

## TRIBUNALE DI PESARO

**AGGIORNAMENTO** | perizia aggiornata al 21 07 2020

**OGGETTO** | Perizia dei beni immobili del fallimento n° 58/2013 della società [REDACTED]

**GIUDICE DELEGATO** | Dott. Lorenzo Pini

**CURATORE DEL FALLIMENTO** | Dott. Enea Petroni

La sottoscritta Arch. Valentina Radi, nata a Fano in data 31|10|1980, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro e Urbino al n°576, con studio in Fano in via Guido Guiducci n°6, a seguito dell'incarico ricevuto in data 17|12|2015, dal curatore del fallimento in oggetto Dott. Enea Petroni, per la valutazione dei beni di proprietà della società [REDACTED]

### RELAZIONA E DICHIARA

che i beni oggetto di stima costituiscono un unico complesso residenziale | commerciale ubicato in via Furlo SP3 Flaminia, località Borgaccio, Comune di Saltara (PU) [Comune di Colli al Metauro (PU)] composto da 4 palazzine [fabbricati A, B, C e D], nelle quali si collocano n°21 unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale [negozi e uffici].

#### 1] IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE SOMMARIA

La palazzina "A" adiacente all'accesso carrabile, è costituita da n° 3 immobili, e precisamente n°2 locali commerciali di negozio a piano terra [LOTTO 18 e 19], e al piano primo n°1 appartamento [LOTTO 1].

La palazzina "B" a sud est del fabbricato "A" si affaccia su via M. Buonarroti, ed è costituita da n° 6 immobili, a piano terra n°2 locali commerciali di ufficio [LOTTO 20 e 21], al piano primo n°2 appartamenti [LOTTO 2 e 3] e al secondo piano n°2 appartamenti [LOTTO 4 e LOTTO 5].

La palazzina "C" è l'edificio centrale del complesso ed è suddiviso in n°6 appartamenti, due per ciascun piano [LOTTO 6, LOTTO 7, LOTTO 8, LOTTO 9, LOTTO 10, LOTTO 11].

La palazzina "D" posta a nord-est è suddivisa in n°6 appartamenti, di cui due a piano terra e quattro duplex distribuiti tra piano primo e secondo [LOTTO 12, LOTTO 13, LOTTO 14, LOTTO 15, LOTTO 16, LOTTO 17].

La palazzina "A" si sviluppa in n°2 piani fuori terra, le palazzine "B", "C" e "D" si sviluppano in n°3 piani fuori terra. Le palazzine sono tutte collegate ad un piano interrato nel quale sono posti le autorimesse per abitazioni, negozi e uffici.

L'accesso carrabile al piano interrato del complesso avviene su via Furlo SP3 Flaminia, al confine della proprietà nel fronte nord-ovest. Il percorso di accesso alle autorimesse si compone di tratti in pendenza compresa tra 8% e 12 %. Ai bordi della strada via M. Buonarroti, strada in parte a doppio senso di marcia in parte ad unico senso, sono disposti i parcheggi in superficie, di cui 22 posti auto privati

riservati al condominio e 5 ad uso pubblico. Lungo il confine nord-est vi è un'area verde piantumata che costituisce un filtro di schermatura al traffico.

L'accesso pedonale è garantito da via M. Buonarroti attraverso una scala in c.a. esterna realizzata fra il sistema di terre armate, e via Furlo SP3 Flaminia.

Nei quattro fabbricati sono state realizzate differenti tipologie abitative: bilocali a destinazione commerciale [negozi e uffici], appartamenti con scoperto, appartamenti senza scoperto, appartamenti duplex di differenti metrature.

## **2] SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

**[identificazione catastale, destinazione, vincoli, conformità]**

### **2.1] IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni in oggetto erano precedentemente identificati al Catasto Fabbricati | Foglio 11 Mappale 10 Subalterno 4 e Mappale 325-125 [Comune di Saltara].

I beni in oggetto sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati | Foglio 11 Mappale 344 Subalterni da 1 a 64 [Comune di Saltara].

Le differenti particelle e subalterni catastali riferiti ad ogni singolo lotto sono indicate e descritte nel paragrafo Stima commerciale dei beni e formazione di più lotti.

### **2.2] DESTINAZIONE E VINCOLI**

Presso il PRG vigente nel Comune di Colli al Metauro (PU) i beni risultano essere in area identificata, B2, corrispondente a destinazione *residenziale di completamento*.

Sull'area non insistono vincoli ma è confinante con aree *E2 aree agricole di interesse paesistico e ambientale sottoposte a tutela integrale e ambito di tutela integrale PPAR* tutela corsi d'acqua Rio e la strada consolare Flaminia.

### **2.3] CONFORMITÀ**

Si trascrivono domande trasmesse e permessi ottenuti. Atti che non comprendono fine lavori e agibilità delle opere, per le quale ora non si può redigere conformità.

In data 04|04|2007 prot. N° 4168 è stata presentata la domanda per l'esecuzione dei lavori di *realizzazione di un complesso residenziale |commerciale* ubicato in Saltara (PU) via Furlo SP3 Flaminia - località Borgaccio - a nome di [REDACTED]

In data 13|12|2007 prot. N° 13986 è stata presentata la richiesta di volturazione della pratica edilizia da [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Serrungarina (PU)  
Fraz. Tavernelle Via degli Orciari snc.

Permesso di Costruire n° 14/07 del 17/01/2008 prot. n° 4168 *realizzazione di un complesso residenziale |commerciale* ubicato in via Furlo SP3 Flaminia - località Borgaccio - Comune di Saltara (PU) per [REDACTED]

Proroga del termine di ultimazione del Permesso di Costruire n° 14/07 del 17/01/2008, prot. n° 3756/11 del 05/04/2011 *realizzazione di un complesso residenziale | commerciale* ubicato in via Furlo SP3 Flaminia - località Borgaccio - Comune di Saltara (PU) a favore di [REDACTED] con sede a Fano (PU) in via Roma n.125 | F, P.IVA 02289690410, [REDACTED] della società.

Permesso di Costruire n° 21/2011 del 14/10/2011 prot. n° 8317/11 *realizzazione di un complesso residenziale | commerciale* ubicato in via Furlo SP3 Flaminia - località Borgaccio - Comune di Saltara (PU) a favori di [REDACTED] con sede a Fano (PU) in via Roma n.125 | F, P.IVA 02289690410, [REDACTED]

Si rileva l'incongruenza di accatastamento dell'intervento, che allo stato attuale è al grezzo.

Sono state riscontrate lievi difformità in seguito agli accessi all'area e confronti in ufficio fra progetto e rilievo fotografico. Pertanto prima del completamento lavori sarà necessaria una scia in sanatoria da concordare con ufficio tecnico del comune di Colli al Metauro unitamente a eventuali sanzioni. In seguito completamento dei lavori, eventuali aggiornamenti catastali e agibilità.

### **3] PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto di perizia risultano di piena proprietà della società "BORGONUOVO Immobiliare s.r.l.", con atto il cui registro particolare n° 11211 e registro generale n° 21303, redatto dal notaio Dott.

[REDACTED] repertorio 25937 | 4974 del 11 | 12 | 2007; ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

### **4] FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Per quanto si è potuto riscontrare sull'immobile oggetto di stima sono state riscontrate le seguenti formalità.

1] ISCRIZIONE contro del 14 | 12 | 2007 - Registro Particolare n° 4869 Registro Generale n° 20867. Pubblico ufficiale Spinazzola Massimo, repertorio 25936 | 4973 del 11 | 12 | 2007; IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Gravante su immobili siti in Saltara PU, Foglio 11 Mappale 10 Subalterno 4; Foglio 11 Mappale 125; Foglio 11 Mappale 325]

2] TRASCRIZIONE contro del 21 | 12 | 2007 - Registro Particolare n° 11211 Registro Generale 21303. Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 25937 | 4974 del 11 | 12 | 2007; ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

3] ISCRIZIONE contro del 01 | 04 | 2010 - Registro Particolare n° 1067 Registro Generale n° 4032. Pubblico ufficiale Spinazzola Massimo, repertorio 30616 | 7733 del 31 | 03 | 2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Gravante su immobili siti in Saltara PU, Foglio 11 Mappale 125, Foglio 11 Mappale 325, Foglio 11 Mappale 10 Subalterno 4]

4] ISCRIZIONE contro del 11 | 02 | 2011 - Registro Particolare n° 374 Registro Generale n° 1758.

Pubblico ufficiale Spinazzola Massimo, repertorio 32027|8599 del 08|02|2011; IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. [Gravante su immobili siti in Saltara PU, Foglio 11 Mappale 125, Foglio 11 Mappale 325, Foglio 11 Mappale 10 Subalterno 4]

5] ISCRIZIONE contro del 01|08|2012 – Registro Particolare n° 1395 Registro Generale n° 7980. Pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro – Sez. Dist. Di Fano, repertorio 502 del 07|05|2012; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] [REDACTED] [Gravante su immobili siti in Saltara PU, Foglio 11 Mappale 344 Subalterno 49-64]

6] ISCRIZIONE contro del 01|08|2013 – Registro Particolare n° 1367 Registro Generale n° 7796. Pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro – Sez. Dist. Di Fano, repertorio 457 del 24|07|2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [Gravante su immobili siti in Saltara PU, Foglio 11 Mappale 344 Subalterno 1-64]

## **5] CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E STRUTTURALI E CONDIZIONI DI MANUTENZIONE**

L'opera si configura come unico organismo, complessivamente un unico intervento strutturale e funzionale in cui quattro corpi edilizi emergono da un comune piano interrato; accessibile in auto da una rampa. Strutturalmente il piano interrato costituisce un organismo resistente per il sostegno dei fabbricati in elevazione, con struttura intelaiata in cemento armato e tamponamento in laterizio. Le palazzine sono poste in relazione fra loro da una piazzetta a sud-ovest sviluppata su due livelli e capaci di connettere le diverse quote del sito. Le quattro palazzine sono collegate al piano interrato in cui si collocano i box di parcheggio per i negozi, uffici e abitazioni.

Il piano interrato è attualmente incompleto: sono visibili le parti strutturali e le tramezzature dei garage. Assente pavimentazione, pareti con prescrizioni vigili del fuoco, serramenti delle autorimesse, impianti elettrici, infissi e chiusure esterne. Fuori terra le unità immobiliari sono dotate esternamente di intonaci, rivestimento, termocappotto, internamente di massetto impiantistico e infissi. Le finiture di facciata sono in buono stato di conservazione, da integrare la tinteggiatura e le lattronerie.

I prospetti dei fabbricati "A" e "B" sono caratterizzati da logge e porticati al piano terra con ampie vetrate nei due locali commerciali e rivestimento intonato mentre al piano superiore il rivestimento è realizzato in mattoncini faccia a vista alternato a intonaco.

I prospetti dei fabbricati "C" e "D" sono caratterizzati da logge e porticati al piano terra verso lo spazio pubblico con rivestimento realizzato in mattoncini faccia a vista alternato a intonaco.

Le scale di accesso ai singoli alloggi nei fabbricati "A", "C" e "D" sono dotate di parapetti in ferro e rivestimento in marmo.

Le scale di accesso agli alloggi nel fabbricato "B" e le scale di accesso al piano interrato in tutti quattro i fabbricati non sono dotati di finiture.

A costituire un filtro schermante al traffico, adiacenti e all'interno l'area di proprietà, vi sono insieme di alberature verdi piantumate, distribuite in prossimità del confine nord-ovest e nord-est.

Le aree esterne verdi comuni interne saranno oggetto di ripristinati e sistemazioni, poiché attualmente sono in stato di incolto non finito. Unitamente dovranno essere completati i percorsi pedonali, il percorso carrabile all'interno dell'area e le superfici dei posti auto esterni. Esternamente le aree sono

complete di pozzetti e tubazioni per impianti, integri per le parti ispezionabili, visibili, di cui si dovrà verificare in modo completo lo stato di conservazione.

Si dovrà provvedere alla recinzione di tutto il lotto, che potrà essere composta da muretto e rete metallica e relativi cancelli per ingresso pedonale e carrabile, unitamente alle finiture delle scale di accesso al complesso comuni ai quattro fabbricati.

Fra le palazzine i percorsi e spazi comuni di collegamento hanno una pavimentazione piastrellata, di cui si dovrà prevedere adeguata pulitura. Le recinzioni che perimetrano e/o separano palazzine o singole proprietà sono incomplete.

Nel perimetro sud-est in prossimità del sistema di terre armate, vi sono i servizi esterni di raccordo per le utenze, completi di tubazioni di cui non si può fornire garanzia dello stato di manutenzione, verificabile sono in fase di completamento opere. La scala di accesso pedonale, posta sul lato sud-est del lotto è incompleta, presenta la struttura in c.a. al grezzo come alcuni tratti di murature esterne di perimetro, tutto realizzato fra il sistema di terre armate.

## **6] FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI E STIMA COMMERCIALE DEI BENI**

Per la valutazione dei lotti saranno applicati valori medi di mercato riscontrati in recenti compravendite di immobili, relativi a tipologie simili nella zona. Valore definito in relazione a particolari accorgimenti per lo stato di manutenzione dell'immobile, del grado di finitura riscontrata e destinazione dei locali.

### **6.1] FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni in oggetto sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati | Foglio 11 Mappale 344 e subalterni da 1 a 64.

Le n° 21 unità immobiliari, composte da appartamenti, negozi e uffici sono sempre abbinate ad accessori, costituendo n° 21 lotti. Ogni lotto è descritto e stimato singolarmente.

Gli alloggi, negozi e uffici sono identificati al Catasto Fabbricati | Foglio 11 Mappale 344 e subalterni da 44 a 64.

I garage sono identificati al Catasto Fabbricati | Foglio 11 Mappale 344 e subalterni da 1 a 20.

I posti auto esterni sono identificati al Catasto Fabbricati | Foglio 11 Mappale 344 e subalterni da 22 a 43. Lo spazio cantina al subalterno 21.

I prezzi unitari di mercato utilizzati per la stima dei diversi lotti sono di 1100 Euro/mq per gli appartamenti e accessori, 1200 Euro/mq per uffici e negozi, e 500 Euro/mq per garage.

La quotazione deriva da una configurazione omogenea di finiture interne ed esterne dei singoli lotti, che comprendono esternamente il completamento della muratura fino la tinteggiatura ed internamente il completamento a terra del massetto di posa per pavimento, nelle superfici verticali la finitura di tinteggiatura e la predisposizione dell'alloggio impianti.

Al valore complessivo di ogni lotto è sottratto o sommato il valore relativo la fornitura e posa in opera di finiture che eccedono o sono in difetto rispetto lo stato di ultimazione del lotto quotato. In particolare le componenti sono:

DA DETRARRE OVE MANCANTI

1] Doppio vetro negli infissi;

2] Infissi;

3] Ringhiere;

DA SOMMARE OVE PRESENTI IN MISURA SUPERIORE ALLA CONFIGURAZIONE BASE

- 4] Piastrelle per pavimentazione;
- 5] Piastrelle per rivestimento superfici verticali;
- 6] Tramezzi interni in laterizio, spessore di circa 10 cm, completi d'intonaco e tinteggiatura;

Si osserva che all'interno delle unità immobiliari, presso le porte finestre che si aprono sui fronti, sono presenti ringhiere in metallo le cui dimensioni non sono rispondenti alle normative della sicurezza.

Considerato lo stato di manutenzione dell'alloggio, del fabbricato in cui è collocato, la zona in cui si trova nonché l'attuale condizione di mercato si ritiene equo classificare il grado di commerciabilità medio-basso.

Sarà inoltre indicato per ogni lotto la spesa relativa alle opere di completamento per le parti comuni attualmente mancanti, che inciderà per un valore prevedibile di circa 500.000 Euro. Tali opere incidono circa 250 euro/mq commerciale di ogni lotto.

Le opere di completamento secondo progetto approvato comprendono:

- *Sistemazione esterna per rampe e posti auto comprensiva di impermeabilizzazione e pavimentazione industriale.*
- *Pavimentazioni in betonella per marciapiede e camminamenti esterni compresa impermeabilizzazione*
- *Pavimentazione in grigliato inerbito per posti auto e zona di manovra*
- *Recinzione esterna*
- *Sistemazione terreno vegetale per aree verdi*
- *Rivestimento gradini in marmo su scale in c.a.*
- *Fornitura e posa in opera di cancello pedonale e cancello carrabile*
- *Imprevisti per sistemazione fogne esistenti e impianto illuminazione esterno*
- *Realizzazione di soletta armata e pavimentazione industriale interna per garage*
- *Tinteggiatura esterna*
- *Sistemazioni gronde e cappotti*
- *Imprevisti sistemazione fioriere, muretti, integrazione cappotto mancante, sistemazioni vano scale*
- *Allaccio di tutte le utenze*

Relativamente le spese tecniche necessarie per i singoli lotti di gara, sono a carico degli acquirenti, consapevoli della presenza di:

- *Certificato di collaudo statico lavori di costruzione fabbricati "A-B-C-D". Relativo a denuncia n° 0437/08 cod. NIQ del 02/04/2008 e denuncia n° 1275/08 cod. VNIK 43708 del 07/08/2008. Documento depositato per legge sismica, denuncia registrata al n° 1275/08 il 26/01/2012. Certificato di collaudo presso ufficio sismico, protocollato il 27/01/2012 prot. n° 6210.*
- *Relazione tecnica relativa a rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento energetico e certificato acustico di progetto depositato con il Permesso di Costruire n° 14/07.*
- *Nulla osta apertura accesso carrabile località Borgaccio cento abitato del Comune di Saltara. Prot. n° 42631/2007, N.O. n° 269 del 01/08/2007 S.P. 3 Flaminia.*
- *Parere favorevole condizionato del Dipartimento dei Vigili del fuoco, Pratica n° 25071, Prot. n° 00014167 del 07/10/2011, autorimesse, ricovero natanti e simili con numero di autoveicoli > 9 (fino 50). Nota prot. n° 3912/07 del 21/06/2007 prat. n° 25071.*

- *Parere preventivo allaccio pubblica fognatura di MEGAS azienda multiservizi s.p.a.: favorevole condizionato Prot. n°2381 del 06/04/2007, e parere preventivo opere idriche e fognarie: MEGAS azienda multiservizi s.p.a. Prot. n°4902 del 16/07/2007.*
- *Fattibilità tecnica MEGAS azienda multiservizi s.p.a., Prot. n°1248 del 22/02/2007, per fornitura idrica, acque nere e acque meteoriche.*
- *Parere igienico-sanitario preventivo: favorevole condizionato per l'edificio A e B. Azienda Sanitaria Unica Regionale A.S.U.R. Marche 3, note Prot. n°7977 del 06/04/2007.*

Saranno necessarie:

- *SCIA per completamento opere, comuni e private dei singoli lotti. Voltura proprietà. Richiesta di autorizzazione alla tinteggiatura esterna, inserimento di parcheggio per portatori di handicap fra quelli di uso pubblico e richieste della commissione edilizia nei P.d.C. n°14/07 P.d.C. e n°21/2011, non portate a compimento. Inclusi il progetto impianti da installare, dichiarazione del progettista che attesti il tipo ed il numero degli impianti previsti e documentazione tecnica inerente impianto ed isolamento termico in conformità al DgL n°192/2005 e DgL n°311/2006. Con acquisizione di pareri di enti, su indicazione degli uffici comunali.*
- *Verifiche e rilascio conformità allaccio pubblica fognatura, opere per fornitura idrica, acque meteoriche e gas eventuali pareri preventivi e relative conformità finali, ove richiesto.*
- *Direzione lavori e sicurezza*
- *Conformità opere e impianti*
- *Comunicazione di fine lavori*
- *Aggiornamenti catastali di parti pubbliche, comuni e private*
- *APE Certificazione energetica*
- *SCA Agibilità*
- *Attribuzione numero civico*
- *Allacci di tutte le utenze*
- *Domanda per il rilascio di certificato di Prevenzione Incendi*

I posti auto presenti all'esterno saranno complessivamente 27. N°22 posti auto esterni privati ad uso esclusivo dei condomini. Ogni singolo posto auto è assegnato con regolamento condominiale ad ogni appartamento. In particolare al lotto 14 saranno assegnati due posti auto esterni in assenza di garage interrato. I posti auto privati sono identificati al subalterno dal 22 al 43. Seguono N°5 posti auto esterni ad uso pubblico, identificati al subalterno 65.

Sarà necessario l'accatastamento del subalterno 46, nel fabbricato "A", e del vano cantine individuato al subalterno 21. Il subalterno 21 è in comproprietà fra i titolari dei lotti della palazzina "D".

Il vano cantine, individuato al subalterno 21, con superficie lorda pari a 67,41 mq, è attribuito per una quota di 1/6 ad ogni singolo alloggio della palazzina "D".

Il subalterno 64, presenta un tramezzo interno non accatastato. Saranno a carico dell'acquirente le spese tecniche.

Relativamente le spese tecniche per l'accatastamento dei subalterni e le varianti edilizie le spese sono a carico dei singoli acquirenti.

## 6.2] APPROFONDIMENTO PARTI COMUNI

Il subalterno 66 è un bene comune non censibile, composto da scoperto verde e pavimentato, comprensivo di rampa, scale esterne, portici comuni a tutti i subalterni. Comune a tutte le unità immobiliari delle palazzine "A", "B", "C" e "D".

Il subalterno 67 è un bene comune non censibile, composto da rampa, spazio di manovra, scale comuni a tutti i subalterni. Sono beni che connettono il piano di campagna al piano interrato, comuni a tutte le unità immobiliari delle palazzine "A", "B", "C" e "D".

Il subalterno 68 è un bene comune non censibile, scale comuni ai subalterni 49, 50, 51 e 52, comuni a tutte le unità immobiliari delle palazzine "B".

Il subalterno 69 è un bene comune non censibile, composto da scale comuni ai subalterni 51 e 52, comuni a tutte le unità immobiliari delle palazzine "B".

Il subalterno 70 è un bene comune non censibile, composto da scale comuni ai subalterni 55, 56, 57 e 58 comuni a tutte le unità immobiliari delle palazzine "C".

Il subalterno 71 è un bene comune non censibile, composto da scale comuni ai subalterni 57 e 58, comuni a tutte le unità immobiliari delle palazzine "C".

Il subalterno 72 è un bene comune non censibile, composto da scale comuni ai subalterni 61, 62, 63 e 64, comuni a tutte le unità immobiliari delle palazzine "D".

## 6.3] DESCRIZIONE ANALITICA LOTTI E STIMA

### LOTTO 1

#### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 46**, Categoria [documento catastale in corso di costruzione], riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 100,59 m<sup>2</sup>, loggia 16,22 m<sup>2</sup>, scala individuale 7,70 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 13**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 33 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 37 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 81,81 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 36,95 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 22**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.



## Descrizione analitica del lotto

L'appartamento è composto da 2 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, disimpegno e bagno) e una loggia accessibile dal vano soggiorno-cucina.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianca. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- e] Esternamente le parti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- f] La loggia esterna è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- g] Le scale esterne di pertinenza dell'alloggio sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.
- h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.
- m] L'accatastamento del subalterno 46 sarà a carico dell'acquirente.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 46)	100,59	1	100,59	1.100,00	110.649,00
Accessori (Loggia)	16,22	0,33	5,35	1.100,00	5.885,00
Accessori (Scala individuale)	7,70	0,33	2,54	1.100,00	2.794,00
Accessori (Autorimessa Sub. 13)	36,95	0,50	18,48	500,00	9.240,00
Accessori (posto auto Sub. 22)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>131,09</b>		<b>128.568,00</b>

Valore commerciale euro **128.500,00** (centoventottomilacinquecento/00)

## LOTTO 2

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 49**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 62 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 61 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 185,92 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Lorda Reale: alloggio 61,54 m<sup>2</sup>, loggia 4,20 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 16**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 24 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 27 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 59,50 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 26,94 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 27**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è composto da 4 ambienti (soggiorno-cucina, camera, bagno, disimpegno) e una loggia accessibile dall'ambiente camera.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianca. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno e persiane, ma sono sprovviste di vetri. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- f] La loggia esterna è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- g] Le scale esterne comuni agli altri alloggi non sono complete di pavimento in marmo. Sono complete di parapetti con ringhiere in ferro.
- h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### **Valutazione**

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 49)	61,54	1	61,54	1.100,00	67.694,00
Accessori (Loggia)	4,20	0,33	1,39	1.100,00	1.529,00
Accessori (Autorimessa Sub. 16)	26,94	0,5	13,47	500,00	6.735,00
Accessori (Posto auto Sub. 27)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>80,53</b>		<b>75.958,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
1	4	200,00 €/cad	<b>800,00</b>

Valore commerciale del lotto	75.958,00 €
Spese per vetri [1]	- 800,00 €
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>75.158,00 €</b>

**Valore commerciale euro 75.000,00** (settantacinquemila/00)

### **LOTTO 3**

#### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 50**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 67 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 185,92 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 65.42 m<sup>2</sup>, loggia 7,44 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 17**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 20 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 44,62 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 19,77 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 28**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

#### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è composto da 5 ambienti (soggiorno-cucina, camera, ripostiglio, bagno, disimpegno) e una loggia accessibile dal vano camera.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianca. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- f] La loggia esterna è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- g] Le scale esterne comuni agli altri alloggi non sono complete di pavimento in marmo. La scala è completa di parapetti con ringhiere in ferro.
- h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 50)	65,42	1	65,42	1.100,00	71.962,00
Accessori (Loggia)	7,44	0,33	2,46	1.100,00	2.706,00
Accessori (Autorimessa Sub. 17)	19,77	0,5	9,89	500,00	4.945,00
Accessori (Posto auto Sub. 28)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>81,90</b>		<b>79.613,00</b>

**Valore commerciale euro 79.500,00** (settantanovemilacinquecento/00)

## LOTTO 4

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 51**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 54 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 53 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 185,92 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 53,30 m<sup>2</sup>, loggia 4,20 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 18**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 44,62 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 22,24 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 29**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### Descrizione analitica del lotto

L'appartamento è composto da 4 ambienti (soggiorno-cucina, camera, bagno, disimpegno) e una loggia accessibile dal vano camera.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianca. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.

b] Il solaio a terra si presenta completo massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.

c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.

d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

f] La loggia esterna è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

g] Le scale esterne comuni agli altri alloggi non sono complete di pavimento in marmo. Sono complete di parapetti con ringhiere in ferro.

h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.

L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 51)	53,30	1	53,30	1.100,00	58.630,00
Accessori (Loggia)	4,20	0,33	1,39	1.100,00	1.529,00
Accessori (Autorimessa Sub. 18)	22,24	0,5	11,12	500,00	5.560,00
Accessori (Autorimessa Sub. 29)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>69,94</b>		<b>65.719,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
1	4	200,00 €/cad	<b>800,00</b>

Valore commerciale del lotto	65.719,00 €
Spese per vetri [1]	- 800,00 €
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>64.919,00 €</b>

**Valore commerciale euro 65.000,00** (sesantacinquemila/00)

## **LOTTO 5**

### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 52**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 57 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 53 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 185,92 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 53,76 m<sup>2</sup>, loggia 7,44 m<sup>2</sup>, balcone 9,15 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 12**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 33 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 39 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 81,81 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 38,83 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 30**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è composto da 4 ambienti (soggiorno-cucina, camera, bagno, disimpegno), una loggia e un balcone accessibili dal vano camera.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianca. Le pareti del bagno sono completate fino ad un'altezza di 2 ml rivestimento in gres.
- b] Il solaio a terra di tutti i vani si presenta completo di massetto e finitura di pavimentazione in gres.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Il bagno è dotato di piatto doccia.
- e] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di port finestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

f] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

g] La loggia e il balcone esterni sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

h] Le scale esterne comuni agli altri alloggi non sono complete di pavimento in marmo. Sono complete di parapetti con ringhiere in ferro.

i] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

l] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.

L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

m] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 52)	53,76	1	53,76	1.100,00	59.136,00
Accessori (Loggia)	7,44	0,3	2,46	1.100,00	2.706,00
Accessori (Balcone)	9,15	0,3	3,02	1.100,00	3.322,00
Accessori (Autorimessa Sub. 12)	38,83	0,5	19,42	500,00	9.710,00
Accessori (Autorimessa Sub. 30)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>82,79</b>		<b>74.874,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sommato il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
4	42,50 mq	50,00 €/mq	<b>2.125,00</b>
5	17,32 mq	50,00 €/mq	<b>866,00</b>

Valore commerciale del lotto	74.874,00 €
Pavimentazioni [4]	+ 2.125,00 €
Rivestimenti [5]	+ 866,00 €
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>77.865,00 €</b>

**Valore commerciale euro 77.500,00** (settantasettemilacinquecento/00)

### LOTTO 6

#### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 53**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 97 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 278,89 euro e riportato in elaborato

planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 90,05 m<sup>2</sup>, portici 9,79 m<sup>2</sup>, scoperto esclusivo verde 24,37 m<sup>2</sup>, scoperto esclusivo pavimentato 17,61 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 9**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 21 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 24 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 52,06 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 24,08 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 31**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è composto da 6 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio), n° 2 portici, uno scoperto verde e uno scoperto pavimentato ad uso esclusivo.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianca. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- f] I portici esterni sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- g] Gli scoperti ad uso esclusivo hanno due trattamenti diversi: uno con manto verde e il secondo pavimentato. Lo spazio verde necessita di una corretta manutenzione e lo spazio pavimentato presenta parti allagate. Sul lato verso via Furlo sono presenti il cancello d'ingresso e le predisposizioni per le ringhiere di delimitazione dello scoperto ad uso esclusivo. Sul lato verso via Buonarroti il parapetto in muratura dovrà essere completato con parte terminale di ringhiera in ferro e cancello d'ingresso al momento non presenti.
- h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### **Valutazione**



Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda commerciale mq	Prezzo €/mq	Prezzo totale €
Appartamento (Sub. 53)	90,05	1	90,05	1.100,00	99.055,00
Accessori (Portico)	4,32	0,33	1,43	1.100,00	1.573,00
Accessori (Portico)	5,47	0,33	1,81	1.100,00	1.991,00
Accessori (Scoperto esclusivo verde)	24,37	0,15	3,66	1.100,00	4.026,00
Accessori (Scoperto esclusivo piastrellato)	17,61	0,33	5,81	1.100,00	6.391,00
Accessori (Autorimessa Sub. 9)	24,08	0,5	12,04	500,00	6.020,00
Accessori (Autorimessa Sub. 31)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>118,93</b>		<b>119.056,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
3	13 ml	100,00 €/ml	<b>1.300,00</b>

Valore commerciale del lotto	119.056,00 €
Spese per ringhiere [3]	-1.300,00 €
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>117.756,00 €</b>

**Valore commerciale euro 117.500,00** (centodiciassettemilacinquecento/00)

## **LOTTO 7**

### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 54**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 102 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 278,89 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 89,85 m<sup>2</sup>, portici 9,74 m<sup>2</sup>, scoperto esclusivo verde 38,59 m<sup>2</sup>, scoperto esclusivo pavimentato 63,34 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 11**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 46 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 50 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 114,03 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 51,60 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 32**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è composto da 6 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio), n° 2 portici, uno scoperto ad uso esclusivo in parte verde e in parte pavimentato. Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

a) Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.

b) Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.

c) Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.

d) Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

e) Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

f) I portici esterni sono dotati di pavimento in marmo.

g) Lo scoperto ad uso esclusivo ha due trattamenti diversi in parte con manto verde e in parte pavimentato. Presenta parti allagate e necessita di una corretta manutenzione. Sul lato verso via Furlo sono presenti il cancello d'ingresso e le predisposizioni per le ringhiere di delimitazione dello scoperto ad uso esclusivo. Sul lato verso via Buonarroti il parapetto in muratura dovrà essere completato con parte terminale di ringhiera in ferro e cancello d'ingresso al momento non presenti.

h) Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

i) L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.

L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

l) Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Prezzo €/mq	Prezzo totale €
<b>Appartamento</b> (Sub. 54)	89,85	1	89,85	1.100,00	98.835,00
<b>Accessori</b> (Portico)	4,32	0,33	1,43	1.100,00	1.573,00
<b>Accessori</b> (Portico)	5,42	0,33	1,79	1.100,00	1.969,00
<b>Accessori</b> (Scoperto esclusivo verde)	38,59	0,15	5,79	1.100,00	6.369,00
<b>Accessori</b> (Scoperto esclusivo piastrellato)	63,34	0,33	20,90	1.100,00	22.990,00
<b>Accessori</b> (Autorimessa Sub. 11)	51,60	0,5	25,80	500,00	12.900,00
<b>Accessori</b> (Autorimessa Sub. 32)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>149,69</b>		<b>144.636,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
3	18 ml	100,00 €/ml	<b>1.800,00</b>
Valore commerciale del lotto			144.636,00 €

Spese per ringhiere [3]	-1.800,00 €
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>142.836,00 €</b>

**Valore commerciale euro 142.500,00** (centoquarantaduemilacinquecento/00)

## **LOTTO 8**

### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 55**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 97 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 94 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 247,90 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 94,75 m<sup>2</sup>, portico 5,41 m<sup>2</sup>, balcone 5,93 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 10**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 21 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 23 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 52,06 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 24,61 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 33**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è composto da 6 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, camera, bagno, disimpegno) e un portico con balcone accessibile dal disimpegno e dal vano camera.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.

B] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.

C] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.

D] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

E] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

F] Il portico e il balcone sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

G] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.

H] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

I] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.

L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

L] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Prezzo €/mq	Prezzo totale €
Appartamento (Sub. 55)	94,75	1	94,75	1.100,00	104.225,00
Accessori (Portico)	5,41	0,33	1,79	1.100,00	1.969,00
Accessori (Balcone)	5,93	0,33	1,96	1.100,00	2.156,00
Accessori (Autorimessa Sub. 10)	24,61	0,5	12,31	500,00	6.155,00
Accessori (Autorimessa Sub. 33)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>114,94</b>		<b>114.505,00</b>

Valore commerciale euro **114.500,00** (centoquattordicimilacinquecento/00)

## LOTTO 9

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 56**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 98 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 95 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 247,90 euro e riportato sulla planimetria catastale Prot. PS0165624 N° del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 94,50 m<sup>2</sup>, portico 5,41 m<sup>2</sup>, balcone 5,93 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 5**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 34 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 39 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 84,29 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 38,68 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 34**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### Descrizione analitica del lotto

L'appartamento è composto da 6 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, camera, bagno, disimpegno) e un portico con balcone accessibile dal disimpegno e dal vano camera.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.

b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.

c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.

d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

f] Il portico e il balcone sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

g] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.

h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda Commerciale mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 56)	94,50	1	94,50	1.100,00	103.950,00
Accessori (Portico)	5,41	0,33	1,79	1.100,00	1.969,00
Accessori (Balcone)	5,93	0,33	1,96	1.100,00	2.156,00
Accessori (Autorimessa Sub. 5)	38,68	0,5	19,34	500,00	9.670,00
Accessori (Posto auto Sub. 34)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>121,72</b>		<b>117.745,00</b>

Valore commerciale euro **117.500,00** (centodiciassettemilacinquecento/00)

## LOTTO 10

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 57**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 82 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 247,90 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 75,05 m<sup>2</sup>, portico 25,17 m<sup>2</sup>, balcone 5,93 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 6**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 27 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 29 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 66,93 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 29,08 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 35**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### Descrizione analitica del lotto

L'appartamento è composto da 5 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), un portico accessibile da vano soggiorno-cucina e un balcone accessibile dalle due camere.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- f] Il portico e il balcone sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- g] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.
- h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. Il box-auto è accessibile con scala comune dall'esterno.
- l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 57)	75,05	1	75,05	1.100,00	82.555,00
Accessori (Portico)	25,17	0,33	8,31	1.100,00	9.141,00
Accessori (Balcone)	5,93	0,33	1,96	1.100,00	2.156,00
Accessori (Autorimessa Sub. 6)	29,08	0,5	14,54	500,00	7.270,00

Accessori (Posto auto Sub. 35)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>103,99</b>		<b>101.122,00</b>

**Valore commerciale euro 101.000,00** (centounomila/00)

## LOTTO 11

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 58**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 82 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 74 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 247,90 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 75,05 m<sup>2</sup>, portico 25,17 m<sup>2</sup>, balcone 5,93 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 7**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 40 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 89,24 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 40,43 m<sup>2</sup>.

Posto auto individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 36**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### Descrizione analitica del lotto

L'appartamento è composto da 5 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), un portico accessibile da vano soggiorno-cucina e un balcone accessibile dalle due camere.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.

B] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.

C] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.

D] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

E] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

F] Il portico e il balcone sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

G] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.

H] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

I] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.

L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

L] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 58)	75,05	1	75,05	1.100,00	82.555,00
Accessori (Portico)	25,17	0,33	8,31	1.100,00	9.141,00
Accessori (Balcone)	5,93	0,33	1,96	1.100,00	2.156,00
Accessori (Autorimessa Sub. 7)	40,43	0,5	20,22	500,00	10.110,00
Accessori (Autorimessa Sub. 36)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>109,67</b>		<b>103.962,00</b>

Valore commerciale euro **104.000,00** (centoquattromila/00)

## LOTTO 12

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da tre unità immobiliari: alloggio, autorimessa e PROPRIETÀ di 1/6 cantina. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 59**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 85 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 75 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 278,89 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 75,43 m<sup>2</sup>, portici 19,53 m<sup>2</sup>, scoperto esclusivo piastrelle 48,85 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 1**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 51 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 50 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 126,43 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 61,13 m<sup>2</sup>.

Cantina individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21**, Categoria [documento catastale in corso di costruzione], e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 11,23 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 37**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.



## Descrizione analitica del lotto

L'appartamento è composto da 6 ambienti (soggiorno, cucina, camera, camera, bagno, disimpegno, disimpegno), n°2 portici, n°2 scoperti pavimentati ad uso esclusivo.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- f] I portici esterni sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- g] Gli scoperti ad uso esclusivo hanno due trattamenti diversi: uno con manto verde e il secondo pavimentato. Lo spazio verde necessita di una corretta manutenzione e lo spazio pavimentato presenta parti allagate. Sono presenti il cancello d'ingresso e le predisposizioni per le ringhiere di delimitazione dello scoperto ad uso esclusivo.
- h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- l] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.
- m] È compresa la quota di 1/6 di area destinata a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie lorda commerciale	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 59)	75,43	1	75,43	1.100,00	82.973,00
Accessori (Portico)	15,36	0,33	5,07	1.100,00	5.577,00
Accessori (Portico)	4,17	0,33	1,38	1.100,00	1.518,00
Accessori (Scoperto esclusivo piastrellato)	48,85	0,33	16,12	1.100,00	17.732,00
Accessori (Autorimessa Sub. 1)	61,13	0,5	30,57	500,00	15.285,00
Accessori (Cantina Sub. 21)	11,23	0,5	5,62	500,00	2.810,00
Accessori (Posto auto Sub. 37)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>138,32</b>		<b>125.895,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
3	27 ml	100,00 €/ml	2.700,00
Valore commerciale del lotto		125.895,00 €	
Spese per ringhiere [3]		-2.700,00€	
<b>Valore attuale del lotto</b>		<b>123.195,00 €</b>	

**Valore commerciale euro 123.000,00** (centoventitremila/00)

### **LOTTO 13**

#### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da tre unità immobiliari: alloggio, autorimessa e PROPRIETÀ di 1/6 cantina. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 60**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 85 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 76 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 278,89 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 75,43 m<sup>2</sup>, portico 4,10 m<sup>2</sup>, scoperto esclusivo verde 35,38 m<sup>2</sup>, scoperto esclusivo piastrelle 58,54 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 4**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 25 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 28 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 61,97 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 28,62 m<sup>2</sup>.

Cantina individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21**, Categoria [documento catastale in corso di costruzione], e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 11,23 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 38**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

#### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è composto da 5 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), un portico e uno scoperto ad uso esclusivo in parte verde e in parte pavimentato.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.

d] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

e] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

f] Il portico esterno è dotato di pavimento in marmo.

g] Lo scoperto ad uso esclusivo ha due trattamenti diversi in parte con manto verde e in parte pavimentato. Presenta parti allagate e necessita di una corretta manutenzione. Sono presenti il cancello d'ingresso e le predisposizioni per le ringhiere di delimitazione dello scoperto ad uso esclusivo.

h] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

i] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

l] Le opere murarie dell'Autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

m] È compresa la quota di 1/6 di area destinata a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 60)	75,43	1	75,43	1.100,00	82.973,00
Accessori (Portico)	4,10	0,33	1,35	1.100,00	1.485,00
Accessori (Scoperto esclusivo verde)	35,38	0,15	5,31	1.100,00	5.841,00
Accessori (Scoperto esclusivo piastrellato)	58,54	0,33	19,32	1.100,00	21.252,00
Accessori (Autorimessa Sub. 4)	28,62	0,5	14,31	500,00	7.155,00
Accessori (Cantina Sub. 21)	11,23	0,5	5,62	500,00	2.810,00
Accessori (Cantina Sub. 38)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>125,47</b>		<b>121.516,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
3	20 ml	100,00 €/ml	2.000,00

Valore commerciale del lotto	121.516,00 €
Spese per ringhiere [3]	-2.000,00 €
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>119.516,00 €</b>

**Valore commerciale euro 119.500,00** (centodicianovemilacinquecento/00)

## LOTTO 14

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: alloggio e PROPRIETÀ di 1/6 cantina. Sono compresi due posti auto esterni.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 61**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 106 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 103 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 247,90 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 102,90 m<sup>2</sup>, logge 12,06 m<sup>2</sup>.

Cantina individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21**, Categoria [documento catastale in corso di costruzione], riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 11,23 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 39**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 40**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è un duplex composto da 5 ambienti (soggiorno-cucina, camera, camera, bagno, disimpegno), una loggia al piano primo accessibile dalla zona giorno e una loggia al piano secondo accessibile da una delle camere.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Scala a doppia rampa in muratura. Sono assenti finiture di pavimentazione e ringhiere di protezione.
- e] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- f] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- g] Le n° 2 logge sono dotate di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- h] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.

i] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

n] È compresa la quota di 1/6 di area destinata a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

### Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda Commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 61)	102,90	1	102,90	1.100,00	113.190,00
Accessori (Loggia)	6,03	0,33	1,99	1.100,00	2.189,00
Accessori (Loggia)	6,03	0,33	1,99	1.100,00	2.189,00
Accessori (Cantina Sub. 21)	11,23	0,5	5,62	500,00	2.810,00
Accessori (Posti auto Sub. 39-40)	25	0,33	8,25	0	0
<b>Totale €</b>			<b>120,75</b>		<b>120.378,00</b>

Valore commerciale euro **120.000,00** (centoventimila/00)

### LOTTO 15

#### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da tre unità immobiliari: alloggio, autorimessa e PROPRIETÀ di 1/6 cantina. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 62**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 81 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 79 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 247,90 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 78,87 m<sup>2</sup>, loggia 5,40 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 2**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 28 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 76,85 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 35,28 m<sup>2</sup>.

Cantina individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21**, Categoria [documento catastale in corso di costruzione], e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 11,23 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 41**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

#### Descrizione analitica del lotto

L'appartamento è un duplex composto da 6 vani (soggiorno-cucina, ripostiglio, camera, camera, bagno, disimpegno) e una loggia al piano secondo accessibile da una delle camere.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a) Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b) Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c) Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d) Predisposizione per una scala a chiocciola per accedere al piano superiore del duplex.
- e) Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- f) Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- g) La loggia è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- h) Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.
- i) Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- l) L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- m) Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.
- n) È compresa la quota di 1/6 di area destinata a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda commerciale mq	Prezzo €/mq	Prezzo totale €
Appartamento (Sub. 62)	78,87	1	78,87	1.100,00	86.757,00
Accessori (Loggia)	5,40	0,33	1,78	1.100,00	1.958,00
Accessori (Autorimessa Sub. 2)	35,28	0,5	17,64	500,00	8.820,00
Accessori (Cantina Sub. 21)	11,23	0,5	5,62	500,00	2.810,00
Accessori (Cantina Sub. 41)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>108,04</b>		<b>100.345,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
1	6	200,00 €/cad	<b>1.200,00</b>
2	1	600,00 €/cad	<b>600,00</b>
Valore commerciale del lotto		100.345,00	
Spese per vetri [1]		- 1.200,00	

Spese per infissi [2]	- 600,00
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>98.545,00 €</b>

**Valore commerciale euro 98.500,00** (novantottomilacinquecento/00)

## **LOTTO 16**

### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da tre unità immobiliari: alloggio, autorimessa e PROPRIETÀ di 1/6 cantina. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 63**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 77 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 75 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 185,92 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 75,69 m<sup>2</sup>, loggia 5,40 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 3**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 20 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 22 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 49,58 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 23,71 m<sup>2</sup>.

Cantina individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21**, Categoria [documento catastale in corso di costruzione], e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 11,23 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 42**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è un duplex composto da 6 ambienti (soggiorno-cucina, camera, antibagno, bagno, ripostiglio, disimpegno) e una loggia al piano secondo accessibile da una delle camere.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d] Predisposizione per una scala a chiocciola per accedere al piano superiore del duplex.
- e] Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.

f] Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.

g] La loggia è dotata di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.

h] Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.

i] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

l] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.

L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

m] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

n] È compresa la quota di 1/6 di area destinata a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 63)	75,69	1	75,69	1.100,00	83.259,00
Accessori (Loggia)	5,40	0,33	1,78	1.100,00	1.958,00
Accessori (Autorimessa Sub. 3)	23,71	0,5	11,86	500,00	5.930,00
Accessori (Cantina Sub. 21)	11,23	0,5	5,62	500,00	2.810,00
Accessori (Posto auto Sub. 42)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>99,08</b>		<b>93.957,00</b>

**Valore commerciale euro 94.000,00** (novantaquattromila/00)

## LOTTO 17

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da tre unità immobiliari: alloggio, autorimessa e PROPRIETÀ di 1/6 cantina. È compreso un posto auto esterno.

Alloggio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 64**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 105 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 100 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 247,90 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: alloggio 99,00 m<sup>2</sup>, balconi 19,80 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 8**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 41 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 89,24 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 40,87 m<sup>2</sup>.



Cantina individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 21**, Categoria [documento catastale in corso di costruzione], e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 11,23 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 43**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

L'appartamento è un duplex composto da 7 ambienti (soggiorno-cucina, camera, studio, bagno, disimpegno, ripostigli), balcone al piano primo accessibile dalla zona giorno e n° 2 balconi al piano secondo accessibili dalle camere.

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a) Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco. Tinteggiatura mancante solo nei punti in cui è prevista l'applicazione di rivestimenti in cucina e bagno. Sono assenti finiture di rivestimento.
- b) Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c) Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, termico ed elettrico.
- d) Predisposizione per una scala a chiocciola per accedere al piano superiore del duplex.
- e) Nelle aperture di finestre e porte finestre sono presenti infissi in legno con doppio vetro e persiane. Nel caso di portefinestre, interposte alle persiane, sono presenti ringhiere in ferro di protezione.
- f) Esternamente le pareti dell'alloggio sono completate da cappotto in polistirolo, intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocre con strisce marcapiano chiare e porzioni di finitura in finto mattoncino.
- g) I n° 3 balconi sono dotati di pavimento in marmo e parapetti in muratura con parte terminale di ringhiera in ferro.
- h) Le scale esterne comuni con gli altri alloggi sono complete di pavimento in marmo e parapetti con ringhiere in ferro.
- i) Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- l) L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- m) Le opere murarie dell'autorimessa interrato sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.
- n) Il soggiorno ha un tramezzo interno, non presente nei documenti di accatastamento.
- o) L'aggiornamento catastale del subalterno 64 sarà a carico dell'acquirente.
- p) È compresa la quota di 1/6 di area destinata a cantine. Si dovrà provvedere ad accatastamento del vano suddetto.

### **Valutazione**

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Appartamento (Sub. 64)	99,00	1	99,00	1.100,00	108.900,00
Accessori (Balcone)	10,80	0,33	3,56	1.100,00	3.916,00
Accessori (Balcone)	4,50	0,33	1,49	1.100,00	1.639,00
Accessori (Balcone)	4,50	0,33	1,49	1.100,00	1.639,00
Accessori (Autorimessa Sub. 8)	40,87	0,5	20,44	500,00	10.220,00
Accessori (Cantina Sub. 21)	11,23	0,5	5,62	500,00	2.810,00
Accessori (Cantina Sub. 21)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>135,73</b>		<b>129.124,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sottratto il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
1	9	200,00 €/cad	<b>1.800,00</b>
6	8 mq	85,00 €/mq	<b>680,00</b>

Valore commerciale del lotto	129.124,00
Spese per vetri [1]	- 1.800,00
Spese per tramezzo interno [6]	+ 680,00
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>128.004,00 €</b>

**Valore commerciale euro 128.000,00** (centoventottomila/00)

## **LOTTO 18**

### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: negozio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Negoziato individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 44**, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 40 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 760,74 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 44,14 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 14**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 28 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 32 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 69,41 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 33,79 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 23**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

Il locale commerciale posto al piano terra del Fabbricato "A" è composto da 4 ambienti (negoziato, bagno, ripostiglio, disimpegno).

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a) Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco e finiture di rivestimento con piastrelle in gres nel bagno per un'altezza di 1,97 cm.
- b) Il solaio a terra si presenta completo di pavimentazione in gres.
- c) Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, di climatizzazione ed elettrico.
- d) Nelle aperture di finestre, vetrate espositive e porta di ingresso sono presenti infissi in alluminio con doppio vetro.
- e) Esternamente le pareti del negozio sono completate da cappotto in polistirolo e intonacate con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra alternate con ampie vetrate.
- f) Un porticato è anteposto all'entrata del negozio con finitura di pavimento in gres e pareti verticali intonacate con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra.
- g) Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- h) L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- i) Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Negozio (Sub. 44)	44,14	1	44,14	1.200,00	52.968,00
Accessori (Autorimessa Sub. 14)	33,79	0,5	16,90	500,00	8.450,00
Accessori (Posto auto Sub. 23)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>65,17</b>		<b>61.418,00</b>

Al valore complessivo del lotto è sommato il valore relativo la fornitura e posa in opera di:

	Quantità	Valore	Valore Totale €
4	33,92 mq	50,00 €/mq	<b>1.017,60</b>
5	15,4 mq	50,00 €/mq	<b>770,00</b>

Valore commerciale del lotto	65.961,00
Pavimentazioni [4]	+ 1.017,60
Rivestimento [5]	+ 770,00
<b>Valore attuale del lotto</b>	<b>63.205,00 €</b>

**Valore commerciale euro 63.000,00** (sessantatremila/00)

### LOTTO 19

#### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3**

**Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: negozio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Negozio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 45**, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 44 m<sup>2</sup>, Rendita

Catastale 912,89 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 48,60 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 15**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 23 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 27 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 57,02 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 27,06 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 24**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### Descrizione analitica del lotto

Il locale commerciale posto al piano terra del Fabbricato "A" è composto da 3 ambienti (negozi, bagno, disimpegno).

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, di climatizzazione ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre, vetrate espositive e porta di ingresso sono presenti infissi in alluminio con doppio vetro.
- e] Esternamente le pareti del negozio sono completate da cappotto in polistirolo e intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra alternate con ampie vetrate.
- f] Un porticato è anteposto all'entrata del negozio con finitura di pavimento in gres e pareti verticali intonacate con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra.
- g] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- h] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- i] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda Commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Negozi (Sub. 45)	48,60	1	48,60	1.200,00	58.320,00
Accessori (Autorimessa Sub. 15)	27,06	0,5	13,53	500,00	6.765,00
Accessori (Autorimessa Sub. 24)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>66,26</b>		<b>65.085,00</b>

**Valore commerciale euro 65.000,00** (sessantacinquemila/00)

## **LOTTO 20**

### **Identificazione catastale**

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: ufficio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Ufficio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 47**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza vani 1,5, Superficie Catastale Totale 50 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 336,99 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 50,15 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 20**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 25 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 29 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 61,97 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 31,36 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 25**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione analitica del lotto**

Il locale commerciale posto al piano terra del Fabbricato "B" è composto da 3 ambienti (ufficio, bagno, disimpegno).

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, di climatizzazione ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre, vetrate espositive e porta di ingresso sono presenti infissi in alluminio con doppio vetro.
- e] Esternamente le pareti del negozio sono completate da cappotto in polistirolo e intonacato con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra alternate con ampie vetrate.
- f] Un porticato è anteposto all'entrata del negozio con finitura di pavimento in gres e pareti verticali intonacate con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra.
- g] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.
- h] L'autorimessa posta a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture. L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.
- i] Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

### **Valutazione**

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguglio	Superficie Lorda Commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Ufficio (Sub. 47)	50,15	1	50,15	1.200,00	60.180,00
Accessori (Autorimessa Sub. 20)	31,36	0,5	15,68	500,00	7.840,00
Accessori (Autorimessa Sub. 25)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>69,96</b>		<b>68.020,00</b>

Valore commerciale euro 68.000,00 (sessantottomila/00)

## LOTTO 21

### Identificazione catastale

PIENA PROPRIETÀ 100% su **Comune di Saltara [Comune di Colli al Metauro], via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia**, costituita da due unità immobiliari: ufficio e autorimessa. È compreso un posto auto esterno.

Ufficio individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 48**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza vani 1,5, Superficie Catastale Totale 35 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 336,99 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 35,21 m<sup>2</sup>.

Autorimessa individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 19**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 25 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 30 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 61,97 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 32,04 m<sup>2</sup>.

Posto auto esterno individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Saltara sul **Foglio N° 11, Mappale N° 344, Sub. 26**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale 32,23 euro e riportato in elaborato planimetrico catastale prot. PS0165624 del 05/09/2011. Superficie Lorda Reale: 12,50 m<sup>2</sup>.

### Descrizione analitica del lotto

Il locale commerciale posto al piano terra del Fabbricato "B" è composto da 3 ambienti (ufficio, bagno, disimpegno).

Dal sopralluogo effettuato, l'alloggio internamente presenta questo grado di completamento:

- a] Pareti verticali completate con intonaco e finitura di tinteggiatura di colore bianco.
- b] Il solaio a terra si presenta completo di massetto. Sono assenti finiture di pavimentazione.
- c] Completa la predisposizione dell'impianto idrico, di scarico, di climatizzazione ed elettrico.
- d] Nelle aperture di finestre, vetrate espositive e porta di ingresso sono presenti infissi in alluminio con doppio vetro.
- e] Esternamente le pareti del negozio sono completate da cappotto in polistirolo e intonacate con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra alternate con ampie vetrate.
- f] Un porticato è anteposto all'entrata del negozio con finitura di pavimento in gres e pareti verticali intonacate con finitura di tinteggiatura di colore giallo ocra.
- g] Tutte le opere murarie indicate per l'alloggio sono state completate ed eseguite a perfetta regola d'arte e si trovano in buono stato di conservazione.

h) L'autorimessa a piano interrato presenta murature allo stato grezzo, la struttura in pilastri del fabbricato e il solaio orizzontale senza strati di completamento, ogni parte è priva di finiture.

L'autorimessa è accessibile con scala comune dall'esterno.

i) Le opere murarie dell'autorimessa interrata sono incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.

## Valutazione

Di seguito vengono riportate le stime effettuate prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione Sub. Catastale	Superficie Lorda mq	Coefficienti di ragguaglio	Superficie Lorda Commerciale mq	Valore €/mq	Valore totale €
Ufficio (Sub. 48)	35,21	1	35,21	1.200,00	42.252,00
Accessori (Autorimessa Sub. 19)	32,04	0,5	16,02	500,00	8.010,00
Accessori (Autorimessa Sub. 26)	12,50	0,33	4,13	0	0
<b>Totale €</b>			<b>55,36</b>		<b>50.262,00</b>

**Valore commerciale euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**

## 7] RIEPILOGO DEI VALORI

Considerato quanto sopra esposto, la stima commerciale dei beni, siti nel Comune di Saltara, loc. Borgaccio, via Furlo snc, S.P. 3 Flaminia, di proprietà della società [REDACTED] si può riassumere come segue:

### PALAZZINA A

**LOTTO 1:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 128.500,00**

(centoventottomilacinquecento/00)

**LOTTO 18:** locale negozio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 63.000,00**

(sesantatremilacinquecento/00)

**LOTTO 19:** locale negozio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 65.000,00**

(sessantacinquemila/00)

### PALAZZINA B

**LOTTO 2:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 75.000,00**

(settantacinquemila/00)

**LOTTO 3:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 79.500,00**

(settantanovemilacinquecento/00)

**LOTTO 4:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 65.000,00**  
(sessantacinquemila/00)

**LOTTO 5:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 77.500,00**  
(settantasettemilacinquecento/00)

**LOTTO 20:** locale uffici, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 68.000,00**  
(sessantottomila/00)

**LOTTO 21:** locale uffici, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 50.000,00**  
(cinquamila/00)

### **PALAZZINA C**

**LOTTO 6:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 117.500,00**  
(centodiciasettemilacinquecento/00)

**LOTTO 7:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 142.500,00**  
(centoquarantaduemilacinquecento/00)

**LOTTO 8:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 114.500,00**  
(centoquattordicimilacinquecento/00)

**LOTTO 9:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 117.500,00**  
(centodiciasettemilacinquecento/00)

**LOTTO 10:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 101.000,00**  
(centounomila/00)

**LOTTO 11:** alloggio, autorimessa e posto auto. **Valore commerciale € 104.000,00**  
(centoquattromila/00)

### **PALAZZINA D**

**LOTTO 12:** alloggio, autorimessa, posto auto esterno e cantina. **Valore commerciale € 123.000,00**  
(centovetitremita/00)

**LOTTO 13:** alloggio, autorimessa, posto auto esterno e cantina. **Valore commerciale € 119.500,00**  
(centodicianovemilacinquecento/00)

**LOTTO 14:** alloggio, due posti auto esterni e cantina. **Valore commerciale € 120.000,00**  
(centoventimila/00)

**LOTTO 15:** alloggio, autorimessa, posto auto esterno e cantina. **Valore commerciale € 98.500,00**  
(novantottomilacinquecento/00)



**LOTTO 16:** alloggio, autorimessa, posto auto esterno e cantina. **Valore commerciale € 94.000,00**  
(novantaquattromila/00)

**LOTTO 17:** alloggio, autorimessa, posto auto esterno e cantina. **Valore commerciale € 128.000,00**  
(centoventottomila/00)

**Allegati:**

A] Foto esterne generali

B] Visure catastali

C] Planimetria catastale generale

D] Schede analitiche e rilievo fotografico dei lotti da 1 a 21

E] Copia Permesso di Costruire n° 14|07 del 17 gennaio 2008

F] Copia comunicazione inizio lavori del 7 aprile 2008

G] Copia Proroga del termine di validità del Permesso di Costruire n° 14|07 del 17 gennaio

H] Copia Permesso di Costruire n° 21|2011 del 14 ottobre 2011

Fano lì 21 07 2020

In fede  
Valentina Radi

