

OGGETTO: **Fallimento n. 73 / 14** “ [REDACTED]  
[REDACTED]

## **PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILI**

COMMITTENTE: **TRIBUNALE di MACERATA**  
**Sezione Fallimentare**  
**Giudice Delegato dott. Tiziana Tinessa**  
**Curatore avv. Paola Milici**

IL TECNICO: *Dott. Ing. Lamberto DIOMEDI*  
Via Cecchetti n° 62  
CIVITANOVA MARCHE (MC)  
TEL.: 0733/772978  
mail: [studio.lambertodiomedi@gmail.com](mailto:studio.lambertodiomedi@gmail.com)  
C.F.: DMD LBR 50S27 C770V  
P.ta I.v.a.: 01611820430



**TRIBUNALE DI MACERATA*****SEZIONE FALLIMENTARE***

FALLIMENTO n. 73/14 Società “ [REDACTED]  
con sede in Cingoli (MC).

- Giudice Delegato dott. Tiziana Tinessa
- Curatore avv. Paola Milici

“PERIZIA VALUTAZIONE IMMOBILI, di proprietà della Società “

[REDACTED] siti a

Macerata (Frazione di Villa Potenza) in via Troili,

Numana (AN) in via Giacomo Leopardi n°48,

Polverigi (AN) in via Dante Alighieri,

Osimo (AN) in via Linguetta.”

Su incarico del Curatore Fallimentare, avv. Paola MILICI, il sottoscritto Dott. Ing. Lamberto DIOMEDI, nato a Civitanova Marche il 27/11/1950 ed ivi residente in via G. Falcone n° 6, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n° 218 ed in quello dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n.76, ha redatto la presente **perizia per stimare il Valore di Mercato dei fabbricati e terreni, di proprietà della Società “ [REDACTED] [REDACTED] ubicati nei Comuni di Macerata, Numana, Polverigi ed Osimo.**

**DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI  
IMMOBILI**

## IMMOBILI ubicati nel Comune di MACERATA

Nel Comune di Macerata la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è proprietaria di un terreno edificabile, di superficie complessiva mq 3.439, così censito al **Catasto Terreni** del Comune di Macerata:

- **Foglio n. 30 – p.lla n. 265** – Qualità Ente Urbano – superficie are 01 e centiare 28 (mq 128);
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 266** – Qualità Ente Urbano – superficie are 01 e centiare 00 (mq 100);
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 690** – Qualità Seminativo arborato di classe 1 – superficie are 00 e centiare 83 (mq 83) – Reddito domenicale € 0,49 – Reddito Agrario € 0,54;
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 691** – Qualità Area fabbricato demolito– superficie are 00 e centiare 39 (mq 39);
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 692** – Qualità Area fabbricato demolito– superficie are 09 e centiare 25 (mq 925);
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 693** – Qualità Area fabbricato demolito– superficie are 09 e centiare 58 (mq 958);
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 694** – Qualità Area fabbricato demolito– superficie are 05 e centiare 38 (mq 538);
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 695** – Qualità Area fabbricato demolito– superficie are 06 e centiare 68 (mq 668).

La particella n.691 è stata acquisita in seguito a permuta con la p.lla n. 684.

Le due particelle n. 265-266, sull'altro lato della strada (ad est) rispetto a tutte le altre, sono ancora censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di Macerata, nonostante i fabbricati insistenti su di esse siano stati demoliti, e se ne riporta la descrizione:



- **Foglio n. 30 – p.lla n. 265 sub 1** – Zona censuaria 2 – Categoria C/6 classe 2 - Consistenza mq 20 – Superficie catastale mq 28 – Rendita euro 24,79;
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 265 sub 2** – Zona censuaria 2 – Categoria A/5 classe 4 - Consistenza vani 3,5 – Superficie catastale mq 92 – Rendita euro 137,38;
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 265 sub 3** – Zona censuaria 2 – Categoria A/5 classe 4 - Consistenza vani 3,5 – Superficie catastale mq 69 – Rendita euro 137,38;
- **Foglio n. 30 – p.lla n. 266** – Zona censuaria 2 – Categoria C/6 classe 1 - Consistenza mq 31 – Superficie catastale mq 35 – Rendita euro 32,02.

**Va precisato che le due particelle n. 265-266 debbono essere riportate al Catasto Terreni, con la qualità di “Area fabbricato demolito”.**

Tutta l'area in proprietà è all'interno di un Piano di Recupero Generale (vedi MACERATA-Allegato n. 4 – pagine da 1 a 5), di cui è stato convenzionato (vedi MACERATA- Allegato n. 4 – pagine da 6 a 13) il primo Stralcio del Piano Attuativo, che prevede la realizzazione di un fabbricato a schiera, diviso in tre corpi. E' in corso di costruzione la prima porzione (verso strada), attualmente allo stato grezzo (realizzate la struttura in cemento armato e le tamponature perimetrali) e ricadente sulla **particella n. 695**, la quale **deve essere trasferita al catasto fabbricati essendo presente su di essa un fabbricato in corso di costruzione**. Per l'adeguamento della situazione di fatto occorre fare il tipo mappale al Catasto Terreni e la denuncia di nuova costruzione al Catasto Fabbricati).

**PREGIUDIZIEVOLI** [REDACTED] **(CINGOLI)**

**presso la Conservatoria di Macerata**





▲ Immobili:

1. Macerata (MC) C.T. foglio30 particelle n.ri 695-694-693-684-692-690, nonché C.F. Foglio 30 particella n.ro 265 sub 1-2-3 e particella n. 266 grava **ipoteca volontaria di € 2.000.000,00 iscritta presso la C.RR.II. di Macerata in data 18 dicembre 2009 al n. 4377 Reg. Part.**, a garanzia di un mutuo di euro 1.000.000,00 concesso con Atto a rogito notaio Claudio Alessandrini Calisti del 17 dicembre 2009 Rep. 77983 / 36107, a favore della Banca delle Marche S.p.A. e contro la società [REDACTED] con Atto a rogito notaio Claudio Alessandrini Calisti del 2 ottobre 2010 Rep. 78706 / 36697 detta ipoteca è stata annotata di restrizione **presso la C.RR.II. di Macerata in data 24 gennaio 2011 al n. 184 Reg. Part.**, e precisamente sono state liberate le seguenti particelle:

- Macerata (MC) C.T. foglio 30, particella n. 684;

2. Verbale di **pignoramento immobiliare trascritto presso la C.RR.II. di Macerata in data 8 ottobre 2014 al n. 8267 Reg. Part.** a favore della signora Eustacchi Pamela (3 dicembre 1981) e contro la società [REDACTED]

Immobili colpiti:

- Macerata (MC) C.T. foglio30 particelle n.ri 695-694-693-692-690, 691, nonché C.F. foglio 30 particella n.ro 265 sub 1-2-3 e particella n. 266 ed ancora al Foglio 30 particella n.ro 259 sub 8;

3. **Sentenza dichiarativa di fallimento** depositata presso il tribunale di Macerata in data 30 ottobre 2014 Rep. 79/2014, trascritta **presso la C.RR.II. di Macerata in data 26 gennaio 2015 al n. 717 Reg. Part.**, a favore della



Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro la società

Immobili colpiti:

- Macerata (MC) C.T. foglio 30 particelle n.ri 695-694-693-692-690, 691, nonché C.F. foglio 30 particella n.ro 265 sub 1-2-3 e particella n. 266 ed ancora al Foglio 30 particella n.ro 259 sub 8;
- (Vedi Allegato PREGIUDIZIEVOLI).

#### **GENERALITA' sul PIANO DI RECUPERO e PIANO ATTUATIVO.**

La [REDACTED] con sede in Cingoli in via Sant'Anastasio n. 2, era, all'epoca della richiesta, proprietaria dell'area (praticamente la medesima) distinta nel foglio n. 30 del Comune di Macerata (vedi Allegato n. 4 – a pagina 9 – art. 4 della Convenzione con il Comune) con le particelle n. 249-252-263-265-266 al Catasto terreni e con le particelle n. 259 sub 7 – 264 sub 1-2-3-4 al Catasto Fabbricati; l'altra ditta lottizzante, [REDACTED] era, a sua volta, proprietaria dell'area distinta nel foglio n. 30 del Comune di Macerata con le particelle n. 267 e 290 al Catasto Terreni.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 11.07.2005 – Rep. n. 3479 (vedi MACERATA - Allegato n. 4 – pagine da 1 a 3) è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero Generale prevedente il **Piano attuativo “PA2 torrione”**, riguardante sia la proprietà [REDACTED] che l'adiacente proprietà [REDACTED] soggetti attuatori, articolandolo in tre stralci.

Le Norme di Attuazione delle Zone di Recupero per il Piano Attuativo PA 2 - Villa Potenza (torrione) prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza e Terziario (commercio ed uffici di piccola dimensione);



- Attrezzature culturali e sociali (sia private di uso pubblico che pubbliche);
- Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile;
- Parcheggi a raso, Verde pubblico e Piazza pavimentata.

Per il nostro caso (1° stralcio) le tipologie edilizie sono le seguenti:

- Nuovi edifici residenziali in linea sulla piazza;
- Nuovi edifici residenziali a schiera nell'ambito nord dell'area.

La superficie utile realizzabile nel 1° stralcio è di:

Su edifici in linea sulla piazza = mq 1335 di cui min. mq 935  
residenziali e max. mq 400 di terziario;

su edifici residenziali a schiera = mq 2000.

L'altezza massima è di ml. 10,00.

Gli standards individuati planimetricamente, per il 1° stralcio sono di:

Parcheggio Pubblico = mq 445

Restanti standards = mq 1650 (Verde pubblico e piazzetta pavimentata).

**Il Piano Attuativo** ha poi previsto, nel **1° stralcio**, le seguenti superfici utili realizzabili:

Su edifici in linea sulla piazza = mq 1335 di cui max. mq 150 di terziario;

su edifici residenziali a schiera = mq 2000.

La superficie di terreno di proprietà [REDACTED] inserita nel Piano Attuativo 1° Stralcio è di mq 3.288 (su mq 3.439 totali di proprietà), mentre la superficie di terreno di proprietà [REDACTED] è di mq 2.557.

In difetto rispetto alla previsione **il Primo Stralcio del Piano di Recupero** (adozione con Delibera consiliare n. 59 del 18.07.2006 ed approvazione definitiva con Delibera consiliare n. 78 del 23.10.2006) **ha individuato due lotti edificabili per un totale di mq 2.585 di Superficie Utile, di un'area a verde pubblico di estensione pari a mq 1.966 e parcheggio per mq 329.**

**La superficie utile di mq 2.585 è ripartita su due lotti:**



- ▲ mq 1.657 di superficie residenziale sul lotto n.1, che ricade sulla proprietà [REDACTED]
- ▲ mq 778 di superficie residenziale e mq 150 di superficie commerciale (mq 928 complessivi) sul lotto n.2, che ricade sulla proprietà [REDACTED]

In data 20.12.2006 protocollo n. 52.871 è stato presentato il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione primaria al fine di ottenere il permesso di costruire di cui all'art. 58 del REC, prevedenti la sistemazione dell'area insistente su porzione della p.lla n. 364 del foglio n. 30 e la realizzazione del ponticello sul canale ENEL.

Con la Convenzione del 08.06.2007 Rep. 22.505, disciplinante la realizzazione del primo stralcio del Piano Attuativo di recupero "PA2 TORRIONE" i soggetti attuatori, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si sono impegnati in solido, verso il Comune di Macerata, a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria, a realizzare, a loro totale carico, tutte le opere di urbanizzazione primaria riferentesi al terreno oggetto di pianificazione (vedi MACERATA-Allegato n. 4 – pagine da 14 a 22 – Copia permessi di Costruire), consistenti in:

- spazi di sosta e parcheggio;
- spazi di verde attrezzato,
- fognatura, reti di distribuzione idrica, di energia elettrica, del gas;
- pubblica illuminazione;
- ripristino sede stradale.

Nelle opere sopra citate sono comprese quelle di allacciamento, esterne al perimetro del Piano attuativo, necessarie a rendere funzionale l'urbanizzazione, oltre a realizzare il collegamento con via dell'Acquedotto, su area messa a disposizione dal Comune, e garantire l' utilizzabilità dell'esistente ponticello di attraversamento del Canale ENEL.



L'ammontare delle opere è stato stimato in € 185.830,00 (come da computi metrici allegati alla Convenzione e prodotti nel progetto esecutivo) al netto I.V.A., cifra garantita con una polizza fidejussoria per l'importo di € 192.240,00.

**Per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria** i soggetti attuatori [REDACTED] ed [REDACTED] hanno ottenuto, congiuntamente, il **Permesso di Costruire n. 121/2007** – Pratica Pos. 6489, rilasciato dal Comune di Macerata in data 11.06.2007 (inizio lavori 29.06.2007).

Sono seguiti i seguenti rinnovi:

- ▲ Permesso di Costruire n°125/2010 del 24.08.2010, prorogato ai sensi della L.R. 12/2013 con nota depositata il 10.08.2013, intestato alle Ditte [REDACTED] e [REDACTED] per la “REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – PA2 TORRIONE - RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 121 DEL 11.06.2007”, con termine ultimo per l'ultimazione dei lavori scadente il giorno 24.08.2015;
- ▲ Concessione Proroga termine per completamento lavori, protocollo n°24874/2010 del 15.09.2015 (Posizione Pratica Edilizia n. 6489) Pratica Edilizia n. 2010/591, alle Ditte [REDACTED] e [REDACTED] per la “REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – PA2 TORRIONE - RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 121 DEL 11.06.2007”, con nuovo termine per l'ultimazione dei lavori scadente il giorno 22.10.2017.

Il Permesso di Costruire è scaduto e quindi, per completare i lavori, deve essere rinnovato.

Le opere previste sono state in buona parte realizzate e lo stato attuale dei lavori è illustrato nell'allegato n. 1 – documentazione fotografica del terreno.



I soggetti attuatori si sono impegnati (Art. 4 della Convenzione) a cedere gratuitamente al Comune, una volta completate e collaudate, le opere di urbanizzazione, un'area a verde pubblico di mq 1.864 ed un'area a parcheggi di mq 329.

L'edificazione dei lotti (Art. 5 della Convenzione) era subordinata alla richiesta di Permesso di Costruire, pagando le quote degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo del costo di costruzione.

#### **DESCRIZIONE del FABBRICATO in COSTRUZIONE**

Per il **fabbricato, in corso di costruzione sul Lotto n. 1**, la sola [REDACTED] [REDACTED] proprietaria dell'area di sedime, ha richiesto ed ottenuto il **Permesso di Costruire n. 141/2007** rilasciato dal Comune di Macerata in data 11.07.2007 (Pratica Pos. n. 7115).

L'inizio lavori è datato 23.10.2007.

I rinnovi del Permesso di Costruire sono i seguenti:

- ▲ Permesso di Costruire n°126/2010 del 24.08.2010 intestato ad [REDACTED] per la “REALIZZAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – COMPLETAMENTO LAVORI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 141 DEL 11.07.2007”, con termine ultimo per l'ultimazione dei lavori scadente il giorno 24.08.2015;
- ▲ Concessione Proroga termine per completamento lavori, protocollo n°34368/2013 del 15.09.2015 (posizione Pratica Edilizia n. 7115) Pratica Edilizia n. 2013/956, alla Ditta [REDACTED] per la “REALIZZAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – COMPLETAMENTO LAVORI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 141 DEL 11.07.2007”, con nuovo termine per l'ultimazione dei lavori scadente il giorno 24.08.2017.

Il Permesso di Costruire è scaduto e quindi, per completare i lavori, deve essere rinnovato.



Trattasi di un complesso immobiliare, ubicato a Macerata in via Troili, nella Frazione di Villa Potenza, costituito da un ampio lotto nel quale è in corso la costruzione della porzione verso strada (primo dei previsti tre corpi) di un fabbricato residenziale plurifamiliare a schiera, che a lavori ultimati sarà costituito da n. 27 appartamenti più le autorimesse di pertinenza.

Di fatto il progetto prevede la costruzione di tre palazzine in aderenza, a tre piani, servite da tre corpi scala con il piano interrato, destinato ad autorimesse, comune alle tre scale.

Le caratteristiche planimetriche dell'articolazione dei volumi sono conformi a quanto previsto dal piano attuativo.

La tabella comparativa relativa al rispetto dei parametri edilizio-urbanistici (vedi MACERATA - Allegato n. 4 – pagine n. 40 e 41– Relazione Tecnica Illustrativa allegata al Permesso di Costruire) viene sotto riportata:

- **Superficie utile complessiva** di progetto: **mq 1626,76** minore dei mq 1.656,80 previsti dal Piano attuativo;
- **Volume fuori terra** di progetto: **mc. 6.521,27** minore dei mc. 6.527,00 previsti dal Piano attuativo;
- **Parcheggi** di progetto (1mq /10 mc): mq 1.106,00 minore dei mq 657,00 previsti dal Piano Attuativo;
- **Altezza massima** di progetto: **ml. 9,33** minore dei ml 10,00 previsti dal Piano Attuativo.

Quanto alle finiture esterne è prevista una muratura di tamponamento a faccia vista al piano terra, muratura intonacata ai piani primo e secondo, il manto di copertura in tegole ed infissi in legno con tapparelle in p.v.c..

Altri dati utili alla determinazione del valore dei beni in proprietà, che si deve basare sia sulle potenzialità edificatorie (progetto autorizzato) che sulla porzione costruita (allo stato grezzo) sono i seguenti (vedi Allegato n. 4 – pagine n. 42, 43 e 44 – Dati per il Calcolo degli Oneri):

- volume interrato: mc. 3.400,00;



- superfici utili lorde abitazioni (compresi i muri): mq 2.238,44;
- superficie utile lorda autorimesse (compresi i muri): mq 1.259,26;
- superfici utili balconi e terrazzi: mq 736,16;
- superfici utili autorimesse: mq 542,68 (mq 1.106,21 compresi corsia di accesso ai box e scale risalita).

Delle tre palazzine in progetto è stata quindi realizzata solo la prima palazzina, a partire da via Troili fino al primo giunto tecnico strutturale, che prevede la costruzione di n. 8 appartamenti (n. 3 al piano terra, n. 3 al piano primo e n. 2 al piano secondo) e n. 10 autorimesse (al piano interrato), distinte nel progetto con i numeri che vanno dal n. 18 al n. 27.

Lo stato dei lavori è illustrato nell'allegato n. 2 di MACERATA- documentazione fotografica del fabbricato.

Sono state svincolate le polizze fideiussorie a garanzia dei pagamenti dei contributi per gli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione in seguito all'avvenuto pagamento (vedi MACERATA- Allegato n. 4 - pagina n. 28 – Svincolo Polizze).

Le opere realizzate (Vedi MACERATA - Allegato n. 2 – documentazione fotografica del fabbricato) sono:

- ▲ la struttura con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento armato a travetti prefabbricati e solaio di copertura in legno;
- ▲ la foderata esterna delle tamponature (muratura a faccia vista al piano terra ed intonacata ai piani primo e secondo);
- ▲ la copertura, compresi i canali di gronda, ma mancano le tegole ed i pluviali;
- ▲ balconi e terrazzi con parapetti;
- ▲ le partizioni interne al piano interrato riguardanti i garage, nove dei quali, su dieci totali, sono dotati di portoni basculanti in lamiera, con porta pedonale incorporata, ma mancano dell'intonaco interno,







1. il valore del terreno ( i fabbricati inizialmente presenti sono stati tutti demoliti) calcolato sulla base della potenzialità edificatoria;
2. il valore della porzione di fabbricato in corso di costruzione.

### **VALORE DEL TERRENO – VALORE N. 1**

Per la valutazione (vedi MACERATA-Allegato n. 1 – foto del terreno) ci si basa sui prezzi di mercato attuali, riferiti al metro quadrato di superficie utile lorda, di unità immobiliari di civile abitazione ubicate nel Comune di Macerata, in località Villa Potenza. L'indagine specifica di mercato, ritenendo troppo generali le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ha fornito informazioni che hanno poi reso necessaria la sintesi dei dati sulla base del caso specifico e della situazione economica attuale.

Tutto considerato si ritiene che l'odierno prezzo di vendita di immobili simili a quelli progettati (nuova costruzione) possa essere mediamente considerato, per l'edilizia residenziale, dell'ordine di € 1.400,00/mq di superficie utile lorda (s.u.l.).

Il valore della sola area edificabile, in buona parte urbanizzata, può essere ragionevolmente considerato dell'ordine del 15% del valore degli appartamenti su di essa realizzati e quindi rapportato ad:

€ 1.400,00 x 0,15 = € 210,00 al metro quadrato di superficie utile lorda (s.u.l.) posta in vendita.

Considerando le seguenti superfici utili lorde vendibili, ricavate dai dati di progetto (vedi MACERATA - Allegato n. 4 da pagina n. 39 – Stralci del Progetto):

- superficie utile lorde abitazioni (compresi i muri): mq 2.238,44;
- superficie balconi e terrazzi: mq 736,16;
- superficie utile autorimesse: mq 542,68;



ed utilizzando i seguenti coefficienti di riduzione, con riferimento sia agli usi e consuetudini sulla piazza che al caso specifico:

- balconi e terrazzi: 0,33
- garage privati: 0,50

si va a calcolare la Superficie Utile Lorda Ragguagliata, da moltiplicare poi per il Prezzo unitario di mercato sopra fissato ( € 210,00 al mq. di s.u.l. ), ottenendo:

- Superficie utile lorda ragguagliata:

$$\text{mq} ( 2.238,44 + 736,16 \times 0,33 + 542,68 \times 0,50 ) = \text{mq} 2.752,71$$

- **Valore n. 1 del Terreno:**  $\text{mq} 2752,71 \times \text{€} 210,00 = \text{€} 578.069,10$

arrotondato ad **€ 578.000,00.**

## **VALORE DEL FABBRICATO IN COSTRUZIONE – VALORE N.**

**2**

Con alcuni sopralluoghi si è valutata la porzione realizzata del fabbricato di civile abitazione, autorizzato con Permesso di Costruire N. 141 del 11.07.2007 e successivi rinnovi, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo (vedi MACERATA-Allegato n. 2 – foto del fabbricato – ed Allegato n. 4 da pagina n. 39 – Stralci del Progetto) .

Dai riscontri in loco è risultato che le superfici utili vendibili, allo stato attuale dei lavori (al grezzo) sono le seguenti:

- superficie utile lorda abitazioni (compresi i muri): mq 722;
- superficie utile lorda balconi (piani primo e secondo): mq 159,50;
- superficie utile terrazzi (piano terra): mq 126,62;
  - superficie utile dei n. 9 garages pressoché ultimati: mq 145,39;
  - superficie utile del garage n. 23 (al grezzo): mq 29,50.



La valutazione viene fatta sulla base dei dati metrici sopra riportati, distinguendo le destinazioni ed assumendo valori medi di mercato riferiti alle diverse unità di superficie utile, tenendo conto dello stato attuale dei lavori.

Calcolo del Valore n. 2 per il Fabbricato in costruzione:

- valore sup. utile lorda abitazioni (compresi i muri):

$$\text{mq } 722,00 \times \text{€ } 350,00 = \text{€ } 252.700,00;$$

- valore sup. utile lorda balconi (piani 1° e 2°):

$$\text{mq } 159,50 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 31.900,00;$$

- valore sup. utile terrazzi (piano terra):

$$\text{mq } 126,62 \times \text{€ } 150,00 = \text{€ } 18.993,00;$$

- valore sup. utile dei n. 9 garages pressoché ultimati:

$$\text{mq } 145,39 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 58.156,00;$$

- valore sup. utile del garage n. 23 (al grezzo):

$$\text{mq } 29,50 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 7.375,00;$$

per un valore complessivo di € 369.124,00 arrotondato ad € 370.000,00.

Nel complesso avremo il valore totale della proprietà (terreno edificabile e fabbricato in costruzione, da vendere insieme) della ditta [REDACTED] [REDACTED] nel Comune di Macerata sommando i due valori sopra determinati:

▲	<b>VALORE N. 1 DEL TERRENO</b>	<b>€ 578.000,00</b>
▲	<b>VALORE N. 2 DEL FABBRICATO</b>	
	<b>IN CORSO DI COSTRUZIONE</b>	<b><u>€ 370.000,00</u></b>
	<b>SOMMANO</b>	<b>€ 948.000,00</b>

Si allegano:

- a) documentazione fotografica del terreno oggetto di lottizzazione (n°2 foto) - Allegato n°1;



- b) documentazione fotografica del fabbricato in costruzione – Allegato n. 2;
- c) Documentazione Catastale (Visura e Stralcio Mappa) - Allegato n°3;
- d) Stralci Atti Amministrativi, Permessi di Costruire e Stralci del Progetto del Fabbricato in costruzione - Allegato n°4.

## APPARTAMENTO ubicato nel Comune di NUMANA

(An)

La ditta [REDACTED] (vedi NUMANA - allegato n°2 – documentazione catastale), è proprietaria di un appartamento ubicato in via Giacomo Leopardi n. 46, a meno di cento metri dalla piazza centrale, così censito al **Catasto Fabbricati** (Vedi NUMANA - allegato n. 2 – Documentazione catastale):

- **Foglio n. 1 - particella n. 338 sub 6 e sub 8** - Ctg. A/3 - Classe 1 – Consistenza vani 3 – Superficie catastale mq 62 (mq 59 escluse aree scoperte) - Rendita € 240,15.

**PREGIUDIZIEVOLI [REDACTED] (CINGOLI)**

**presso la Conservatoria di Ancona**

### 1) Immobili:

1. Numana (AN) C.F. Foglio1 particella n.ro 338 sub 6 graffata sub 8;
2. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 16, sub 17 e sub 18;



3. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 42, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 47, sub 52, sub 53, sub 54, sub 55, sub 58;

4. Polverigi (AN) C.T. Foglio 14 particelle n.ri 805 – 806;

5. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particella n.ro 1120 sub 37

grava **ipoteca giudiziale di € 190.000,00 iscritta presso la C.RR.II. di Ancona in data 23 aprile 2014 al n. 900 Reg. Part.**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata depositato in data 17 aprile 2014 Rep. 1119, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. e contro la società

██████████ (Vedi Allegato PREGIUDIZIEVOLI).

2) **Sentenza dichiarativa di fallimento** depositata presso il Tribunale di Macerata in data 30 ottobre 2014 Rep. 79/2014, trascritta **presso la C.RR.II. di Ancona in data 3 febbraio 2015 al n. 940 Reg. Part.**, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento ██████████ e contro la società

██████████

Immobili colpiti:

1. Numana (AN) C.F. Foglio1 particella n.ro 338 sub 6 graffata sub 8;

2. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 16, sub 17 e sub 18;

3. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 42, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 47, sub 52, sub 53, sub 54, sub 55, sub 58;

4. Polverigi (AN) C.T. Foglio 14 particelle n.ri 805 – 806;

5. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particella n.ro 1120 sub 37;

6. Osimo (AN) C.T. Foglio 57 particella n.ro 245.

## PERMESSI COMUNALI



L'intervento di restauro e risanamento conservativo del fabbricato in cui si trova l'appartamento, con frazionamento dell'unità immobiliare, è stato realizzato con i seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 97 / 2003 del 14.09.2004 protocollo n. 3.820;
- variante con D.I.A prot. n. 8.940 del 29.07.2005;
- Certificazione di Agibilità (art. 25 D.P.R. 380 / 01) presentata in data 24.05.2006 (vedi NUMANA - Allegato n.3).

L'appartamento, di altezza utile interna ml. 2,72, è ubicato al piano seminterrato di un fabbricato (esternamente intonacato) a due piani fuori terra, con accesso dalla strada pubblica, attraverso una corte, dapprima comune e quindi esclusiva, pavimentata e recintata (vedi NUMANA - Allegato n. 1 – Documentazione fotografica).

La zona ingresso è coperta dal balcone del piano superiore. Trattasi di un monocale, diviso in due zone, con bagno ed antibagno (vedi NUMANA - Allegato n. 1 – Documentazione fotografica). Il locale principale, oltre alla porta finestra di ingresso, presenta tre finestre, di cui una a bocca di lupo.

I pavimenti e battiscopa del locale principale sono in grès, mentre i pavimenti e rivestimenti di bagno ed antibagno sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato e laccatura di colore bianco; gli infissi esterni sono in legno. E' dotato di acqua, luce e gas; l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano, con radiatori in ghisa e caldaia a parete posta nell'antibagno. Il bagno, senza illuminazione ed aerazione dirette, ha un



lavandino, una doccia con cabina, vaso e bidet; nell'antibagno, dove si trova la caldaia, vi è un altro lavandino. La superficie calpestabile, misurata direttamente in loco è risultata pari a mq 45,00 circa.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Per la valutazione ci si basa sui prezzi di mercato attuali, riferiti al metro quadrato di superficie utile lorda, di unità immobiliari di civile abitazione ubicate, in zona centrale, nel Comune di Numana.

Sulla base di un'indagine specifica di mercato, ritenendo troppo generali le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite informazioni, interpellando Agenzie Immobiliari che operano nella zona, per poi fare una sintesi dei dati sulla base del caso specifico (piano seminterrato) e della situazione economica attuale.

Si ritiene congruo un prezzo unitario di € 1.200,00 (mille e duecento/00 euro) al metro quadrato di superficie utile lorda ragguagliata, tenendo conto della corte.

Per quanto riguarda la superficie utile lorda dell'appartamento (superficie calpestabile al lordo delle partizioni interne e dei muri perimetrali) e la superficie della corte, parzialmente coperta dal balcone del piano superiore, la misura diretta in loco ha dato i seguenti valori, arrotondati al metro quadrato:

- S.u.l abitazione: mq 57,00
- Superficie corte coperta: mq 4,00
- Superficie corte scoperta: mq 11,00.

Per ottenere la Superficie utile lorda ragguagliata dell'appartamento e della corte, vengono assunti dei coefficienti di riduzione facendo riferimento, in





particolare, sia agli usi e consuetudini del mercato immobiliare che al caso specifico:

- abitazione: coefficiente 1,00
- corte coperta: coefficiente 0,30
- corte scoperta: coefficiente 0,15

La **Superficie Utile Lorda Ragguagliata**, da moltiplicare poi per il Prezzo unitario di mercato sarà quindi, complessivamente, pari a:

mq  $(57,00 + 4,00 \times 0,30 + 11,00 \times 0,15) =$  mq 59,85 arr. a **mq 60,00**.

**Il valore dell'appartamento, con corte coperta e scoperta**, si ritiene pertanto pari a:

mq 60,00 x € 1.200,00 = **€ 72.000,00 (settantaduemila/00 euro)**.

Si allegano:

- ▲ documentazione fotografica (n°7 foto)- Allegato n°1;
- ▲ Documentazione catastale: Stralcio Mappa, Visura, Planimetria, Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni - Allegato n°2;
- ▲ Certificazione di Agibilità – allegato n°3

### **IMMOBILI ubicati nel Comune di POLVERIGI (An)**

I beni di proprietà della [REDACTED] L. (vedi allegato n°2 – documentazione catastale), ubicati a Polverigi (AN) in via Dante Alighieri, al **Catasto Fabbricati** sono censiti come di seguito (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Allegato n. 2 – Documentazione Catastale – Visure).

- **Foglio n. 14 - particella n. 140 sub 40**, al, Ctg. C/6 - Classe 5 – Consistenza mq 18 – Superficie catastale mq 21 - Rendita € 30,68;



garage ubicato al primo piano sotto strada di una palazzina a valle della via, nei pressi di via Circonvallazione.

In altre due palazzine, ubicate più a monte ed adiacenti tra loro, abbiamo le altre unità immobiliari (n. 6 garage, n. 3 cantine e n. 5 appartamenti) distinte come di seguito.

Al secondo piano sotto strada della palazzina ad ovest (n. 3 garage):

- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 16** - Ctg. C/6 - Classe 1 – Consistenza mq 36 – Superficie catastale mq 42 - Rendita € 31,61;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 17** - Ctg. C/6 - Classe 1 – Consistenza mq 34 – Superficie catastale mq 37 - Rendita € 29,85;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 18** - Ctg. C/6 - Classe 1 – Consistenza mq 36 – Superficie catastale mq 39 - Rendita € 31,61;

Al secondo piano sotto strada della palazzina ad est (n. 3 garage e n. 3 cantine):

- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 42** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 43** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 44** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 45** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 46** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 47** in corso di costruzione;

al primo piano sotto strada della palazzina ad est (n. 3 appartamenti):

- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 52** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 53** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 54** in corso di costruzione;

al piano terra della palazzina ad est (n. 1 appartamento):

- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 55** in corso di costruzione;

ai piani terra e primo della palazzina ad est (n. 1 appartamento e n. 1 scale esterne):



- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 58** in corso di costruzione;
- **Foglio n. 14 - particella n. 1120 sub 37** in corso di definizione;

quest'ultimo subalterno intestato a:

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/4;

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/4;

- [REDACTED]

Proprietà per 1/2.

La [REDACTED] è poi proprietaria di due frustoli di terreno, di superficie complessiva mq 244, così censiti al Catasto Terreni del Comune di Polverigi:

- **Foglio n. 14 – p.lla n. 805** – Qualità Seminativo arborato di classe 2 – superficie are 02 e centiare 00 (mq 200) – Reddito domenicale € 0,77 – Reddito Agrario € 0,88;
- **Foglio n. 14 – p.lla n. 806** – Qualità Canneto di classe 2 – superficie are 00 e centiare 44 (mq 44) – Reddito domenicale € 0,08 – Reddito Agrario € 0,07.

**PREGIUDIZIEVOLI [REDACTED] (CINGOLI)**

**presso la Conservatoria di Ancona**

### 1) Immobili:

1. Numana (AN) C.F. Foglio 1 particella n.ro 338 sub 6 graffata sub 8;
2. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 16, sub 17 e sub 18;
3. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 42, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 47, sub 52, sub 53, sub 54, sub 55, sub 58;
4. Polverigi (AN) C.T. Foglio 14 particelle n.ri 805 – 806;



5. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particella n.ro 1120 sub 37

grava **ipoteca giudiziale di € 190.000,00 iscritta presso la C.RR.II. di Ancona in data 23 aprile 2014 al n. 900 Reg. Part.**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata depositato in data 17 aprile 2014 Rep. 1119, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. e contro la società [REDACTED] (Vedi Allegato PREGIUDIZIEVOLI).

## 2) Immobili:

1. Polverigi (AN) C.T., foglio 14 particella n. 1292

grava **ipoteca volontaria di € 1.400.000,00 iscritta presso la C.RR.II. di Ancona in data 12 luglio 2010 al n. 3628 Reg. Part.**, a garanzia di un mutuo di euro 700.000,00 concesso con Atto a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] del 5 luglio 2010 Rep. 78593 / 36599, a favore della Cassa di Risparmio di Loreto S.p.A. e contro la società [REDACTED] con Atto a rogito notaio [REDACTED] del 25 ottobre 2012 Rep. 80427 / 38050 detta ipoteca è stata annotata di restrizione **presso la C.RR.II. di Ancona in data 21 novembre 2012 al n. 3298 Reg. Part.**, e precisamente sono state liberate le seguenti particelle:

- Polverigi (AN) C.F. foglio 14, particella n. 1120 sub. 48-49-50-51-56-57-59-60-14-15-38-39-40-41 (Vedi Allegato PREGIUDIZIEVOLI).

**3) Sentenza dichiarativa di fallimento** depositata presso il Tribunale di Macerata in data 30 ottobre 2014 Rep. 79/2014, trascritta **presso la C.RR.II. di Ancona in data 3 febbraio 2015 al n. 940 Reg. Part.**, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro la società [REDACTED]



Immobili colpiti:

1. Numana (AN) C.F. Foglio1 particella n.ro 338 sub 6 graffata sub 8;
2. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 16, sub 17 e sub 18;
3. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 42, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 47, sub 52, sub 53, sub 54, sub 55, sub 58;
4. Polverigi (AN) C.T. Foglio 14 particelle n.ri 805 – 806;
5. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particella n.ro 1120 sub 37;
6. Osimo (AN) C.T. Foglio 57 particella n.ro 245.

## **DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

La valutazione dei beni viene fatta tenendo conto dei prezzi di mercato attuali, riferiti al metro quadrato di superficie utile lorda di unità immobiliari di civile abitazione, ubicate nel centro abitato del Comune di Polverigi, considerandole caratteristiche di ogni unità immobiliare, la destinazione ed il grado di finitura.

Sulla base di un'indagine specifica di mercato, ritenendo troppo generali le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite informazioni, interpellando Agenzie Immobiliari che operano nella zona, per poi fare una sintesi dei dati sulla base del caso specifico e della situazione economica attuale.



Si ritengono congrui i seguenti prezzi unitari, riferiti al metro quadrato di **superficie utile lorda complessiva ragguagliata**, a seconda della destinazione, seguendo le indicazioni e gli usi del mercato immobiliare, per immobili simili, aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati nella stessa zona:

- € 1.200,00 (mille e duecento/00 euro) per gli appartamenti ai piani  
terra e primo;
- € 1.000,00 (mille/00 euro) per gli appartamenti al piano  
seminterrato;
- € 600,00 (seicento/00 euro) per i garages al piano interrato;
- € 500,00 0 (cinquecento/00 euro) per le cantine al piano interrato.

Preventivamente occorre quindi ragguagliare alla Superficie utile lorda dell'appartamento le superfici accessorie (cantine staccate, balconi, pianerottoli esclusivi, corte esclusiva sistemata).

A tale scopo vengono assunti dei coefficienti di riduzione, rispetto al valore base 1,00 assunto per l'appartamento, facendo riferimento, in particolare, sia agli usi e consuetudini del mercato immobiliare, che al caso specifico:

- appartamento: coefficiente 1,00;
- balconi: coefficiente 0,33;
- corte scoperta pavimentata e recintata: coefficiente 0,15;
- pianerottoli di uso esclusivo: coefficiente 0,25.

La **superficie utile lorda ragguagliata**, determinata utilizzando i coefficienti di riduzione, **moltiplicata per il valore unitario** (metro quadrato di superficie utile lorda), **da il valore delle singole unità**



**immobiliari abitative, mentre per i garages e le cantine si moltiplica la superficie utile per il valore unitario.**

Per le unità incomplete (cinque appartamenti, tre garages e tre cantine) va poi, detratto l'importo necessario a completare i lavori.

### **UNITA' IMMOBILIARE ubicata sulla particella n. 140 del Foglio n. 14:**

E' un **GARAGE**, così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Polverigi:

- ▲ **Foglio n. 14 - particella n. 140 sub 40**, al primo piano sottostrada,  
Ctg. C/6 - Classe 5 – Consistenza mq 18 – Superficie catastale mq 21 -  
Rendita € 30,68 (Vedi allegato n. 2).

con diritti sul B.C.N.C. (Corte) indicata con il sub 25 (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 140 sub 40 - Allegato n. 2 – Documentazione Catastale – Elaborato planimetrico ed Elenco sub).

La palazzina residenziale in cui si trova il garage è denominata B ed è in via Dante Alighieri – via Circonvallazione s.n.c. (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 140 sub 40 - Allegato n. 2 – Documentazione Catastale).

La costruzione è stata autorizzata con:

- Concessione Edilizia N° 14 del 14.04.1999 (Prat. N°26/99);
- Autorizzazione di Variante con Permesso di Costruire N° 10 del 23.02.2002 (Prat. N°46/01);



- seconda Variante con la D.I.A. prot. 4.886 del 03.09.2002 (Prat. N° 82/02).

L'Attestazione di Abitabilità (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 140 sub 40 - Allegato n. 3 ), su domanda presentata in data 04.12.2002 prot. 6.838 – Cat. 10 Cl. 9 (Vedi allegato n. 4).

Al piano interrato della palazzina, dove si trova il garage, si arriva percorrendo la rampa, con leggera pendenza, al lato del fabbricato; le pareti perimetrali del piano interrato sono cassonate in cemento armato e l'ingresso all'androne è senza portone (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 140 sub 40 - Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica – foto n. 1).

Le caratteristiche costruttive vengono di seguito descritte (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 140 sub 40 - Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica - foto n. 2). Il pavimento è costituito da un massetto in cemento lisciato, rifinito al quarzo; il soffitto presenta il fondo in cemento dei pannelli del solaio a vista, mentre le pareti sono in blocchetti “leca”, a vista, stuccati; la porta di ingresso è in lamiera, di tipo basculante, con porta pedonale incorporata; vi è l'impianto elettrico.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile con i dati metrici desunti dalla documentazione catastale (visura e planimetria dell'unità immobiliare).

Il locale ha forma trapezoidale, con altezza ml. 2,80, superficie utile mq 18 (superficie utile lorda mq 21).

**Valore:** mq 18,00 x € 600,00 = **€ 10.800,00.**

Si allegano:





- ▲ documentazione fotografica (n°2 foto)- Allegato n°1;
- ▲ Documentazione catastale: Stralcio Mappa, Visura, Planimetria, Elenco sub, Elaborato planimetrico- Allegato n°2;
- ▲ Attestazione di Abitabilità – allegato n°3.

## **UNITA' IMMOBILIARI ubicate sulla particella n.**

### **1.120 del Foglio n. 14:**

Sul lotto, distinto nel Foglio n. 14 con la p.lla n.1.120, sono state costruite tre palazzine. Le unità immobiliari ancora di proprietà [REDACTED] sono ubicate nelle due palazzine a sud, collegate tra loro da scale esterne; le palazzine sono costituite da due piani completamente fuori terra, un piano seminterrato, scoperto solo sul lato sud, ed un sottostante piano completamente interrato (autorimesse).

Gli edifici sono stati autorizzati con i seguenti titoli (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Allegato n. 3):

- ▲ Permesso di Costruire N. 39 del 29.09.2007 (pratica edilizia n. 33/2007);
- ▲ Variante con Permesso di Costruire n. 14/2010 del 01.06.2010 (Pratica Edilizia n. 48/2010);
- ▲ D.I.A., per la ultimazione dei lavori non eseguiti nei termini, n. 135/2011 (protocollo n. 5.331 del 16.09.2011);
- ▲ S.C.I.A prot. n. 811 del 20.02.2012 (Pratica n. 13 / 2012) relativa al corpo B.

Le due palazzine presentano struttura in cemento armato, tamponature a casa vuota con paramento esterno in mattoni a faccia vista, tetto a due falde con manto in coppetti; balconi, scale e cornicioni (sagomati) sono in cemento



armato; canali di gronda, pluviali e scossaline sono in rame; gli infissi esterni sono in legno (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica - foto n°1-2-3-4).

Le unità immobiliari abitative, di proprietà [REDACTED], sono cinque, di cui due posizionate ai piani terra e primo della palazzina est (vicino alle scale esterne), e tre al piano seminterrato della medesima palazzina.

Le sei autorimesse sono ubicate nel piano interrato (secondo sotto strada) ed in particolare tre nella palazzina ad est e tre nella palazzina ovest. Le tre cantine sono ubicate nella palazzina ad est (dietro ai tre garage). Il tutto è illustrato nella documentazione allegata (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Allegato n. 2 – Documentazione Catastale – Elaborato planimetrico ed Elenco sub).

#### **VALUTAZIONE delle SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI:**

▲ **GARAGE distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 16 - Ctg.**

C/6 - Classe 1 – Consistenza mq 36 – Superficie catastale mq 42 -

Rendita € 31,61;

Nella planimetria allegata al progetto, di cui con misurazione diretta in loco si è verificata la rispondenza, viene indicata una superficie utile di mq 36,46 con altezza di ml. 2,75. E' completamente ultimato. Ha le pareti in blocchi “leca” REI 120, di spessore cm. 12, verso l'interno, e le rimanenti due pareti con cassonate contro terra in cemento armato, di spessore cm. 30, verso l'esterno; internamente non è intonacato; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; la porta d'ingresso, con apertura basculante, è in lamiera,



con passo d'uomo pedonale incorporato; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornito di energia elettrica.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

**Valore** mq 36,46 x € 600,00 = € 21.876,00 valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 21.8500,00 (diconsi euro ventuno mila e ottocentocinquanta/00).**

▲ **GARAGE distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 17 - Ctg.**

C/6 - Classe 1 – Consistenza mq 34 – Superficie catastale mq 37 -

Rendita € 29,85;

Nella planimetria allegata al progetto, di cui con misurazione diretta in loco si è verificata la rispondenza, viene indicata una superficie utile di mq 34,35 con altezza di ml. 2,75. E' ultimato. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12, verso l'interno e la quarta parete, con cassonata contro terra in cemento armato, di spessore cm. 30, in fondo verso l'esterno; internamente non è intonacato; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; la porta d'ingresso, con apertura basculante, è in lamiera con passo d'uomo pedonale incorporato; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornito di energia elettrica.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:



**Valore** mq 34,35 x € 600,00 = € 20.610,00 valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 20.600,00 (diconsi euro ventimila e seicento/00).**

- ▲ **GARAGE** distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 18 -  
**Ctg. C/6 - Classe 1 – Consistenza mq 36 – Superficie catastale  
mq 39 - Rendita € 31,61;**

Nella planimetria allegata al progetto, di cui con misurazione diretta in loco si è verificata la rispondenza, viene indicata una superficie utile di mq 35,83 con altezza di ml. 2,75. E' ultimato. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12, verso l'interno e la quarta parete con cassonata contro terra in cemento armato, di spessore cm. 30, in fondo verso l'esterno; internamente non è intonacato; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; la porta d'ingresso, con apertura basculante, è in lamiera con passo d'uomo pedonale incorporato; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornito di energia elettrica.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

**Valore** mq 35,83 x € 600,00 = € 21.498,00 valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 21.500,00 (diconsi euro ventuno mila e cinquecento/00).**

- ▲ **GARAGE** distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 45 in  
**corso di costruzione;**



Nella planimetria allegata al progetto, di cui con misurazione diretta in loco si è verificata la rispondenza, viene indicata una superficie utile di mq 20,40 (dim. ml. 3,74 x ml. 5,52), con altezza di ml. 2,82. E' ultimato. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; la porta d'ingresso, con apertura basculante, è in lamiera con passo d'uomo pedonale incorporato; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornito di energia elettrica. Sebbene completato non è stato ancora dichiarato, come tale, al Catasto Fabbricati, dove risulta in corso di costruzione, e non ha la Certificazione di Agibilità.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

Valore dopo l'accatastamento finale e la Certificazione di Agibilità:

$$\text{mq } 20,40 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 12.240,00$$

Detrazione per la Variazione Catastale e la

Certificazione di Agibilità + C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$\text{€ } (1.000,00 + 50,00 + 231,00) = \quad - \quad \underline{\text{€ } 1.281,00}$$

$$\text{Valore attuale} \quad \text{€ } 10.959,00$$

valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 11.000,00 (diconsi euro undicimila/00)**.

- ▲ **GARAGE distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 46 in corso di costruzione;**



Nella planimetria allegata al progetto, di cui con misurazione diretta in loco si è verificata la rispondenza, viene indicata una superficie utile di mq 20,40 (dim. ml. 3,71 x ml. 5,52), con altezza di ml. 2,82. E' ultimato. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; la porta d'ingresso, con apertura basculante, è in lamiera con passo d'uomo pedonale incorporato; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornito di energia elettrica. Sebbene completato non è stato ancora dichiarato, come tale, al Catasto Fabbricati, dove risulta in corso di costruzione, e non ha la Certificazione di Agibilità.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

Valore dopo l'accatastamento finale e la Certificazione di Agibilità:

$$\text{mq } 20,40 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 12.240,00$$

Detrazione per la Variazione Catastale e la

Certificazione di Agibilità + C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$\text{€ } (1.000,00 + 50,00 + 231,00) = \quad - \quad \underline{\text{€ } 1.281,00}$$

$$\text{Valore attuale} \quad \text{€ } 10.959,00$$

valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 11.000,00 (diconsi euro undicimila/00).**

- ▲ **GARAGE distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 47 in corso di costruzione;**



Nella planimetria allegata al progetto, di cui con misurazione diretta in loco si è verificata la rispondenza, viene indicata una superficie utile di mq 21,20 (dim. ml. 3,89 x ml. 5,52), con altezza di ml. 2,82. E' ultimato. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; la porta d'ingresso, con apertura basculante, è in lamiera con passo d'uomo pedonale incorporato; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornito di energia elettrica. Sebbene completato non è stato ancora dichiarato, come tale, al Catasto Fabbricati, dove risulta in corso di costruzione, e non ha la Certificazione di Agibilità.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

Valore dopo l'accatastamento finale e la Certificazione di Agibilità:

$$\text{mq } 21,20 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 12.720,00$$

Detrazione per la Variazione Catastale e la

Certificazione di Agibilità + C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$\text{€ } (1.000,00 + 50,00 + 231,00) = \quad - \quad \text{€ } \underline{1.281,00}$$

$$\text{Valore attuale} \quad \text{€ } 11.439,00$$

valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 11.400,00 (diconsi euro undicimila e quattrocento/00).**

- ▲ **CANTINA distinta nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 42 in corso di costruzione;**



Nella planimetria allegata al progetto viene indicata una superficie utile di mq 11,90 (forma poligonale con dim. max ml. 3,74 x ml. 4,11 max.) con altezza di ml. 2,75; la misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza, ha fatto rilevare una differenza di cm. 7 nella profondità (ml. 4,04 anziché ml. 4,11) con una superficie ridotta a mq 11,73; l'altezza reale è ml. 2,78. E' ultimata ma manca la porta. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornita di energia elettrica.

Sebbene completata non è stata ancora dichiarata, come tale, al Catasto Fabbricati, dove risulta in corso di costruzione.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

Valore dopo l'accatastamento finale:

$$\text{mq } 11,73 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 5.865,00$$

Detrazione per la mancanza della porta d'ingresso: - € 200,00

Detrazione per la Variazione Catastale

+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$\text{€ } (500 + 25,00 + 115,50) = - \text{€ } \underline{640,50}$$

**Valore attuale** € 5.024,50

valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).**





▲ **CANTINA distinta nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 43 in corso di costruzione;**

Nella planimetria allegata al progetto viene indicata una superficie utile di mq 15,25 (forma rettangolare con dim. ml. 3,71 x ml. 4,11) con altezza di ml. 2,75. La misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza, ha fatto rilevare una differenza di cm. 7 nella profondità (ml. 4,04 anziché ml. 4,11) con una superficie ridotta a mq 15,00; l'altezza reale è ml. 2,78. E' ultimata ma manca la porta. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornita di energia elettrica. Sebbene completata non è stata ancora dichiarata, come tale, al Catasto Fabbricati, dove risulta in corso di costruzione.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

Valore dopo l'accatastamento finale:

$$\text{mq } 15,00 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 7.500,00$$

Detrazione per la mancanza della porta d'ingresso: - € 200,00

Detrazione per la Variazione Catastale

+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$\text{€ } (500 + 25,00 + 115,50) = - \text{€ } \underline{640,50}$$

**Valore attuale** € 6.659,50

valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 6.650,00 (diconsi euro seimila e seicentocinquanta/00).**



▲ **CANTINA distinta nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 44 in corso di costruzione;**

Nella planimetria allegata al progetto viene indicata una superficie utile di mq 15,10 (forma rettangolare con larghezza ml. 3,89) ed altezza di ml. 2,75. La misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza, ha fatto rilevare una profondità di ml. 3,91; l'altezza reale è ml. 2,78. E' ultimata ma manca la porta. Ha le pareti in blocchi "leca" REI 120, di spessore cm. 12; il solaio è in lastre predalle, con fondo in calcestruzzo a vista; il pavimento è costituito da un massetto in cemento rifinito al quarzo ed è fornita di energia elettrica. Sebbene completata non è stata ancora dichiarata, come tale, al Catasto Fabbricati, dove risulta in corso di costruzione.

La valutazione viene fatta sulla base della superficie utile (al netto dei muri perimetrali) moltiplicandola per il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie utile:

Valore dopo l'accatastamento finale:

$$\text{mq } 15,10 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 7.550,00$$

Detrazione per la mancanza della porta d'ingresso: - € 200,00

Detrazione per la Variazione Catastale

+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$\text{€ } (500 + 25,00 + 115,50) = - \text{€ } \underline{640,50}$$

**Valore attuale** € 6.709,50

**valore che si ritiene di arrotondare ad € 6.700,00 (diconsi euro sei mila e settecento/00).**



▲ **APPARTAMENTO distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120  
sub 52 in corso di costruzione;**

è ubicato al primo piano sotto strada (seminterrato con parete scoperta a sud ed ovest), a confine con le scale esterne tra i due corpi del fabbricato (parte ovest del relativo corpo di fabbricato); l'accesso è laterale, raggiungibile sia dalla scala proveniente dai garage che passando sul retro della palazzina attraverso il cancelletto che immette nella corte esclusiva, recintata e pavimentata (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.la 1120 - Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica – foto n. 7).

Ha altezza utile interna di ml. 2,70 (ad avvenuta futura posa in opera del pavimento) ed è diviso in pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio ed un locale indicato come cantina, adiacente al soggiorno. Il lato nord (cantina e bagno) riceve aria e luce, indirettamente, da un cavedio di aerazione interrato praticabile.

Presenta l'intonaco interno, i contro telai delle porte interne, gli infissi (finestre in legno e persiane in alluminio), l'impianto elettrico completo, le tubazioni dell'impianto idrico, mentre l'impianto termico è incompleto (mancano caldaia e radiatori).

I lavori non sono pertanto stati ultimati e le opere mancanti sono le seguenti:

- il tramezzo di separazione tra soggiorno e cantina;
- i pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina;
- i battiscopa;
- i sanitari del bagno e la rubinetteria;



- la tinteggiatura interna;
- le porte interne;
- la posa in opera dei pannelli, forniti a piè d'opera, del portoncino d'ingresso blindato;
- i radiatori e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

I dati metrici, utili alla valutazione, sono stati desunti dalla planimetria allegata al progetto di variante finale presentato al Comune di Polverigi (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.la 1120 - Allegato n. 3 – Elaborati grafici) e misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza progettuale. Si è constatato che è stato ampliato il soggiorno eliminando la cantina (occorre ripristinare le condizioni di progetto). Premesso che le murature perimetrali vengono considerate di spessore cm. 32, mentre quelle di separazione con l'appartamento adiacente vengono considerate per metà spessore (15 cm) i valori delle superfici sono i seguenti:

- Superficie utile lorda (compresi muri interni e perimetrali):

$$\text{mq } (8,02 \times 9,00 + 1,20 \times 0,15) = \text{mq } 72,36$$

- Corte esclusiva anteriore (al lordo dei muretti laterali):

$$\text{mq } (5,71 \times 7,48 + 2,17 \times 0,11 + 1,06 \times 8,10) = \text{mq } 51,53.$$

Pertanto la Superficie Utile Lorda Ragguagliata, da moltiplicare poi per il Prezzo unitario di mercato sarà, complessivamente, pari a:

$$\text{mq } (72,36 + 51,53 \times 0,15) = \text{mq } 80,09 \text{ arrotondato a mq } 80,00.$$

Il valore dell'appartamento, con corte scoperta e recintata, qualora i lavori fossero finiti, sarebbe pertanto pari a:

$$\text{mq } 80,00 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 80.000,00 \text{ (ottantamila/00 euro);}$$



cifra a cui, per il completamento dei lavori occorre apportare le sottoelencate detrazioni:

1. formazione del tramezzo di separazione

tra soggiorno e cantina in cartongesso:

$$\text{mq } (3,85 \times 2,70) = \text{mq } 10,40 \times \text{€ } 55,00 = \text{- € } 572,00$$

2. fornitura e posa in opera pavimenti in grès porcellanato:

$$\text{mq } 60,98 \times \text{€ } 50,00 = \text{- € } 3.049,00$$

3. fornitura e posa in opera rivestimenti bagno e cucina:

$$\text{mq. } 28,00 \times \text{€ } 60,00 = \text{- € } 1.680,00$$

4. Fornitura e posa in opera battiscopa:

$$\text{ml. } 55 \times \text{€ } 12,00 = \text{- € } 660,00$$

5. Fornitura e posa in opera dei sanitari del

bagno, in porcellana (piatto doccia con cabina,

vaso, bidet e lavandino) e rubinetteria: a corpo - € 1.500,00

6. Fornitura e posa in opera porte interne:

$$\text{n. } 5 \times \text{€ } 350,00 = \text{- € } 1.750,00$$

7. Posa in opera dei pannelli del portoncino

d'ingresso blindato: - € 150,00

8. Completamento impianto riscaldamento

con F.P.O. radiatori e caldaia (a corpo): - € 3.000,00

9. Tinteggiatura di pareti e soffitti con

pittura idrorepellente, previa

preparazione del fondo:

$$\text{mq } 235,00 \times \text{€ } 12,00 = \text{- € } \underline{2.820,00}$$



sommano per lavori di completamento	- € 15.181,00
I.v.a. 10%	- € 1.518,10
	=====
Spesa totale	- € 16.699,10

Ulteriore deduzione da apportare è legata al completamento delle pratiche burocratiche (spese tecniche per SCIA completamento lavori, variazione catastale, agibilità, ecc.) per le quali occorre mettere in conto una cifra forfettaria di € 1.800,00 +  
+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$€ (1.800,00 + 50,00 + 231,00) = - € 2.305,80$$

Pertanto il **valore dell'appartamento (sub 52), con corte, nelle attuali condizioni** viene ritenuto pari a:

€ 80.000,00 - ( 16.699,10 + 2.305,80) = € 60.995,10 valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 61.000,00 (diconsi euro sessantuno mila/00)**.

▲ **APPARTAMENTO distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 53 in corso di costruzione;**

è ubicato al primo piano sotto strada (seminterrato con parete scoperta a sud), al centro del relativo corpo di fabbricato; l'accesso è sul retro della palazzina, passando dal cancelletto che immette nella corte esclusiva, recintata e pavimentata (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 - Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica – foto n. 8). Ha altezza utile interna di ml. 2,70 (ad avvenuta futura posa in opera del pavimento) ed è diviso in pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno ed un locale indicato come



cantina all'interno dell'appartamento; il lato nord (cantina e bagno) riceve aria e luce, indirettamente, da un cavedio di aerazione interrato praticabile. Presenta l'intonaco interno, i contro telai delle porte interne, gli infissi (finestre in legno e persiane in alluminio), l'impianto elettrico completo, le tubazioni dell'impianto idrico, mentre l'impianto termico è incompleto (mancano caldaia e radiatori).

I lavori non sono pertanto stati ultimati e le opere mancanti sono le seguenti:

- tramezzo di separazione tra soggiorno e cantina, ed eliminazione del tramezzo realizzato per ricavare il ripostiglio (o richiesta di variante finale per modifiche interne);
- i pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina;
- i battiscopa;
- i sanitari del bagno e la rubinetteria;
- la tinteggiatura interna;
- le porte interne;
- la posa in opera dei pannelli, forniti a piè d'opera, del portoncino d'ingresso blindato;
- i radiatori e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

I dati metrici, utili alla valutazione, sono stati desunti dalla planimetria allegata al progetto di variante finale presentato al Comune di Polverigi (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 - Allegato n. 3 – Elaborati grafici) e misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza progettuale. Si è constatato che è stato ampliato il soggiorno e ricavato un ripostiglio al posto di porzione della cantina (occorre ripristinare le condizioni



di progetto). Premesso che le murature perimetrali vengono considerate di spessore cm. 32, mentre quelle di separazione con l'appartamento adiacente vengono considerate per metà spessore (15 cm) i valori delle superfici sono i seguenti:

- Superficie utile lorda (compresi muri interni e perimetrali):

$$\text{mq } (7,76 \times 9,00 + 1,20 \times 0,15 \times 2) = \text{mq } 70,20$$

- Corte esclusiva anteriore (al lordo dei muretti laterali):

$$\text{mq } (4,50 \times 7,86) = \text{mq } 35,37.$$

Pertanto la Superficie Utile Lorda Ragguagliata, da moltiplicare poi per il Prezzo unitario di mercato sarà, complessivamente, pari a:

$$\text{mq } (70,20 + 35,37 \times 0,15) = \text{mq } 75,50.$$

Il valore dell'appartamento, con corte scoperta e recintata, qualora i lavori fossero finiti, sarebbe pertanto pari a:

$$\text{mq } 75,50 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 75.500,00 \text{ (settantacinquemila e cinquecento/00 euro);}$$

cifra a cui, per il completamento dei lavori occorre apportare le sottoelencate detrazioni:

1. formazione del tramezzo di separazione

tra soggiorno e cantina in cartongesso:

$$\text{mq } (3,94 \times 2,70) = \text{mq } 10,64 \times \text{€ } 55,00 = \text{- € } 585,20$$

2. fornitura e posa in opera pavimenti in grès porcellanato:

$$\text{mq } 60,23 \times \text{€ } 50,00 = \text{- € } 3.011,50$$

3. fornitura e posa in opera rivestimenti bagno e cucina:

$$\text{mq. } 27,44 \times \text{€ } 60,00 = \text{- € } 1.646,40$$





4. Fornitura e posa in opera battiscopa:	
ml. 54 x € 12,00 =	- € 648,00
5. Fornitura e posa in opera dei sanitari del bagno, in porcellana (piatto doccia con cabina, vaso, bidet e lavandino) e rubinetteria: a corpo	- € 1.500,00
6. Fornitura e posa in opera porte interne:	
n. 5 x € 350,00 =	- € 1.750,00
7. Posa in opera dei pannelli del portoncino d'ingresso blindato:	- € 150,00
8. Completamento impianto riscaldamento con F.P.O. radiatori e caldaia (a corpo):	- € 3.000,00
9. Tinteggiatura di pareti e soffitti con pittura idrorepellente, previa preparazione del fondo:	
mq 233,00 x € 12,00 =	<u>- € 2.796,00</u>
sommano per lavori di completamento	- € 15.087,10
I.v.a. 10%	- € 1.508,71
	=====
Spesa totale	- € 16.595,81

Ulteriore deduzione da apportare è legata al completamento delle pratiche burocratiche (spese tecniche per SCIA completamento lavori, variazione catastale, agibilità, ecc.) per le quali occorre mettere in conto una cifra forfettaria di € 1.800,00 +  
+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:



$$\text{€ (1.800,00 + 50,00 + 231,00) = - € 2.305,80}$$

Pertanto il **valore dell'appartamento (sub 53), con corte, nelle attuali condizioni** viene ritenuto pari a:

€ 75.500,00 - ( 16.595,81+ 2.305,80) = € 56.598,39 valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 56.600,00 (dicansi euro cinquantasei mila e seicento/00)**.

▲ **APPARTAMENTO distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120 sub 54 in corso di costruzione;**

è ubicato al primo piano sotto strada (seminterrato con parete scoperta a sud), all'estremità est del relativo corpo di fabbricato; l'accesso è sul retro, passando attraverso una corte esclusiva, recintata e pavimentata (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 - Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica – foto n. 6). Ha altezza utile interna di ml. 2,70 (ad avvenuta futura posa in opera del pavimento) ed è diviso in pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno ed un locale indicato come cantina all'interno dell'appartamento; il lato nord (cantina e bagno) riceve aria e luce, indirettamente, da un cavedio di aerazione interrato praticabile. Presenta l'intonaco interno, i contro telai delle porte interne, gli infissi (finestre in legno e persiane in alluminio), l'impianto elettrico completo, le tubazioni dell'impianto idrico, mentre l'impianto termico è incompleto (mancano la caldaia ed i radiatori).

I lavori non sono pertanto stati ultimati e le opere mancanti sono le seguenti:



- tramezzo di separazione tra soggiorno e cantina, eliminando il tramezzo realizzato per ricavare il ripostiglio (o richiesta di variante finale per modifiche interne);
- i pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina;
- i battiscopa;
- i sanitari del bagno e la rubinetteria;
- la tinteggiatura interna;
- le porte interne;
- la posa in opera dei pannelli, forniti a piè d'opera, del portoncino d'ingresso blindato;
- i radiatori e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

I dati metrici, utili alla valutazione, sono stati desunti dalla planimetria allegata al progetto di variante finale presentato al Comune di Polverigi (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 - Allegato n. 3 – Elaborati grafici) e misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza progettuale. Si è constatato che è stato ampliato il soggiorno e ricavato un ripostiglio al posto di una porzione della cantina (occorre ripristinare le condizioni di progetto). Premesso che le murature perimetrali vengono considerate di spessore cm. 32, mentre quelle di separazione con l'appartamento adiacente vengono considerate per metà spessore (15 cm) i valori delle superfici sono i seguenti:

- Superficie utile lorda (compresi muri interni e perimetrali):

$$\text{mq} (9,00 \times 7,93 + 1,20 \times 0,15) = \text{mq} 71,55$$

- Corte esclusiva anteriore (al lordo dei muretti laterali):



$$\text{mq } (3,31 \times 8,53) = \text{mq } 28,23.$$

Pertanto la Superficie Utile Lorda Ragguagliata, da moltiplicare poi per il Prezzo unitario di mercato sarà, complessivamente, pari a:

$$\text{mq } (71,55 + 28,23 \times 0,15) = \text{mq } 75,78.$$

Il valore dell'appartamento, con corte scoperta e recintata, qualora i lavori fossero finiti, sarebbe pertanto pari a:

$$\text{mq } 75,78 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 75.780,00 \text{ (settantacinquemila e settecentottanta/00 euro),}$$

cifra a cui, per il completamento dei lavori occorre apportare le sottoelencate detrazioni:

1. formazione del tramezzo di separazione

tra soggiorno e cantina in cartongesso:

$$\text{mq } (3,89 \times 2,70) = \text{mq } 10,50 \times \text{€ } 55,00 = - \text{€ } 577,50$$

2. fornitura e posa in opera pavimenti in grès porcellanato:

$$\text{mq } 59,89 \times \text{€ } 50,00 = - \text{€ } 2.994,50$$

3. fornitura e posa in opera rivestimenti bagno e cucina:

$$\text{mq. } 28,00 \times \text{€ } 60,00 = - \text{€ } 1.680,00$$

4. Fornitura e posa in opera battiscopa:

$$\text{ml. } 54 \times \text{€ } 12,00 = - \text{€ } 648,00$$

5. Fornitura e posa in opera dei sanitari del

bagno, in porcellana (piatto doccia con cabina,

vaso, bidet e lavandino) e rubinetteria: a corpo - € 1.500,00

6. Fornitura e posa in opera porte interne:

$$\text{n. } 5 \times \text{€ } 350,00 = - \text{€ } 1.750,00$$



7. Posa in opera dei pannelli del portoncino d'ingresso blindato:	- € 150,00
8. Completamento impianto riscaldamento con F.P.O. radiatori e caldaia (a corpo):	- € 3.000,00
9. Tinteggiatura di pareti e soffitti con pittura idrorepellente, previa preparazione del fondo:	
mq 233,00 x € 12,00 =	<u>- € 2.796,00</u>
sommano per lavori di completamento	- € 15.096,00
I.v.a. 10%	- € 1.509,60
	=====
Spesa totale	- € 16.605,60

Ulteriore deduzione da apportare è legata al completamento delle pratiche burocratiche (spese tecniche per SCIA completamento lavori, variazione catastale, agibilità, ecc.) per le quali occorre mettere in conto una cifra forfettaria di € 1.800,00 +  
+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$€ (1.800,00 + 50,00 + 231,00) = - € 2.305,80$$

**Pertanto il valore dell'appartamento (sub 54), con corte, nelle attuali condizioni** viene ritenuto pari a:

€ 75.780,00 - ( 16.605,60 + 2.305,80) = € 56.868,60 valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 56.850,00 (diconsi euro cinquantasei mila e ottocentocinquanta/00).**



▲ **APPARTAMENTO distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120  
sub 55 in corso di costruzione;**

è ubicato al primo piano terra, a confine con le scale esterne tra i due corpi del fabbricato (parte ovest del relativo corpo di fabbricato); l'accesso è diretto dall'esterno, sul fronte principale, passando attraverso una piccola corte esclusiva, recintata e pavimentata (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 - Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica – foto n. 9). L'altezza utile interna è di ml. 2,70 (ad avvenuta futura posa in opera del pavimento) ed è diviso in pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere e bagno, con un balcone, sul retro (a sud verso valle), accessibile dalla camera matrimoniale.

Presenta l'intonaco interno, i contro telai delle porte interne, gli infissi (finestre in legno e persiane in alluminio), l'impianto elettrico completo, le tubazioni dell'impianto idrico, mentre l'impianto termico è incompleto (mancano la caldaia ed i radiatori).

I lavori non sono pertanto stati ultimati e le opere mancanti sono le seguenti:

- i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina;
- i battiscopa;
- i sanitari del bagno e la rubinetteria;
- la tinteggiatura interna;
- le porte interne;
- la posa in opera dei pannelli, forniti a piè d'opera, del portoncino d'ingresso blindato;
- i radiatori e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.



I dati metrici, utili alla valutazione, sono stati desunti dalla planimetria allegata al progetto di variante finale presentato al Comune di Polverigi (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 - Allegato n. 3 – Elaborati grafici) e misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza progettuale.

Premesso che le murature perimetrali vengono considerate di spessore cm. 30, mentre quelle di separazione con l'appartamento adiacente vengono considerate per metà spessore (15 cm) i valori delle superfici sono i seguenti:

- Superficie utile lorda (compresi muri interni e perimetrali):

$$\text{mq } (9,00 \times 5,80 + 4,15 \times 2,24) = \text{mq } 61,50$$

- Corte esclusiva anteriore (al lordo dei muretti laterali):

$$\text{mq } (2,25 \times 5,93) = \text{mq } 13,34$$

- Balcone:

$$\text{mq } (1,52 \times 7,10) = \text{mq } 10,79$$

Pertanto la Superficie Utile Lorda Ragguagliata, da moltiplicare poi per il Prezzo unitario di mercato sarà, complessivamente, pari a:

$$\text{mq } (61,50 + 10,79 \times 0,33 + 13,34 \times 0,15) = \text{mq } 67,06 \text{ arr. a mq } 67,00.$$

Il valore dell'appartamento, con corte scoperta recintata e balcone, qualora i lavori fossero finiti, sarebbe pertanto pari a:

$$\text{mq } 67,00 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 80.400,00 \text{ (ottantamila e quattrocento/00 euro).}$$

cifra a cui, per il completamento dei lavori occorre apportare le sottoelencate detrazioni:

1. Fornitura e posa in opera pavimenti in grès porcellanato:

$$\text{mq } 51,23 \times \text{€ } 50,00 = \text{- € } 2.561,50$$



2. Fornitura e posa in opera rivestimenti bagno e cucina:	
mq. 22,00 x € 60,00 =	- € 1.320,00
3. Fornitura e posa in opera battiscopa:	
ml. 49 x € 12,00 =	- € 588,00
4. Fornitura e posa in opera dei sanitari del bagno, in porcellana (piatto doccia con cabina, vaso, bidet e lavandino) e rubinetteria: a corpo	- € 1.500,00
5. Fornitura e posa in opera porte interne:	
n. 4 x € 350,00 =	- € 1.400,00
6. Posa in opera dei pannelli del portoncino d'ingresso blindato:	- € 150,00
7. Completamento impianto riscaldamento con F.P.O. radiatori e caldaia (a corpo):	- € 3.000,00
8. Tinteggiatura di pareti e soffitti con pittura idrorepellente, previa preparazione del fondo:	
mq 205,00 x € 12,00 =	- € 2.460,00
sommano per lavori di completamento	- € 12.979,50
I.v.a. 10%	- € 1.297,95
	=====
Spesa totale	- € 14.277,45

Ulteriore deduzione da apportare è legata al completamento delle pratiche burocratiche (spese tecniche per SCIA completamento lavori, variazione





catastale, agibilità, ecc.) per le quali occorre mettere in conto una cifra  
forfettaria di € 1.800,00 +  
+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$€ (1.800,00 + 50,00 + 231,00) = \quad - € 2.305,80$$

**Pertanto il valore dell'appartamento (sub 55), con corte, nelle attuali  
condizioni** viene ritenuto pari a:

€ 80.400,00 - ( 14.277,45 + 2.305,80) = € 63.816,75 valore che si ritiene di  
arrotondare ad **€ 63.800,00 (diconsi euro sessantatremila e  
ottocento/00).**

▲ **APPARTAMENTO distinto nel Foglio n. 14 - particella n. 1.120  
sub 58 in corso di costruzione;**

è ubicato al primo piano, a confine con le scale esterne tra i due corpi del  
fabbricato (parte ovest del relativo corpo di fabbricato); l'accesso è diretto  
dall'esterno, sul fronte principale, salendo la scala esterna esclusiva, recintata e  
pavimentata (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 -  
Allegato n. 1 – Documentazione fotografica – foto n. 5).

L'appartamento ha altezza utile interna di ml. 2,70 (ad avvenuta futura posa in  
opera del pavimento) ed è diviso in pranzo-soggiorno, disimpegno, tre camere,  
un bagno e due balconi , l'uno a nord e l'altro a sud, accessibili rispettivamente  
dalla cameretta e dal soggiorno.

Presenta l'intonaco interno, i contro telai delle porte interne, gli infissi (finestre  
in legno e persiane in alluminio), l'impianto elettrico completo, le tubazioni



dell'impianto idrico, mentre l'impianto termico è incompleto (mancano la caldaia ed i radiatori).

I lavori non sono pertanto stati ultimati e le opere mancanti sono le seguenti:

- i pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina;
- i battiscopa;
- i sanitari del bagno e la rubinetteria;
- la tinteggiatura interna;
- le porte interne;
- la posa in opera dei pannelli, forniti a piè d'opera, del portoncino d'ingresso blindato;
- i radiatori e la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

I dati metrici, utili alla valutazione, sono stati desunti dalla planimetria allegata al progetto di variante finale presentato al Comune di Polverigi (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Garage F. 14 p.lla 1120 - Allegato n. 3 – Elaborati grafici) e misurazione diretta in loco, per verificare la rispondenza progettuale.

Premesso che le murature perimetrali vengono considerate di spessore cm. 30, mentre quelle di separazione con l'appartamento adiacente vengono considerate per metà spessore (15 cm) i valori delle superfici sono i seguenti:

- Superficie utile lorda (compresi muri interni e perimetrali):  

$$\text{mq } (9,00 \times 4,35 + 4,67 \times 3,65 + 0,15 \times 1,20) = \text{mq } 56,37$$
- Balconi:  

$$\text{mq } (1,65 \times 3,55 + 1,15 \times 3,55) = \text{mq } 9,94;$$
- Pianerottolo esterno ingresso:



$$\text{mq } (1,15 \times 3,05) = \text{mq } 3,51.$$

Pertanto la Superficie Utile Lorda Ragguagliata, da moltiplicare poi per il Prezzo unitario di mercato sarà, complessivamente, pari a:

$$\text{mq } (56,37 + 9,94 \times 0,33 + 3,51 \times 0,25) = \text{mq } 60,53 \text{ arr. a mq } 60,50.$$

Il valore dell'appartamento, con pianerottolo e balconi, qualora i lavori fossero finiti, sarebbe pertanto pari a:

$$\text{mq } 60,50 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 72.600,00 \text{ (settantaduemila e seicento/00 euro).}$$

cifra a cui, per il completamento dei lavori occorre apportare le sottoelencate detrazioni:

1. Fornitura e posa in opera pavimenti in grès porcellanato:

$$\text{mq } 46,12 \times \text{€ } 50,00 = \text{- € } 2.306,00$$

2. Fornitura e posa in opera rivestimenti bagno e cucina:

$$\text{mq. } 22,00 \times \text{€ } 60,00 = \text{- € } 1.320,00$$

3. Fornitura e posa in opera battiscopa:

$$\text{ml. } 44 \times \text{€ } 12,00 = \text{- € } 528,00$$

4. Fornitura e posa in opera dei sanitari del bagno, in porcellana (piatto doccia con cabina, vaso, bidet e lavandino) e rubinetteria: a corpo

$$\text{- € } 1.500,00$$

5. Fornitura e posa in opera porte interne:

$$\text{n. } 4 \times \text{€ } 350,00 = \text{- € } 1.400,00$$

6. Posa in opera dei pannelli del portoncino

$$\text{d'ingresso blindato: - € } 150,00$$

7. Completamento impianto riscaldamento

$$\text{con F.P.O. radiatori e caldaia (a corpo): - € } 3.000,00$$



8. Tinteggiatura di pareti e soffitti con  
pittura idrorepellente, previa  
preparazione del fondo:

mq 187,00 x € 12,00 =	- € 2.244,00
sommano per lavori di completamento	- € 12.448,00
I.v.a. 10%	- € 1.244,80
	=====
Spesa totale	- € 13.692,80

Ulteriore deduzione da apportare è legata al completamento delle pratiche burocratiche (spese tecniche per SCIA completamento lavori, variazione catastale, agibilità, ecc.) per le quali occorre mettere in conto una cifra forfettaria di € 1.800,00 +  
+ C.A.P. 5% + I.v.a. 22%:

$$€ (1.800,00 + 50,00 + 231,00) = - € 2.305,80$$

**Pertanto il valore dell'appartamento (sub 58), con corte, nelle attuali condizioni** viene ritenuto pari a:

€ 72.600,00 - ( 13.692,80 + 2.305,80) = € 56.601,40 valore che si ritiene di arrotondare ad **€ 56.600,00 (diconsi euro cinquantasei mila e seicento/00).**

▲ **SCALE ESTERNE**, adiacenti alla palazzina A (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Palazzina F. 14 p.lla 1120 – Allegato n. 1 documentazione Fotografica – Foto n. n. 5), per l'accesso al primo piano di essa (Appartamento sub 35), **già bene comune non**



**censibile oggetto di cessione di diritti, distinte nel Foglio n. 14 -  
particella n. 1120 sub 37 in corso di definizione;**

i diritti di proprietà della [REDACTED] sono pari a  $\frac{1}{2}$  (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Palazzina F. 14 p.lla 1120 – Allegato n. 2 - Documentazione Catastale) .

E' l'ex sub 36 (scala, bene comune non censibile al sub 35 della particella n. 1120, abitazione posta al primo piano del corpo A, ad ovest, ed alla particella n. 1292) su cui è stato poi costruito il corpo B, ad est, della palazzina posta nella zona sud del lotto.

I dati metrici, utili alla valutazione, sono stati desunti dalla planimetria allegata al progetto di variante finale presentato al Comune di Polverigi (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – Palazzina F. 14 p.lla 1120 – Allegato n. 3 – Elaborati grafici) e sono i seguenti:

- Superficie utile:

$$mq (1,20 \times 10,20) = mq 12,24$$

Hanno valore solo per gli altri due comproprietari, i quali possono continuare tranquillamente ad usarle anche senza l'acquisto.

Per dare un valore possiamo considerare un prezzo unitario di € 100,00 al metro quadrato di superficie (con spese di accatastamento a carico dell'acquirente), per un valore complessivo di:

$$mq 12,24 \times € 100,00 = € 1.224,00 \text{ (mille e duecento ventiquattro/00 euro).}$$

Per cui il **valore della Quota** [REDACTED] sarà pari a:

$$€ 1,224,00 \times \frac{1}{2} = € 612,00 \text{ valore che si ritiene di arrotondare ad}$$

**€ 600,00 (diconsi euro seicento/00).**



Si allegano:

- ▲ Documentazione fotografica (n°9 foto)- Allegato n°1;
- ▲ Documentazione catastale: Stralcio Mappa, Visure, Planimetrie, Elaborato Planimetrico ed Elenco sub - Allegato n°2;
- ▲ Permessi Comunali ed Elaborati grafici – allegato n°3.

### **MODALITA' di VENDITA CONSIGLIATE.**

Si consiglia di vendere i due appartamenti, al piano terra ed al piano primo, con un garage ciascuno, ed i tre appartamenti, al piano sotto strada, con un garage e retrostante cantina ciascuno.

Gli abbinamenti vengono di seguito riassunti:

#### **LOTTO N. 1**

<b>Appartamento sub 52</b>	<b>€ 61.000,00</b>
<b>Garage sub 45</b>	<b>€ 11.000,00</b>
<b>Cantina sub 42</b>	<b><u>€ 5.000,00</u></b>
<b>sommano</b>	<b>€ 77.000,00</b>

#### **LOTTO N. 2**

<b>Appartamento sub 53</b>	<b>€ 56.600,00</b>
<b>Garage sub 47</b>	<b>€ 11.400,00</b>
<b>Cantina sub 44</b>	<b><u>€ 6.700,00</u></b>
<b>sommano</b>	<b>€ 74.700,00</b>

#### **LOTTO N. 3**

<b>Appartamento sub 54</b>	<b>€ 56.850,00</b>
<b>Garage sub 46</b>	<b>€ 11.000,00</b>



<b>Cantina sub 43</b>	<b><u>€ 6.650,00</u></b>
sommano	<b>€ 74.500,00</b>
LOTTO N. 4	
<b>Appartamento sub 55</b>	<b>€ 63.800,00</b>
<b>Garage sub 17</b>	<b><u>€ 20.600,00</u></b>
sommano	<b>€ 84.400,00</b>
LOTTO N. 5	
<b>Appartamento sub 58</b>	<b>€ 56.600,00</b>
<b>Garage sub 18</b>	<b><u>€ 21.500,00</u></b>
sommano	<b>€ 78.100,00</b>
LOTTO N. 6	
<b>Garage sub 16</b>	<b>€ 21.850,00</b>
LOTTO N. 6	
<b>Scale esterne (quota ½) sub 37</b>	<b>€ 600,00.</b>

▲ **FRUSTOLO di TERRENO**, lungo il lato est di via Dante Alighieri fino a via Circonvallazione, di superficie complessiva mq 244 ma con larghezza variabile e dell'ordine di qualche metro (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – FRUSTOLO TERRENO F. 14 p.lle 805 - 806 – Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica).

E' diviso in due particelle, che nel Catasto Terreni del Comune di Polverigi sono descritte come di seguito (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI –



FRUSTOLO TERRENO F. 14 p.lle 805 - 806 – Allegato n. 2 –

Documentazione Catastale):

▲ Foglio n. 14 – p.lla n. 805 – Qualità Seminativo arborato classe 2 – superficie are 02 e centiare 00 (mq 200) – Reddito Dominicale euro 0,77 – euro 0,88;

▲ Foglio n. 14 – p.lla n. 806 – Qualità Canneto classe 2 – superficie are 00 e centiare 44 (mq 44) – Reddito Dominicale euro 0,08 – euro 0,07.

Nel P.R.G è destinato a Zona B<sub>2</sub> (Zona 7) - zona residenziale di completamento estensiva (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – FRUSTOLO TERRENO F. 14 p.lle 805 - 806 – Allegato n. 3 – Stralci PRG e NTA).

L'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (Vedi ALLEGATI – POLVERIGI – FRUSTOLO TERRENO F. 14 p.lle 805 - 806 – Allegato n. 3 – Stralci PRG e NTA) indica le destinazioni (praticamente tutte, ad esclusione delle attività che producono inquinamento acustico ed atmosferico) e gli interventi edilizi consentiti sia in assenza di Piano Attuativo Preventivo che previa approvazione di Piano Attuativo Preventivo. Poi l'art. 41, per la Zona 7, previa approvazione di Piano Attuativo Preventivo, prevede nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

▲ volume massimo realizzabile: mc 4.000

▲ altezza massima (H): 7,50 m.

Benché abbia una superficie limitata presenta una posizione strategica ed importante ai fini dell'attuazione dell'eventuale lottizzazione della zona. Infatti è ubicata a confine con la strada pubblica (via dante Alighieri) e posta sul lato dal quale è più opportuno accedere all'interno dell'area edificabile; l'ingresso







**PREGIUDIZIEVOLI [REDACTED] (CINGOLI)****presso la Conservatoria di Ancona**

**1) Sentenza dichiarativa di fallimento** depositata presso il Tribunale di Macerata in data 30 ottobre 2014 Rep. 79/2014, trascritta **presso la C.RR.II. di Ancona in data 3 febbraio 2015 al n. 940 Reg. Part.**, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro la società [REDACTED]

Immobili colpiti:

1. Numana (AN) C.F. Foglio1 particella n.ro 338 sub 6 graffata sub 8;
2. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 16, sub 17 e sub 18;
3. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particelle n.ri 1120 sub 42, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46, sub 47, sub 52, sub 53, sub 54, sub 55, sub 58;
4. Polverigi (AN) C.T. Foglio 14 particelle n.ri 805 – 806;
5. Polverigi (AN) C.F. Foglio 14 particella n.ro 1120 sub 37;
6. Osimo (AN) C.T. Foglio 57 particella n.ro 245.

**DESCRIZIONE del BENE**

1. E' sito in via Linguetta e nel P.R.G. Ricade in zona di espansione “C” nell'ambito delle trasformazioni strategiche, ATS – 016, in Località Padiglione (via Linguetta – S.P. 361), regolamentato dall'art. 38.01 delle N.T.A. del vigente P.R.G. (Vedi ALLEGATI – OSIMO – Allegato n. 3 – Stralci PRG e NTA).



Gli ambiti di trasformazione strategica, a prevalente destinazione residenziale, come riportato nella “scheda norma” ATS 16 (Vedi ALLEGATI – OSIMO – Allegato n. 3 – Stralci PRG e NTA), comprendono le parti della città cui il Piano attribuisce un ruolo strategico con gli obiettivi perseguiti attraverso S.U.A., indifferentemente di iniziativa pubblica o privata, nonché mediante accordi pubblico / privato. L'attuazione può avvenire per sub-comparti esecutivi purché autonomamente funzionali al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico. Sono vigenti le prescrizioni specifiche delle "**schede norma**", di cui all'art. 59, che indica le quantità edificabili e le destinazioni d'uso ammesse (funzioni territoriali residenziali, produttive e per attrezzature).

I principali indici urbanistici sono i seguenti:

- △ Indice di fabbricabilità territoriale: 0,53 mc/mq;
- △ altezza massima: ml. 10,50;
- △ numero massimo di piani: 3;
- △ distanza dal ciglio stradale: ½ altezza max ma non meno di 5,00 ml.;
- △ distanza dai confini: ½ altezza max ma non meno di 5,00 ml.;
- △ distacchi tra edifici: non meno di ml.10,00.

Il lotto è ben servito dal punto di vista viario (via Linguetta e Strada Statale n. 361 in direzione Macerata), in posizione panoramica (Vedi ALLEGATI – OSIMO – Allegato n. 1 – Documentazione Fotografica) e si trova nelle immediate vicinanze del nuovo complesso della “XXXXXXXXXX” La foto n. 1, scattata lungo via Linguetta (spalle a valle), mostra la posizione



del terreno, sullo sfondo in alto, a sinistra del complesso in costruzione della '██████████

Nonostante il momento perdurante di crisi economica si ritiene che in prospettiva, grazie al completamento dei lavori del complesso della '██████████  
██████████ alla potenzialità edificatoria ed alla buona posizione che si presta ad interventi di edilizia residenziale, la sintesi delle informazioni assunte (tecnici, agenzie immobiliari, ecc.) fa ritenere congruo un valore di € 45,00 / mq, per un **valore complessivo del terreno** di:

$\text{mq } 15.000,00 \times \text{€ } 45,00 / \text{mq} = \text{€ } 675.000,00$  (diconsi euro seicentosettantacinque mila/00).

Si allegano:

- ▲ documentazione fotografica (n°2 foto)- Allegato n°1;
- ▲ Visura e Stralcio Mappa catastale - Allegato n°2;
- ▲ Copia Stralci P.R.G. e Norme tecniche di Attuazione (Tavola EG 03.21, articoli n. 38 e n. 59 delle N.T.A., scheda norma ATS 16) - Allegato n°3.

Macerata, lì 22.01.2018

IL TECNICO

