformazione attuale;
- si presume la vita complessiva virtuale del medesimo in 70 anni, considerando ancora 26 anni di buona utilità dell'edificio nello stato in cui si trova senza la necessità di intervenire con opere di completa trasformazione, ciò tenendo conto del tipo di struttura nonché del livello di finitura e di dotazione impiantistica.

Pertanto esplicitando la formula suddetta si ha:

$$D = [(44 / 70 + 20)^2 / 140] - 2,86 =$$

$$D = (62,85 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 6.864,12 / 140 - 2,86 = 49,03 - 2,86 =$$

$$D = 46,17 \%$$

La percentuale di degrado (**D**) trova ulteriore conforto nelle tabelle sintetiche comparative proposte dai migliori autori in materia (archivio estimo on line, C. Forte, Prestinenzia Pugliesi ecc..).

Per quanto attiene, invece, il coefficiente (**E**) si precisa che non viene calcolato nel deprezzamento in quanto al momento della costruzione l'unità immobiliare si è adeguata al progresso tecnologico moderno.

Difatti, per rispondere perfettamente alla richiesta del mercato, gli uffici si sono dotati di computer, internet e quanto altro necessario per l'azienda di restare al passo con i sistemi telematici odierni.

Quindi, il coefficiente di deprezzamento complessivo (**K**), è pari a:

$$K = (1 - 0,4617) = 0,5383$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi così determinabile:

⇒ **VALORE IMMOBILE EDIFICATO DEPREZZATO**

$$€ 2.838.000,00 \times 0,5383 = € 1.527.695,40$$

Quindi il costo di ricostruzione deprezzato del complesso immobiliare è pari a **euro 1.528.000,00 (prezzo arrotondato)**.

A seguito del sopralluogo, il CTU ha rilevato la presenza di n°3 crepe in corrispondenza di una parete dell'edificio posizionata all'esterno del piano terra della lunghezza di circa 10 metri lineari, ma anche negli stessi punti all'interno del locale destinato a soggiorno e nel pavimento.



Come aggiustare una crepa nel muro: materiali e tecniche

La formazione di crepe nei muri è qualcosa di molto diffuso in appartamenti ed edifici di qualsiasi genere.

Una problematica che si registra con una certa frequenza e che deve essere affrontata in tempo utile prima che diventi di entità maggiore.

Si tratta di un evento da affrontare nel minor tempo possibile, perché può essere portatore di disagi non soltanto dal punto di vista estetico, ma anche funzionale.

Una crepa sulle pareti è infatti un punto di entrata per agenti atmosferici o infiltrazioni d'acqua.

Inoltre può essere la spia di una problematica maggiore che nel tempo può generare danni di una certa consistenza, visto che una crepa con il trascorrere dei mesi può diventare più consistente.

I muri servono a proteggere una casa ed a renderla sicura, ecco perché è indispensabile che siano in massima efficienza. Per quale motivo si formano le crepe nei muri?

Alla base possono esserci fattori disparati, che vanno da problematiche strutturali a movimenti di assestamento dell'edificio passando per fattori esterni come vibrazioni, pioggia, acqua o umidità, fino ad arrivare a motivi prettamente strutturali, che possono riguardare i materiali utilizzati per la costruzione del muro.

Quale che sia la causa è importante riconoscerla correttamente così da agire nel miglior modo possibile.

Iniziamo con una distinzione di base: le **crepe sulle pareti** possono palesarsi su un muro esterno o su uno interno.

Crepa muro esterno

La **crepa muro** su pareti esterne è quella che può allarmare meno, in quanto non visibile rispetto ad una dentro casa. Inoltre le facciate esterne sono ovviamente più esposte ad agenti atmosferici e fattori vari che possono portare alla formazione di crepe.

Tuttavia è bene intervenire prima possibile appena si iniziano a palesare **crepe muro** sulle pareti esterne.

Importante capire se il problema è relativo soltanto all'intonaco che ricopre la facciata: la parte che più spesso va incontro a danneggiamenti di varia entità.

Un discorso a parte va fatto nel caso in cui la crepa sia molto più profonda, oltre l'intonaco.

Se quest'ultimo può essere facilmente ripristinato senza troppo impegno, crepe nei muri esterni più profonde necessiteranno di un lavoro più approfondito.

In generale quando si interviene su crepe muro esterno il consiglio è anche quello di ricorrere ad antimuffa e prodotti da esterno, più resistenti agli agenti atmosferici.

Crepa muro interno

Una crepa nel muro interno è decisamente più fastidiosa alla vista, e nella maggior parte dei casi si tratta semplicemente di una questione estetica, facilmente risolvibile con un intervento non troppo invasivo.

Ma una crepa sul muro interno di una casa può anche essere un campanello d'allarme più serio. Tutto dipende ovviamente dalla sua profondità.



Nel caso di crepe su muri interni molto ampie il consiglio è quello di richiedere l'intervento di un tecnico per verificarne le cause. Si potrebbe trattare anche di danni strutturali piuttosto gravi. Viceversa se la crepa è di dimensioni contenute si può intervenire facilmente utilizzando strumenti e prodotti abbastanza economici e senza dover lavorare più di tanto.

Come riparare una crepa sul muro

Che sia su un muro esterno o su uno interno, una volta comparsa una crepa deve essere riparata al meglio. Per farlo è indispensabile avere gli attrezzi adatti: si parla quindi di cemento, intonaco, gesso, stucco ed ancora di carta vetrata, scalpello, martello, cazzuola e pennello.

Il primo passo da fare per eliminare una crepa muro sulle pareti è quello di rimuovere le parti di intonaco che si stanno staccando. Lo si può fare con scalpello, martello o con una spazzola di ferro.

Quindi si procede con una pulizia per eliminare la polvere (va bene anche un pennello bagnato). Si passa poi con la chiusura della crepa, azione che può essere eseguita con cemento e sabbia mescolati, che verranno poi stesi con l'aiuto di una cazzuola sulla superficie da riparare. Una volta asciugata l'amalgama si procederà livellando con carta vetrata ed infine tinteggiando il tutto.

Oltre a questa che è una metodologia standard, ci sono anche altre strade per **aggiustare una crepa nel muro**. Si può ricorrere a prodotti più rapidi se la problematica lo consente.

Riparare le crepe con stucco

Nel caso di **crepe nel muro** di profondità ridotta è possibile anche riparare il tutto soltanto con lo stucco. Esistono molte varianti di questo prodotto e alcune sono proprio specifiche per **crepe sui muri**.

In sostanza, tutte le operazioni sopra indicate vengono sostituite dal passaggio di **stucco per crepe nei muri**, che deve essere fatto entrare bene e lasciato asciugare. Un'operazione semplice che è adatta per casi di danni non troppo invasivi.

Stuccare le crepe di una parete intonacata è estremamente facile. Riparare le crepe con lo **stucco riempitivo per muri** è una operazione che può essere fatta da chiunque ed è una soluzione ideale per sistemare pareti sia interne che esterne.

Il che può andare bene ovviamente se non si parla di danni strutturali: in questo caso per riparare le crepe comparse sarà bene richiedere l'intervento di una figura tecnica.

La riparazione delle crepe comporta un costo tra i materiali e la manodopera per un importo pari a circa € 1.000,00

Quindi il costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile è pari a euro **1.487.000,00 (prezzo arrotondato)**.

$$€ 1.528.000,00 - € 1.000,00 = € 1.527.000,00$$



ELENCO SINTETICO - ISCRIZIONI, TRASCIZIONI ED ANNOTAZIONI

Si riportano di seguito quanto rilevato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Ancona l'elenco sintetico delle formalità a carico del complesso immobiliare sito nel comune di Filottrano (AN), nonché degli esecutati , , , ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni, per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni all'attualità (**vedere allegato n°13 - certificato notarile**).

➤ CESPITE IMMOBILIARE (1)

Fabbricato da cielo a terra adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n° , distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n° , con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258 - 444 - 465 → proprietà: (1/12), (1/12), (1/12), (1/4), (1/4), (1/4).

TRASCIZIONI

- 1) **Trascrizione del 01/04/1978** - Registro Generale n°4420 - Registro Particolare n°3329
Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico Ufficiale - **Notaio Pucilli Orlando di Filottrano (AN)**
Repertorio n°23345 del 30/03/1978
- 2) **Trascrizione del 07/04/1986** - Registro Generale n°5706 - Registro Particolare n°3833
Atto tra vivi - Permuta
Pubblico Ufficiale - **Segretario Comunale Macchiarelli Marcello di Filottrano (AN)**
Repertorio n°1452 del 13/07/1985
- 3) **Trascrizione del 18/09/2007** - Registro Generale n°24762 - Registro Particolare n°13824
Atto tra vivi - Dichiarazione successione (de cuiis)
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°454 e n°38 del 27/04/2007
- 4) **Trascrizione del 04/02/2009** - Registro Generale n°2259 - Registro Particolare n°1320
Atto tra vivi - Dichiarazione successione integrativa (de cuiis)
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°483 e n°63 del 31/10/2008
- 5) **Trascrizione del 26/04/2021** - Registro Generale n°8798 - Registro Particolare n°5929
Atto tra vivi - Dichiarazione successione (de cuiis)
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°88888 e n°170442 del 12/04/2021



- 6) **Trascrizione del 01/06/2011** - Registro Generale n°11180 - Registro Particolare n°7009
Atto tra vivi – Accettazione tacita eredità a favore
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**
Repertorio n°14697 del 31/05/2011
- 7) **Trascrizione del 10/07/2020** - Registro Generale n°11578 - Registro Particolare n°7410
Atto tra vivi - Dichiarazione successione (de cuis)
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°88888 e n°1999471 del 07/07/2020
- 8) **Trascrizione del 22/05/2019** - Registro Generale n°10787 - Registro Particolare n°7163
Atto tra vivi – Accettazione tacita eredità a favore
Pubblico Ufficiale - **Notaio Cerioni Maria Luisa di Ancona (AN)**
Repertorio n°1189 del 04/04/2019
- 9) **Trascrizione del 25/03/2021** - Registro Generale n°6612 - Registro Particolare n°4441
Atto tra vivi – Accettazione tacita eredità a favore
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**
Repertorio n°24005 del 19/03/2021
- 10) **Trascrizione del 28/04/2011** - Registro Generale n°8666 - Registro Particolare n°5392
Atto tra vivi - Dichiarazione successione (de cuis)
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°9990 e n°1557 del 06/10/2010
- 11) Ufficio Registro di Ancona - n°38 del 09/12/2009
Atto tra vivi – Rinuncia eredità coniuge defunto
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**
Repertorio n°13075 del 04/12/2009
- 12) **Trascrizione del 11/01/2010** - Registro Generale n°343 - Registro Particolare n°162
Atto tra vivi – Accettazione tacita eredità a favore
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**
Repertorio n°13177 del 30/12/2009
- 13) **Trascrizione del 07/12/2011** - Registro Generale n°25278 - Registro Particolare n°16405
Atto tra vivi - Dichiarazione successione (de cuis)
Ufficio Registro di Ancona - Raccolta n°9990 e n°983 del 10/06/2011



ISCRIZIONI

1) **Trascrizione del 11/07/2023** - Registro Generale n°15239 - Registro Particolare n°10717

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale – **Tribunale Civile di Ancona**

- **Pignoramento Immobili a favore** di Rienza SPV S.r.l.
Codice fiscale 14108631004
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/12
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/12
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/12
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale

2) **Trascrizione del 17/01/2018** - Registro Generale n°804 - Registro Particolare n°640

Sentenza di fallimento

Pubblico Ufficiale – **Tribunale Civile di Ancona**

Repertorio n°121 del 22/11/2017

3) **Trascrizione del 10/03/2017** - Registro Generale n°4231 - Registro Particolare n°2731

Costituzione vincolo di destinazione

Pubblico Ufficiale – **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**

Repertorio n°20046 del 28/02/2017

- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 4/12
Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 3/12
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 1/12
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 3/12
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 1/12
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione a favore dell'** Codice fiscale



4) **Iscrizione del 06/10/2015** - Registro Generale n°16460 - Registro Particolare n°2561
Ipoteca Legale a favore Equitalia Centro S.p.a.
Ipoteca Legale contro - Codice fiscale
Pubblico Ufficiale - **Equitalia Centro S.p.a.**
Repertorio n°750/315 del 05/10/2015

5) **Iscrizione del 19/12/2008** - Registro Generale n°30294 - Registro Particolare n°6920
Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**
PARI GRADO con la n°6919 del 19/12/2008
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**
Repertorio n°12174 del 18/12/2008

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 4/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano
Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422

6) **Iscrizione del 19/12/2008** - Registro Generale n°30294 - Registro Particolare n°6919
Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**
PARI GRADO con la n°6920 del 19/12/2008
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**
Repertorio n°12173 del 18/12/2008

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Pittura Bruno - Diritto di Proprietà 4/12
Codice fiscale PTT BRN 26H22 D597F
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** di Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale
01377380421



7) **Iscrizione del 04/08/2004** - Registro Generale n°18855 - Registro Particolare n°4320

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

PARI GRADO con la n°4319 del 04/08/2004

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°7755 del 03/08/2004

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** di Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale
01377380421

7) **Iscrizione del 04/08/2004** - Registro Generale n°18855 - Registro Particolare n°4319

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

PARI GRADO con la n°4320 del 04/08/2004

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°7754 del 03/08/2004

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/4
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano
Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422

8) **Trascrizione del 02/04/2001** - Registro Generale n°5925 - Registro Particolare n°3897

Costituzione vincolo di destinazione

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°4193 del 27/03/2001

- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -
Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -
Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -
Codice fiscale



Concessione Costituzione vincolo di destinazione **contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -
Codice fiscale

Concessione Costituzione vincolo di destinazione **contro** Codice fiscale

- Concessione Costituzione vincolo di destinazione **a favore** di Regione Marche - Codice fiscale 80008630420

9) **Iscrizione del 17/12/1999** - Registro Generale n°23985 - Registro Particolare n°5769

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

RINNOVATA il 25/09/2019 - Registro Generale n°22767 - Registro Particolare n°3222

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2754 del 06/12/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano
Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422

10) **Iscrizione del 17/12/1999** - Registro Generale n°23985 - Registro Particolare n°5768

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

RINNOVATA il 20/09/2018 - Registro Generale n°17639 - Registro Particolare n°2698

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2755 del 06/12/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale



- Concessione Garanzia Mutuo a favore Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale 01377380421

11) **Iscrizione del 23/04/1999** - Registro Generale n°7461 - Registro Particolare n°1617

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

RINNOVATA il 20/09/2018 - Registro Generale n°17640 - Registro Particolare n°2699

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2143 del 08/04/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale 01377380421

12) **Iscrizione del 23/04/1999** - Registro Generale n°7461 - Registro Particolare n°1616

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

RINNOVATA il 11/03/2019 - Registro Generale n°51477 - Registro Particolare n°630

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2142 del 08/04/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Hotel Ristorante Sette Colli di Pittura Stefano, & C. S.N.C. Codice fiscale 00981500424
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422



13) **Iscrizione del 12/04/1999** - Registro Generale n°6580 - Registro Particolare n°1420

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

RINNOVATA il 20/09/2018 - Registro Generale n°17641 - Registro Particolare n°2700

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2143 del **08/04/1999**

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale
01377380421

13) **Iscrizione del 12/04/1999** - Registro Generale n°6579 - Registro Particolare n°1419

Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

RINNOVATA il 11/03/2019 - Registro Generale n°5176 - Registro Particolare n°629

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2143 del **08/04/1999**

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12 - Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale
01377380421



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI REGOLARIZZABILI CON LA VENDITA IMMOBILE

Il CTU, sulla base di quanto contenuto nell'incarico disposto dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto a riportare l'elenco sintetico delle formalità a carico del complesso immobiliare sito nel Comune di Filottrano (AN), ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni, per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni all'attualità.

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura esecutiva con il n°147/2023.

Infatti sono a carico dell'aggiudicatario dell'asta immobiliare tutte le spese relative al trasferimento degli immobili, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, nonché i compensi notarili relativi alla esecuzione di quanto previsto dall'art.591 bis II comma, n°5 del c.p.c. ed oltre all'IVA se dovuta.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il CTU, sulla base di quanto contenuto nell'incarico disposto dal Giudice dell'Esecuzione, ha indicato gli eventuali vincoli che resteranno a carico dell'acquirente dopo l'esecuzione dell'asta immobiliare.

Effettivamente è stato appurato che non risultano sugli immobili ulteriori domande giudiziali ed altre trascrizioni, altri pesi o limitazioni d'uso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, tranne che per alcuni cespiti come di seguito riportato.



CONCLUSIONI

Il CTU ha svolto un lavoro estimativo basato sull'accertamento della natura e dell'entità del complesso immobiliare appartenente all' (esecutato pignorato), costituito dal seguente bene.

➤ CESPITE IMMOBILIARE (1)

Fabbricato da cielo a terra adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n° , distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n° , con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particelle n°258 - 444 - 465.

La stima è stata effettuata attraverso il “**cost approach o metodo di stima dei costi**”, che consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del **valore del suolo** e del **costo di ricostruzione dell'edificio a nuovo deprezzato** al momento della valutazione.

Con il **metodo di stima dei costi** sono stati utilizzati i prezzi di recenti compravendite di terreni (atti notarili) siti nella zona locale contraddistinti dal fatto di avere delle caratteristiche simili al lotto da valutare, nonché informazioni dirette e/o conoscenze personali ed altri operatori di settore immobiliare per determinare il valore del suolo.

Per quanto riguarda, invece, i costi di costruzione dei manufatti, di regola, gli stessi risultano facilmente rilevabili dall'analisi dei principali bollettini pubblicati dalla Camera di Commercio di Ancona, dai diversi Collegi Professionali, dalle facoltà di estimo ecc...

Di seguito si riporta il bene immobile oggetto di valutazione economica.

- 1) Per il fabbricato da cielo a terra adibito ad albergo - ristorante ubicato in n° del comune di Monte Filottrano (AN), si riporta il **più probabile valore di mercato** (prezzo arrotondato).

⇒ **VALORE TOTALE - € 1.527.000,00**

La valutazione complessiva del patrimonio immobiliare ammonta al valore di € 1.527.000,00 (prezzo arrotondato).

Infine, considerando che risulta presente anche un contratto di comodato gratuito sull'edificio oggetto di pignoramento, il CTU invita i Sig.ri , , , ed il a procedere allo scioglimento del suddetto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Jesi (AN) prima della conclusione della procedura esecutiva.



Tanto doveva sì ad espletamento dell'incarico.

Belvedere Ostrense (AN), 22/01/2024



IL CTU

Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo

Maurizio Donninelli

*Iscrizione Albo Dottori Agronomi e Dottori Forestali - Marche n° 313
Via Piana n°2 - 60030 - BELVEDERE OSTRENSE (AN) - P. IVA 02142660428 - C.F. DNNMRZ71R15E388H
Tel. e Fax 0731/62826 - Cell.335/5266325 - E mail: donnmau@libero.it - PEC: m.donninelli@epap.conafpec.it*

