

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Sezione Fallimentare

Procedura: [REDACTED] **Nr. 10/2021**

Tipologia procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Francesca Sirianni**

Curatori: **Dott. Carlo Sansonetti**
Avv. Tatiana Traini

Perito Stimatore: **Ing. Francesco Rinaldi**

PERIZIA IMMOBILIARE

Sommario:

1. PREMESSA	3
1.1 INCARICO	8
1.2 CRITERI DI MISURAZIONE	12
1.3 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	15
1.4 LIMITI E ASSUNZIONI	17
1.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	18
2. INDIVIDUAZIONE DELL'ASSET SUL TERRITORIO.	21
3. DEFINIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.	22
4. PROVENIENZE.	24
5. GRAVAMI.	26
6. ATTI AUTORIZZATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA VALTESINO - PROGETTO NORMA N. 10.	29
7. ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI PREVISTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA VALTESINO - PROGETTO NORMA N. 10. ...	31
8. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.	33
LOTTO 1	35
LOTTO 2	38
LOTTO 3	44
LOTTO 4	51
LOTTO 5	54
LOTTO 6	57
LOTTO 7	60
LOTTO 8	63
LOTTO 9	66
LOTTO 10	69
LOTTO 11	72
LOTTO 12	75
LOTTO 13	78
LOTTO 14	81
LOTTO 15	84
LOTTO 16	87
LOTTO 17	90
LOTTO 18	93

LOTTO 19	96
LOTTO 20	99
LOTTO 21	102
LOTTO 22	105
LOTTO 23	108
LOTTO 24	111
LOTTO 25	114
LOTTO 26	119
LOTTO 27	120
LOTTO 28	121
LOTTO 29	122
LOTTO 30	123
LOTTO 31	124
LOTTO 32	125
LOTTO 33	126
LOTTO 34	127

9. ELENCO ALLEGATI	127
---------------------------------	------------

1. PREMESSA

La relazione è impostata esponendo:

- Incarico;
- I Criteri di Misurazione;
- I Criteri di Valutazione;
- L'indicazione dei Limiti e le Assunzioni che hanno condizionato la redazione della relazione.
- L'Audit Documentale e la Due Diligence generale per l'intera proprietà.

Le argomentazioni trattate con Audit Documentale e Due Diligence, includono separati paragrafi riguardanti la "Conformità", la "Non Conformità", la "Non Definibilità" e i "Costi" per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità riscontrate.

In sostanza, all'esito dell'ispezione con accesso presso gli immobili, dell'esame dello stato di fatto, rilievi, note e documentazione fotografica; in seguito alle verifiche con l'esame tra lo stato documentale e lo stato di fatto per ciascuna argomentazione, si esprime un giudizio di:

- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;

- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;

- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.

I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

La stima è definita alla data del 30 ottobre 2021 e alla data del deposito, non si ha contezza dell'entità delle conseguenze economiche sul mercato immobiliare e degli investimenti né sulle dinamiche e sui tempi che influenzeranno il periodo post-emergenziale.

A tal proposito, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

"L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali

limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo articolo non tratta dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC.

L'IVSC, prosegue evidenziando la differenza tra l'incertezza della valutazione e il rischio di mercato:

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera.

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,*
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,*
- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,*
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,*

- *il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.*

Tali rischi sono presi in considerazione dagli acquirenti/venditori informati quando prendono in considerazione un'offerta per un'attività e sono bilanciati rispetto ai vantaggi percepiti della proprietà. Pertanto, il rischio si riflette normalmente nei prezzi di mercato.

Il rischio può essere spesso quantificato. Ad esempio, il rischio di mercato può essere misurato applicando tecniche statistiche a precedenti modelli di fluttuazione dei prezzi o ipotizzando scenari di mercato diversi per modellare risultati diversi. Le tecniche per identificare i rischi e quantificarli sono fondamentali per i vari metodi utilizzati per determinare i tassi di sconto utilizzati nella valutazione.

Mentre il rischio può essere considerato come una misura delle incertezze future che possono comportare un aumento o una diminuzione del prezzo o del valore di un'attività, l'incertezza di valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono come parte del processo di stima del valore in una data specifica. La certezza della valutazione e il rischio di mercato sono indipendenti l'uno dall'altro. Ad esempio, la valutazione di un titolo quotato altamente liquido ha poca incertezza, ma quel titolo può ancora essere considerato un rischio di mercato elevato. L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con le prove di stress, vale a dire misurare l'impatto su un prezzo o valore corrente di un evento specifico o serie di eventi.

L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:

- *perturbazione del mercato,*
- *disponibilità di input,*

- scelta del metodo o modello.

Queste cause dell'incertezza della valutazione non si escludono a vicenda. Ad esempio, l'interruzione del mercato può influire sulla disponibilità di dati pertinenti che, a loro volta, possono creare incertezza sul metodo o sul modello più appropriati da utilizzare. È pertanto probabile che esistano interdipendenza e correlazione tra le cause dell'incertezza e che durante il processo di valutazione è necessario tenerne conto.

L'IVSC conclude dicendo che i valutatori non dovrebbero applicare criteri pre-crisi alle loro valutazioni in quanto questo approccio si basa sul presupposto potenzialmente erraneo che i valori torneranno ai livelli pre-crisi e non vi è alcun modo di prevedere che tale presupposto sia effettivamente corretto.

Nell'ambito dell'analisi di quanto esposto e delle evidenti criticità di cui non è ancora possibile "misurare" l'impatto sul mercato immobiliare, si ritiene:

- La perizia immobiliare ha un presupposto tecnico legato sia alla Due Diligence Immobiliare, sia alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta. Per questo motivo, nell'ambito della Procedura Fallimentare, è lecito ipotizzare la necessità di depositare l'elaborato per intraprendere le operazioni di commercializzazione;

- Nell'ambito di quanto sopra esposto, il Rischio d'investimento è stato sufficientemente analizzato e tradotto in termini di Prezzo a Base d'Asta, circostanza che non incide in relazione all'emergenza sanitaria in atto;

- L'incertezza che sta a significare come significativo dubbio che il mercato potrà reagire in termine temporale e di prezzi in modo imprevedibile, dove anche decisioni politiche importanti potrebbero teoricamente invertire la tendenza e sviluppare processi dinamici positivi;

- Di fronte a questi scenari, si ritiene perciò di confermare il Prezzo a Base d'Asta definito durante la redazione della perizia restando a disposizione del Giudice Delegato e dei Curatori per ulteriori riflessioni tecniche laddove le dinamiche della vendita e la semplice esposizione sul mercato, non fossero sufficienti a collocare l'Asset in un clima di ordinario interesse d'investimento.

1.1 INCARICO

α) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*

- *Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento:*

- *in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza vengono indicate la storia delle variazioni e le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (vulture, allineamenti, rettifiche);*

- *in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile vengono indicati gli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA.*

- *Accessi;*

- *Situazione igienico Sanitaria: se l'immobile è agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*

- *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

- *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

- *Descrizione dell'immobile (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:*

b) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

attraverso gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria e/o eventuali pratiche edilizie in corso, esecuzione della verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, accertamento dell'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003; calcolo dei relativi costi della sanatoria; accertamento della situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accertamento della regolarità degli impianti in conformità del Decreto ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27 marzo 2008.

c) STATO DI POSSESSO

Accertamento sullo stato dell'immobile: se è libero ovvero occupato, precisando se è occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifica della data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indicazione circa l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; trascrizione dei seguenti oneri e vincoli:

- *Che permarranno sull'immobile anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
 - *Domande Giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - *Vincoli Artistici, Storici, di Inalienabilità o Indivisibilità;*
 - *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
 - *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- *Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:*
 - *Iscrizioni (a spese dell'acquirente)*
 - *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
 - *Difformità Catastali (a spese della procedura);*

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita.

e) STIMA DELL'IMMOBILE

Determinazione del valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga altresì analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione anima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub.3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub. 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e persi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; redazione infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

- Indicare se la vendita sia soggetta ad I.V.A.;

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari", sottoscritto in data 21 novembre 2014, indicare il

VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

1.2 CRITERI DI MISURAZIONE

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, al capitolo 18 adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione E-VALUATIONS, Associazione GEO-VAL, e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e Standard Internazionali ed è determinata:

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche:

il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;

- Balconi con vista, 30%;

- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;

- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;

- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;

- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;

- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri;

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

1.3 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima da adottare sottintende a una scelta condizionata dal tipo di valore che si vuole indagare. Se nella maggior parte dei casi, il criterio più ricercato è quello del Valore di Mercato, è spesso necessario analizzare il Criterio del Costo, quello della Trasformazione, il criterio del Valore Complementare e infine il Valore di Sostituzione o di surroga.

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il Criterio.

La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore (HBU - Highest and Best Use), circostanza che conduce direttamente un procedimento di capitalizzazione con flusso di cassa scontato.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato), area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il Confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare. In un sistema di assi cartesiani, l'andamento dei prezzi è curvo, proprio come nella realtà, perché si basa sulla marginalità delle caratteristiche differenziali.

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri. La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo. Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo

migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

1.4 LIMITI E ASSUNZIONI

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte dell'tecnico ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la

pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono perciò fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso gli Uffici Pubblici.

1.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Per Audit Documentale s'intende il processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto degli immobili oggetto d'indagine.

Per Due Diligence s'intende l'analisi dell'Audit Documentale per la verifica delle operazioni da effettuare per definire la Conformità, la Non Conformità o la Non Definibilità

del bene ivi compreso la determinazione dei costi per l'eventuale regolarizzazione e l'iter amministrativo da adottare allo scopo.

CATASTALE - L'analisi o Audit Catastale riguarda l'elencazione dei dati catastali e censuari degli immobili compresa l'intestazione e la rappresentazione grafica di mappa catastale e planimetrie urbane. Con la Due Diligence, s'individuano le criticità e le non conformità con le modalità e costi per la regolarizzazione catastale dei beni.

TITOLARITA' e *POSSESSO* - L'analisi della Titolarità è l'attività che riguarda i titoli di proprietà, le trascrizioni e iscrizioni, i contratti di locazione, possesso, vincoli ecc.

URBANISTICA - L'Audit documentale urbanistico è l'attività di ricostruzione storica, della destinazione urbanistica degli immobili, dei titoli abilitativi, convenzioni, sanatorie edilizie, collaudo, abitabilità e agibilità oltre alla valutazione legale, fisica ed economica dell'Highest And Best Use dell'Immobile o degli immobili.

CONDOMINIALE - L'analisi Condominiale è finalizzata a indicare l'esistenza di un Regolamento di Condominio, i rapporti Tabellari dei Millesimi di proprietà, Scale, Rampe ecc, le eventuali pendenze insolute, i costi di gestione media annua e l'esistenza di eventuali delibere per spese condominiali straordinarie.

IMPIANTISTICA - L'analisi Impiantistica implica l'accertamento dell'esistenza di impianti collegati all'immobile, sia comuni, sia privati, l'efficienza, le condizioni di manutenzione e conservazione e la conformità confermata dalle certificazioni rilasciate dagli installatori.

STRUTTURALE - L'attività di analisi strutturale mira a individuare e relazionare riguardo alla tipologia della struttura, la regolarità, le condizioni statiche esaminate a livello

macroscopico e limitate alle criticità visibili e non strumentali, allo stato manutentivo generale del complesso.

AMBIENTALE - L'attività di Audit Ambientale interessa la ricerca di esistenza di fonti d'inquinamento, l'esistenza e giacenza di materiali pericolosi, l'efficienza energetica e l'esistenza di impianti di produzione di energie rinnovabili.

DATO IMMOBILIARE - Il Dato Immobiliare propriamente detto è l'insieme di tutte le informazioni identificative e le caratteristiche dell'immobile.

Comprende la Fonte del Dato per i comparabili, la Tipologia del Contratto, la Tipologia Immobiliare, Il Mercato, la Domanda e Offerta, i Livelli di Prezzo, Le Caratteristiche Locazionali, le Caratteristiche Posizionali, la Caratteristiche Dimensionali, le Caratteristiche Interne, le Caratteristiche Energetiche e le Caratteristiche Economiche.

A supporto della descrizione sintetica generale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si predispose in allegato la Scheda del Dato Immobiliare che riassume tutti i dati tecnici dell'immobile, necessari per l'identificazione del segmento immobiliare e di ogni altro elemento utile a definirlo in modo univoco nel mercato immobiliare.

La descrizione è così predisposta in modo schematico e non relazionale per consentire un più immediato, comodo e facile accesso alle informazioni di carattere quantitativo e qualitativo dell'immobile

2. INDIVIDUAZIONE DELL'ASSET SUL TERRITORIO.

Il patrimonio immobiliare oggetto di Procedura Fallimentare [REDACTED] s.r.l. si trova nel comune di Grottamare in area prossima al casello autostradale A14, circa 1 Km ad ovest dell'asse autostradale, compreso tra la Strada Provinciale Valtésino e le vie San Pietro, San Paolo, Santo Stefano, in un'area a prevalente uso residenziale ben servita da strade e da negozi.

Deriva da atto di trasferimento del notaio Farina Albino, con sede in Grottamare, del 30/12/2002, prot.n. 20041, voltura in atti dal 7/02/2003 n. 65553, registrato a San Benedetto del Tronto al n. 132 del 10/01/2003 - compravendite (n.1269.1/2003).

COMUNE DI GROTTAMMARE – S. P. Valtésino/ Via Santo Stefano



- Immagine aerea tratta da Google Earth dei beni immobili oggetto della procedura -

3. DEFINIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.

Il patrimonio immobiliare comprende i diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 31 unità immobiliari e di n. 34 particelle individuate al catasto terreni.

Dalle verifiche ipo-catastali eseguite la consistenza immobiliare di proprietà della società [REDACTED], risulta corrispondere totalmente a quanto indicato nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento immobiliare.

Le unità immobiliari sono individuate al N.C.E.U. del comune di Grottammare al Fg. 8 con le particelle (riferimento Allegato 1 – CATASTO: elenco fabbricati e terreni oggetto di pignoramento):

- **n. 1967 sub. n. 2, 5, 6** (ex sub 3/E.U. part. 1967 derivante da ex 1805 ex 1619);
- **n. 2031 sub. 3** (E.U. part. 2031 derivante da ex 1803 ex 1967 / l'unità descritta al foglio 8 particella n. 2031 sub 2 è stata venduta con atto Farina del 27/9/2018 n. 5521 di R.P. del 28/9/2018);
- **n. 2075 sub. 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38** (E.U. part. 2075 derivante da ex 1820 ex 1619 comprende anche le particelle n. 1849, 1821, 1848 con atto di compravendita del 27/9/2018 trascritto il 28/9/2018 al n. 5521 di registro particolare;

I terreni sono individuati al comune di Grottammare al Fg. 8 con le particelle:

- **n. 1811** (ex part. 1619), **1812** (ex part. 1619), **1813** (ex part. 1619), **1814** (ex part. 1619), **1822** (ex part. 1619), **1823** (ex part. 1619), **1825** (ex part. 1619), **1863** (ex part. 1619), **1827** (ex part. 1620), **1832** (ex part. 1622), **1833** (ex part. 1622), **1834** (ex part. 1622), **1837** (ex part. 1623), **1838** (ex part. 1623), **1839** (ex part. 1702), **1840** (ex part. 1702), **1842** (ex part. 1702);

- nn. **1125, 1247, 1624, 1815** (ex part. 1619), **1816** (ex part. 1619), **1817** (ex part. 1619), **1818** (ex part. 1619), **1819** (ex part. 1619), **1824** (ex part. 1619), **1828** (ex part. 1621), **1843** (ex part. 1702), **1844** (ex part. 1702), **1845** (ex part. 1702), **1846** (ex part. 1702), **1847** (ex part. 1702), **1850** (ex part. 1702) – proprietà non incluse nell'atto di pignoramento.

Al fine di una corretta individuazione dei lotti ai fini della vendita, per le motivazioni descritte alle pagine 47 e 48 della presente perizia, lo scrivente ha provveduto ad eseguire le variazioni catastali di seguito indicate:

- Fg. **8**, Part. **2075**: i subb. **33 e 38** sono stati frazionati nei subb. 40, 41, 42, 43, 44;
- Fg. **8**, Part. **2075**: il sub. **36** è stato soppresso.

Si allega pertanto alla relazione di stima l'elenco fabbricati e terreni aggiornato durante la procedura (riferimento Allegato 2 – CATASTO: elenco fabbricati e terreni aggiornato).

4. PROVENIENZE.

Di seguito sono trascritti gli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria telematica (riferimento Allegato 3 - Provenienze):

* **decreto di devoluzione** del Ministero dell'Interno del 7/11/1986 pubblicato sulla G.U. n. 269 del 19/11/1986, trascritto in data 29/12/1989 al n. 5857 di registro particolare con cui si trasferiscono alla Parrocchia San Pio V, riconosciuta quale ente ecclesiastico, tutti in beni appartenenti alla Chiesa Parrocchiale San Pio V che viene contestualmente estinta (l'elenco degli immobili non è allegato alla nota).

* **compravendita** a rogito del notaio Albino Farina in data 23/10/1997 repertorio 17448 trascritto il 04/11/1997 al n. 4265 di registro particolare, con cui Splendiani Gianfranco acquista l'intera piena proprietà dalla Parrocchia San Pio V appezzamento di terreno in Grottammare distinto al c.t. foglio 8 particelle n. 94-95-97-211-1614-1616-1617-1620-1621-1623-1624.

* **donazione** a rogito del notaio Albino Farina in data 03/12/1997 repertorio 18054 trascritto il 10/12/1997 al n. 4856 di registro particolare, con cui Splendiani Gianfranco dona i diritti di piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ a Orazi Maria appezzamento di terreno in Grottammare distinto al c.t. foglio 8 particelle n. 94, 95, 97, 211, 1614, 1616, 1617, 1620, 1621, 1623, 1624.

* **compravendita** a rogito del notaio Albino Farina in data 30/12/2002 repertorio 63553 trascritto il 10/01/2003 al n. 165 e 166 di registro particolare, con cui la società XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX acquista:

1) i diritti di piena proprietà dalla Parrocchia San Pio V, appezzamento di terreno in Grottammare distinto al c.t. foglio 8 particelle nn. 1125, 1247, 1248, 1284, 1603, 1615, 1619, 1622, 1702.

2) i diritti di piena proprietà da Orazi Maria e Splendiani Gianfranco appezzamento di terreno in Grottammare distinto al c.t. foglio 8 particelle n. 1616-1620-1621-1623-1624.

***regolamento di condominio** a rogito del notaio Albino Farina in data 08/3/2007 repertorio 99686/11823 trascritto il 23/3/2007 al n. 2054 di registro particolare (non visionato, eventualmente da stampare per controllare quali fabbricati riguarda).

5. GRAVAMI.

Di seguito sono trascritti gli atti rilevati dall'ispezione ipotecaria telematica (riferimento Allegati 4 e 5 – Gravami e Elenco Formalità):

1) **Convenzione edilizia a rogito del notaio Albino Farina in data 17/12/2002 repertorio**

63025 trascritto il 31/12/2002 al n. 6996 di registro particolare in favore del Comune di Grottammare per la realizzazione di una lottizzazione, *gravante su terreno distinto al c.t. di Grottammare al foglio 8 particelle n. 1616,1620,1621,1623,1624,1619,1615,1702,1703,1622,1603,1646.*

2) **Ipoteca volontaria atto di mutuo** a rogito del notaio Albino Farina in data 22/4/2003

repertorio 66836 iscritta il 24/4/2003 al n. 741 di registro particolare in favore di Banca delle Marche spa contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Ipoteca volontaria di € 6.000.000,00; capitale € 3.000.000,00 durata non indicata. *Gravante su terreno distinto al c.t. di Grottammare al foglio 8 particelle n. 1125,1247,1248,1284,1603,1615,1619,1622,1702,1616,1620,1621,1623,1624.*

Annotamenti (riferimento agli allegati):

- a) N. 813/2004 restrizione di beni riguardante immobili non oggetto di pignoramento;
- b) N. 942/2007 restrizione di beni riguardante immobili non oggetto di pignoramento;
- c) N. 1284/2007 restrizione di beni riguardante immobili non oggetto di pignoramento;
- d) N. 60/2012 riduzione di somma;
- e) N. 61/2012 erogazione a saldo;
- f) N.62/2012 restrizione di beni si liberano terreni fg. 8 partt. 1820 (attuale 2075),1821 (attuale 2075), 1849 (attuale 2075), 1848 (attuale 2075), 1822, 1834, 1838, 1833, 1837, 1832, 1863, 1827 oggetto di pignoramento;
- g) N. 63/2012 frazionamento in quote: - quota 1: fg 8 part. 2031 sub 2 (venduta) - quota 2: fg. 8 part. 2031 sub. 3 (oggetto di pignoramento); - quota 3: fg. 8 part. 1967 sub 1, 2, 3, 4 e terreni fg. 8 partt.1811, 1812, 1813, 1814, 1842, 1825, 1823, 1839, 1840 (oggetto di pignoramento)
- h) N. 961/2018 restrizione di beni riguardante immobili già venduti;
- i) N. 334/2019 restrizione di beni riguardante immobili già venduti.

*Le particelle n. 1125, 1247, 1248, 1624, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1824, 1828, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847 1850 NON RISULTANO LIBERE

3) Atto per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Albino Farina in data 08/3/2007 repertorio 99684/11822 trascritto il 16/3/2007 al n. 1869 di registro particolare, servitù di posa e attraversamento con tubi a favore delle particelle n. 1473 subb. 5 e 6 di proprietà [REDACTED] *gravante su particelle distinte al c.t. di Grottammare al foglio 8 particelle n. 1967 (E.U.); n. 1966 sub. 2 e n. 1965 sub. 3 (beni comuni). Ininfluyente ai fini della valutazione.*

4) Ipoteca volontaria atto di mutuo a rogito del notaio Albino Farina in data 31/7/2007 repertorio 100860/12387 iscritta il 03/8/2007 al n. 2100 di registro particolare in favore di Banca delle Marche spa contro [REDACTED] Ipoteca volontaria di € 6.000.000,00; capitale € 3.000.000,00 durata anni 8. *Gravante su terreno distinto al c.t. di Grottammare al foglio 8 particelle n.1125, 1247, 1248, 1624, 1803, 1804, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1863, 1827, 1828, 1832, 1833, 1834, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850; area urbana distinta al c.f. foglio 8 particella n. 1967.*

Annotamenti (riferimento agli allegati):

- a) N. 146/2008 erogazione parziale
- b) N. 87/2012 riduzione di somma
- c) N. 88/2012 erogazione a saldo
- d) N. 89/2012 restrizione di beni si liberano unità immobiliari fg 8 part. 2031 sub 2, 3, 7, 8, e terreni fg. 8 partt. 1811, 1812, 1813, 1814, 1842, 1825, 1823, 1839, 1840 (oggetto di pignoramento);
- e) N. 90/2012 frazionamento in quote: - quota 1: fg 8 part 2031 sub 5-6; - quota 2: terreni fg 8 partt. 1820 (attuale 2075), 1821 (attuale 2075), 1849 (attuale 2075), 1848 (attuale 2075), 1822, 1834, 1838, 1833, 1837, 1832, 1863, 1827 (oggetto di pignoramento);
- f) Comunicazione n. 720/2018 cancellazione parziale riguardante imm
- g) obili già venduti

*Le particelle n. 1125-1247-1248-1624-1815-1816-1817-1818-1819-1824-1828-1843-1844-1845-1846-1847-1850
NON RISULTANO LIBERE

5) Domanda giudiziale trascritta in data 12/12/2014 al n. 5982 di registro particolare a favore di [REDACTED] a seguito di domanda giudiziale repertorio n. 11257/14 depositata al Tribunale di Ascoli Piceno il 10/12/2014 contro [REDACTED] gravante su immobili distinti al c.f. di Grottammare al foglio 8 con la particella n. 1967 sub 5 e 6.

6) Atto di pignoramento trascritto in data 25/6/2016 al n. 2016 di registro particolare atto giudiziale repertorio n. 1337 depositato al Tribunale di Fermo il 18/5/2016 contro [REDACTED] a favore di Nuova Banca delle Marche spa gravante unità immobiliari descritte al catasto fabbricati del comune di Grottammare al foglio 8 con la particella n. 1967 subalterni n. 2, 5, 6; particella n. 2031 sub. 2, 3; particella n. 2075 sub 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, al catasto terreni del comune di Grottammare al foglio 8 con le particelle n. 1811, 1812, 1813, 1814, 1822, 1823, 1825, 1863, 1827, 1832, 1833, 1834, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842.

Annotamenti (riferimento agli allegati):

a) restrizione di beni n. 1072 di r.p. del 25/10/2018 – si libera unità distinta al fg. 8 part. 2031 sub 2 (venduta).

7) Sentenza dichiarativa di fallimento, registro generale n. 8812, registro particolare n. 6839, trascritta in data 27/10/2021, numero di repertorio 12/2021, a favore di Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] con sede San Benedetto del Tronto (AP), c.f. 01722800446.

6. ATTI AUTORIZZATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA VALTESINO - PROGETTO NORMA N. 10.

- In data 28.03.2002 prot. 6163 è stato presentato un progetto di lottizzazione convenzionata in località Valtésino, contraddistinto con il *Progetto Norma n.10* nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R. del comune di Grottammare;
- In data 20.05.2002 prot. 9681 il tecnico progettista del suddetto piano di lottizzazione integrava la documentazione di ulteriori elaborati progettuali;
- Il P.R.G. del comune di Grottammare, adeguato al P.P.A.R., entrato in vigore in data 18.12.1998, prevedeva per l'edificazione nella zona residenziale di cui alla richiesta, il rispetto dell'art. 83 dello stesso P.R.G. che definiva la tipologia di intervento realizzabile, gli obiettivi, le modalità di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso, le prescrizioni particolari.
- In data 26.06.2002, prot. 13745, la U.S.L. di San Benedetto del Tronto ha espresso il parere favorevole nei confronti del Piano di Lottizzazione, definendo le condizioni dell'intervento;
- In data 01.07.2002, il Servizio Urbanistica del Comune di Grottammare ha espresso parere favorevole condizionato a proprie precise prescrizioni;
- In data 04.07.2002 verbale n. 12 la Commissione Edilizia Comunale ha espresso il parere favorevole, anche in questo caso condizionato a prescrizioni di carattere tecnico-urbanistico;
- In data 30.09.2002 il Consiglio Comunale con delibera n. 79 ha approvato definitivamente la lottizzazione in zona Valtésino, *Progetto Norma 10*, alle condizioni e prescrizioni impartite dall'U.T.C, dalla A.S.L. 12, dalla Commissione Edilizia Comunale,

definendo ulteriori prescrizioni.

- In data 20.04.2005 il comune di Grottammare, servizio edilizia privata, con delibera n. 28 ha approvato l'adozione della variante parziale al Piano di Lottizzazione convenzionata, *Progetto Norma 10*, presentata in data 03.03.2005 prot. 3825 dall'Ente Parrocchia San Pio V e dalla Natural Immobiliare s.r.l. che prevede la realizzazione dei Lotti nn. 12-13-14 approvata in data 26.07.2005, sottoposta a prescrizioni specifiche.

7. ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI PREVISTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA VALTESINO - PROGETTO NORMA N. 10.

Sulla base della richiesta formale trasmessa al Comune di Grottoammare la documentazione tecnica reperita sui fabbricati compresi nella procedura fallimentare sono di seguito riportati:

- **FABBRICATO ricadente nel LOTTO n.03 del Progetto Norma n.10, individuato al Fg. 8, part. 1967 del comune di Grottoammare**, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 97/2006 del 21/12/2006 ed alla variante DIAE n. 339/2007, prot. n. 17935 del 16 novembre 2007.
- **FABBRICATO ricadente nei LOTTI n.1-2 del Progetto Norma n.10, individuato al Fg. 8, part. 2013 del comune di Grottoammare**: è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 49/2007 del 2/7/2007 ed alle successive varianti DIAE prot.n. 12192 del 05/08/2008, prot.n. 17682 del 25/11/2009. Porzione di immobile non compresa nella procedura è stato oggetto della Comunicazione di Fine Lavori in data 08/09/2018; in data 08.09.2018 il comune di Grottoammare acquisisce la Comunicazione di Fine Lavori relativa al Permesso di Costruire n. 49.2007 e delle successive DIA in variante (prot. N. 12192 del 05.08.2008, prot n. 18073 del 04.11.2008, prot. N. 8460 del 03.06.2009, prot. N. 17682 del 25.11.2009, relativa alla Unità immobiliare contraddistinta come Unità B.
- **FABBRICATO ricadente nei LOTTI n.12-13-14 del Progetto Norma n.10, individuato al Fg. 8, part. 2075 del comune di Grottoammare**: è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 83 del 11/11/2005 e della SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011

per lavori di completamento e finitura relativi al Permesso di costruire n. 83/2005. Sebbene l'efficacia della SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 sia stata annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. Nicolino Calvaresi al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Grottammare del 7.09.2018, lo stato dei luoghi acquisito con rilievo laser scanner e durante i successivi sopralluoghi risulta conforme alle previsioni della SCIA, per quanto alle misure plano-altimetriche e alle cubature realizzate, con lievi divergenze rientranti delle tolleranze delle misure delle costruzioni. Risultano conformi alla SCIA 169/2011 anche le divisioni degli spazi interni parzialmente realizzate, le bucatore di finestre, le posizioni delle scale private e condominiali, la forma della copertura piana anziché a falde.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.

FABBRICATO edificato nel LOTTO n.03 del Progetto Norma n.10, individuato al Fig. 8, part. 1967 del comune di Grottamare: dal confronto tra il rilievo laser scanner ed i precedenti edilizi il fabbricato risulta conforme allo stato autorizzato per quanto alle misure plano-altimetriche e alle cubature realizzate. Una porzione del fabbricato, individuato nella perizia come LOTTO 1, è in corso di costruzione in quanto i lavori non sono stati completati, l'altra porzione, individuata nella perizia come LOTTO 2, è completa di finiture e di arredi ed è occupata da un nucleo familiare.

Individuazione dei beni immobili nel Piano di Lottizzazione Progetto norma 10:



Lotto 3 nel piano di lottizzazione **Progetto Norma n.10**

Individuazione dei lotti per la vendita su stralcio di estratto di mappa catastale:



LOTTO 1

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 1967, sub 2, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo Via San Pietro snc piano **S1-T-1-2**.

Si tratta di porzione di villetta bifamiliare su 4 piani, di cui uno seminterrato, con balcone in copertura e corte di pertinenza esclusiva al piano terra; esposizione nord, est, ovest; in corso di costruzione, i lavori non stati completati. L'involucro esterno è finito ad intonaco e mattoncini facciavista, mancano le ringhiere di protezione dei terrazzi e le pavimentazioni; sono invece installati infissi di finestra in legno con vetro-camera (senza persiane e/o scuri) ed il portone di ingresso blindato. All'interno la struttura in cemento armato con tamponature perimetrali in laterizio si trova allo stato grezzo: mancano i massetti, la distribuzione degli impianti, i tramezzi e gli intonaci, quindi tutti gli elementi di finitura e di arredo.

Il piano seminterrato ha una superficie utile lorda di circa mq 130, il progetto autorizzato prevede la suddivisione in: magazzino, cantina, disimpegno, lavanderia, bagno, garage; il piano terra ha una superficie utile lorda di circa mq 70 e il progetto autorizzato prevede la suddivisione in: ingresso, cucina/pranzo, bagno, antibagno, soggiorno, si accede al portone di ingresso sul lato est mediante un percorso pedonale pavimentato che percorre perimetralmente la villetta anche sul lato nord, sul lato est si trovano un ampio terrazzo ed una loggia, una seconda loggia si trova sul lato ovest, a nord una corte di pertinenza adibita a giardino completa il piano; il piano primo ha una superficie utile lorda di circa mq 70 e il progetto prevede la suddivisione in: disimpegno, due camere singole, una camera matrimoniale ed un bagno con antibagno, completano il piano un balcone e una loggia sul lato ovest e una loggia sul lato est; al piano quarto si trovano un locale disimpegno e un terrazzo praticabile di circa 65mq. I piani sono tra loro collegati da una scala interna e il progetto prevede l'installazione di un montacarichi.

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme al Permesso di Costruire n. 97/2006 del 21/12/2006 ed alla variante DIAE n. 339/2007, prot. n. 17935 del 16 novembre 2007.

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 70%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 7 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 1.

LOTTO 1						
DESCRIZIONE						
Natura	Porzione di villetta bifamiliare su quattro piani con garage al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	San Pietro snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	1967	2	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		29,39	14,70	292,78	SAL 70%
	Sup.non resid.		100,17	60,10		SAL 70%
	Abitazione		160,4	160,40		SAL 70%
	Balconi		23,07	8,07		SAL 70%
	Terrazze e logge		62,75	21,96		SAL 70%
	Lastrico solare		88,12	13,22		SAL 70%
	Corte esterna		143,25	14,33		SAL 70%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	--	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 327.910,24	€ 295.119,22	€ 468.443,20		Min	Max
Unitario	€ 1.120,00	€ 1.008,00	€ 1.600,00		€ 1.400,00	€ 1.900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 1 (stato avanzamento lavori al 70%): **€ 327.910,24**
- Valore a base d'asta del Lotto 1 (compresi gli abbattimenti) : **€ 295.119,22**
- Valore a fine lavori del Lotto 1 (fine lavori): **€ 468.443,20**



LOTTO 2

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 1967, sub 6, cat. A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. 197mq (aree scoperte 177mq), rendita € 794,05 indirizzo Via San Pietro snc piano S1-T-1-2;
- Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 1967, sub 5, cat. C/6, classe 2, consistenza 19mq, sup. 21mq, rendita € 55,93 indirizzo Via San Pietro snc piano S1.

Si tratta di porzione di villetta bifamiliare su 4 piani, di cui uno seminterrato, con balcone in copertura e corte di pertinenza esclusiva al piano terra; esposizione sud, est e ovest; annesso e comunicante con villetta si trova il garage al piano seminterrato. La villetta è completata nella sua interezza, comprese le finiture interne ed esterne, dotata di tutti gli elementi di arredo, compreso un montacarichi interno, che con la scala collega verticalmente i piani; sono installati infissi in legno con vetro-camera, persiane in alluminio ed il portone blindato di ingresso. L'immobile è finito con elementi di pregio e si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Il piano seminterrato ha una superficie utile lorda di circa mq 135 e il progetto autorizzato prevede la suddivisione in: magazzino, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e garage; il piano terra ha una superficie utile lorda di circa mq 75 e il progetto prevede la suddivisione in: ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio, si accede al portone di ingresso sul lato sud mediante un percorso pedonale pavimentato che percorre perimetralmente la villetta anche sul lato sud ed est, sul lato est si trovano una loggia, sul lato sud un ampio terrazzo, a sud ed est una corte di pertinenza adibita a giardino completa il piano; il piano primo ha una superficie utile lorda di circa mq 68 e il progetto prevede la suddivisione in: disimpegno, due camere singole, una camera matrimoniale ed un bagno, completano il piano un balcone e una loggia sul lato ovest, un balcone ed una loggia sul lato est; al piano quarto si trovano un locale disimpegno e un terrazzo praticabile di circa 64mq. I piani sono tra loro collegati da una scala interna e il progetto prevede l'installazione di un montacarichi. Le due unità immobiliari sono complete al 100%.

STATO DI POSSESSO: le unità immobiliari che compongono il Lotto 2 sono occupate dal Sig. [REDACTED] in forza del contratto di comodato di immobile ad uso abitativo sottoscritto con la Natural Immobiliare srl in data 20/08/2012.

Con sentenza n. 498/2020 pubblicata il 29/07/2020, RG.n. 2985/2014, repertorio n. 818/2020 del 29/07/2020, il Tribunale di Ascoli Piceno, nella persona del Giudice Paola Mariani ha pronunciato la SENTENZA favorevole nella causa civile promossa da [REDACTED] contro la società [REDACTED] che ha per oggetto la violazione del contratto preliminare di compravendita avvenuto tra le parti, ordinando al Conservatore dei Registri Immobiliari competente di provvedere alla trascrizione della sentenza di esecuzione ed in forma specifica di concludere il contratto di compravendita, con conseguente immediato trasferimento all'attore [REDACTED] della proprietà dell'immobile, unitamente a tutti i connessi diritti, accessori e pertinenze, accertando la fondatezza della domanda di risarcimento danni avanzata dall'attore. Si riporta in allegato copia della sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno per una completa ed esaustiva comprensione dei fatti (riferimento ALLEGATO 6A).

Dalle visure ipocatastali la sentenza non risulta ancora trascritta, inoltre l'istituto di credito non ha provveduto alla restrizione ipotecaria, per cui lo scrivente procede alla stima del bene come da atto di pignoramento.

CONFORMITA' URBANISTICA: non conforme rispetto al Permesso di Costruire n. 97/2006 del 21/12/2006 ed alla variante DIAE n. 339/2007, prot. n. 17935 del 16 novembre 2007, consistenti in una differente distribuzione degli spazi al piano seminterrato: il sub 5 (garage) è stato diviso mediante la realizzazione di un tramezzo in due vani, uno con la stessa destinazione d'uso (garage), l'altro adibito a lavanderia con lavabo:

lo spazio originario di m 7,92 per m 3,45 è stato diviso in due rispettivamente di m 6,11 e 1,80 per m 3,45. Il sub. 6 risulta non conforme per quanto al piano seminterrato: in luogo del magazzino, della lavanderia, del disimpegno e del ripostiglio previsti nel progetto autorizzato si trovano un disimpegno di m 5,60 per m 4,55, un ripostiglio di m 3,45 per m 2,14, un wc di m 2,45 per m 1,83, una stanza con cucina a gas (di m 7,60 per m 5,00 compreso lo spazio del cavedio di areazione di m 1,50 per m 3,20).

CONFORMITA' CATASTALE: non conforme.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE: per pratiche urbanistiche e catastali in sanatoria: €3.500,00.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 100%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%;

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 8 – ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 2 (planimetria non conforme allo stato di fatto per quanto alle distribuzioni interne).

LOTTO 2						
DESCRIZIONE						
Natura	Porzione di villetta bifamiliare su quattro piani con garage al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	San Pietro snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Occupato	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	1967	5	C/6	2	55,93
	8	1967	6	A/7	2	794,05
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage	21,00	30,35	15,18	287,64	
	Sup.non resid.	197,00	105	63,00		
	Abitazione		157,95	157,95		
	Balconi		24,63	8,62		
	Terrazze e logge		67	23,45		
	Lastrico solare		69,4	10,41		
	Corte esterna		90,3	9,03		
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	NON CONFORME	NON CONFORME	CONFORME		NON CONFORME	CONFORME
COSTO	3150	--	--		350	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 456.716,80	€ 411.045,12	€ 456.716,80	95.236,37 €	Min	Max
Unitario	€ 1.600,00	€ 1.440,00	€ 1.600,00		€ 1.400,00	€ 1.900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 2 finito (a detrarre costi per regolarizzazione): **€ 456.716,80**
- Valore a base d'asta del Lotto 2 (compresi gli abbattimenti) : **€ 411.045,12**
- Valore a fine lavori del Lotto 2 (fine lavori): **€ 456.716,80**



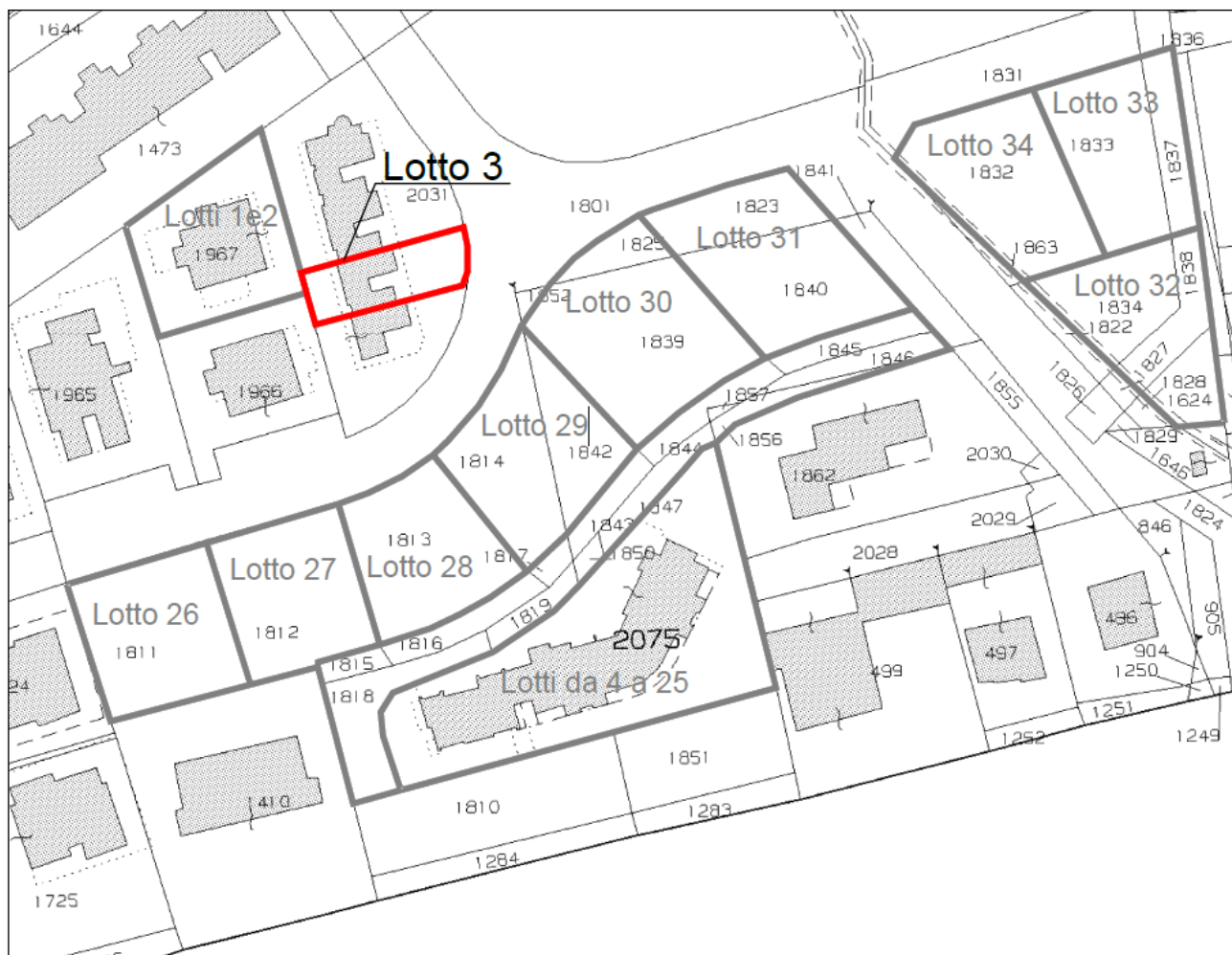
Porzione di FABBRICATO ricadente nei LOTTI nn.1-2 del Progetto Norma n.10, individuato al Fig. 8, part. 2013 del comune di Grottamare: è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 49/2007 del 2/7/2007 e delle successive varianti DIAE prot.n. 12192 del 05/08/2008, prot.n. 17682 del 25/11/2009 (porzione di immobile, individuato con il sub. 2, non ricadente nella procedura fallimentare, è stato oggetto della Comunicazione di Fine Lavori in data 08/09/2018). Dal confronto tra il rilievo ed i precedenti edilizi l'unità immobiliare risulta conforme allo stato autorizzato per quanto alle misure plano-altimetriche e alle cubature realizzate, ad oggi in corso di costruzione in quanto i lavori non sono stati completati.

Individuazione dei beni immobili nel Piano di Lottizzazione Progetto norma 10:



Rispetto alle previsioni del piano di lottizzazione *Progetto Norma 10* i lotti nn. 1 e 2 sono stati uniti per la realizzazione di un unico edificio formato da 4 villette a schiera ciascuna con proprio ingresso indipendente.

Individuazione del lotto 3 per la vendita su stralcio di estratto di mappa catastale:



LOTTO 3

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2031, sub. 3, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Via San Pietro snc** piano **S1-T-1-2**.

Si tratta di porzione di villetta a schiera su 4 piani, di cui uno seminterrato, con balcone in copertura e corte di pertinenza esclusiva al piano terra, facente parte di fabbricato ad uso residenziale composto da n. 4 villette a schiera; posta in posizione centrale (non di testata) nella schiera, con esposizione a est e ad ovest.

L'involucro esterno è completato, finito parzialmente con intonaco e mattoncini a facciavista, pavimentazioni in gres sul lastrico solare al piano terra, in copertura e sui terrazzi, dove sono montate le ringhiere di protezione inferro. Chiudono l'involucro esterno gli infissi in legno con vetro-camera, le persiane in alluminio ed il portone di ingresso blindato. All'interno l'appartamento si trova al grezzo della struttura in cemento armato con tamponature esterne in laterizio: mancano i massetti, la distribuzione degli impianti, i tramezzi di divisione degli spazi e gli intonaci, quindi tutti gli elementi di finitura e accessori.

Il piano seminterrato ha una superficie utile lorda di circa mq 130 e il progetto autorizzato prevede la suddivisione in: garage accessibile da via San Paolo attraverso una rampa carrabile, due magazzini, bagno e antibagno; il piano terra ha una superficie utile lorda di circa mq 80 e il progetto prevede la suddivisione in: ingresso pedonabile esterno su terrazzo praticabile con affaccio verso est, ingresso al piano su soggiorno/pranzo, cucina, bagno e antibagno, terrazzo sul lato ovest, completa il piano un giardino di circa mq 44 sul lato ovest; il piano primo ha una superficie utile lorda di circa mq 80 e il progetto prevede la suddivisione in: tre camere matrimoniali ciascuna con balcone (due sul lato ovest, uno sul lato est) ed un bagno con antibagno; al piano quarto si trovano un locale disimpegno e un terrazzo/solarium praticabile di circa mq 39. I piani sono tra loro collegati da una scala interna a due rampe e il progetto prevede l'installazione di un montacarichi.

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme al Permesso di Costruire n. 49/2007 del 2/7/2007 ed alle successive varianti DIAE prot.n. 12192 del 05/08/2008, prot.n. 17682 del 25/11/2009.

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 75%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 9 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 3.

LOTTO 3						
DESCRIZIONE						
Natura	Porzione di villetta a schiera su quattro piani con garage al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	San Paolo snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2031	3	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		45,1	22,55	291,16	SAL 70%
	Sup.non resid.		69,66	41,80		SAL 70%
	Abitazione		176,82	176,82		SAL 70%
	Balconi		17,53	6,14		SAL 70%
	Terrazze e logge		58,5	20,48		SAL 70%
	Lastrico solare		48,29	7,24		SAL 70%
	Corte esterna		161,37	16,14		SAL 70%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	--	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 326.095,84	€ 293.486,26	€ 465.851,20		Min	Max
Unitario	€ 1.120,00	€ 1.008,00	€ 1.600,00		€ 1.400,00	€ 1.900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 3 (stato avanzamento lavori al 70%): **€ 326.095,84**
- Valore a base d'asta del Lotto 3 (compresi gli abbattimenti) : **€ 293.486,26**
- Valore a fine lavori del Lotto 3 (fine lavori) : **€ 465.851,20**



FABBRICATO ricadente nei LOTTI n.12-13-14 del Progetto Norma n.10, individuato al

Fg. 8, part. 2075 del comune di Grottamare: è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 83 del 11/11/2005 e della SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 per lavori di completamento e finitura relativi al Permesso di costruire n. 83/2005.

L'efficacia della SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 è stata annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. Nicolino Calvaresi al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Grottamare del 7.09.2018, tuttavia lo stato dei luoghi acquisito con rilievo laser scanner e verificato durante i ripetuti sopralluoghi eseguiti nel corso della operazioni peritali risulta conforme alle previsioni della SCIA, per quanto alle misure plano-altimetriche e alle cubature realizzate, con lievi divergenze rientranti delle tolleranze delle misure delle costruzioni, per quanto alle divisioni degli spazi interni ad oggi realizzate e rilevate, alla posizione delle scale private e condominiali, alla forma della copertura piana anziché a falde. Per questi motivi è parere dello scrivente che la SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 non possa ritenersi annullabile in quanto basata su dichiarazioni non coerenti con quanto effettivamente realizzato alla data del fallimento e con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali.

Fatta salva la buona fede del CTU nell'interpretazione dei precedenti edilizi, vista tuttavia la discrezionalità degli enti pubblici nell'applicazione delle procedure relative alle pratiche edilizie e/o urbanistiche: qualora il comune di Grottamare ritenesse coerente la richiesta di annullamento della SCIA 169/2011 prot. 14609 del 23.09.201 inviata dal progettista e DD.LL. in data 7.09.2018, senza tenere conto dell'effettivo stato dei luoghi e dei lavori effettivamente realizzati (conformi alle previsioni della SCIA 169/2011 prot. 14609 del 23.09.201), il fabbricato ricadente nei LOTTI n.12-13-14 del Progetto Norma n.10 allo stato attuale risulterebbe non conforme dal punto di vista urbanistico (rispetto al Permesso di Costruire n. 83 del 11/11/2005 e rispetto alla SCIA 169/2011 prot. 14609 del 23.09.201) per

cui diventerebbe necessaria una pratica edilizia in Sanatoria propedeutica ad ulteriori progettazioni per la conclusione dei lavori.

I costi delle eventuali pratiche edilizie in sanatoria sono stati considerati nei parametri di stima dei lotti individuati per la vendita facenti parte del fabbricato (dal n. 4 a n. 25).

Resta inteso che le variazioni catastali poste in essere sono conformi allo stato dei luoghi.

Sullo stato rilevato nel corso dell'incarico il CTU ha provveduto ad eseguire le variazioni catastali di seguito descritte al fine della più corretta individuazione dei lotti per la vendita:

- i subb. 33 e 38 sono stati frazionati nei subb. 40, 41, 42, 43, 44, coerentemente alle previsioni del progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 per l'individuazione dei lotti nn. 19, 20, 21, 22, 23.

- il sub. 36, (garage, cat. in corso di costruzione, indirizzo Strada Provinciale Valtésino piano S1) è stato soppresso: invece del garage (sub.36) previsto nel Permesso di Costruire è stato realizzato, coerentemente alle previsioni del progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011, il garage individuato al sub. 31, comunicante con l'appartamento individuato con il sub.12. L'incremento del numero dei garage sopra alle 9 unità determinerebbe l'applicazione di normative antincendio e la progettazione di sistemi di spegnimento automatico, vasche di accumulo e pompe non presenti nell'edificio e nei progetti depositati.

- il bene comune non censibile sub. 9 è diventato sub. 45 ai fini della ridefinizione delle unità immobiliari conforme allo stato dei luoghi e agli autorizzativi.

Il fabbricato si compone di tre blocchi che nel corso della trattazione chiameremo A, B e C:

- il blocco A (individuato con il lotto 14 del Progetto Norma 10) è la porzione ovest del fabbricato, composto da 4 unità immobiliari con garage annessi: l'involucro esterno è quasi completato, le murature sono finite ad intonaco e sono installati gli infissi di finestra con

vetrocamera avvolgibili motorizzati ed il portone blindato agli ingressi. All'interno delle unità abitative sono stati realizzati i tramezzi per la divisione degli ambienti, finiti ad intonaco con controlelai in corrispondenza delle porte che non sono state installate. E' stata completata la distribuzione degli impianti elettrici e degli impianti idrico e termico sanitario: nei bagni sono installati i piatti doccia, gli scarichi e la cassette di scarico dei vaso igienici.

La distribuzione dei locali è conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011.

- i blocchi B e C (individuati con i lotti 12 e 13 del Progetto Norma 10) corrispondono alla porzione centrale e alla porzione est del fabbricato, ad oggi *in corso di costruzione*: sono stati realizzati lo scheletro in cemento armato, le tamponature a chiusura dell'involucro esterno, finite esternamente con mattoncini a facciavista ed intonaco e quelle di confinamento dei vani scala; a chiusura dell'involucro esterno mancano le balaustre e gli infissi di finestra; all'interno non sono state realizzate le murature di divisione tra le singole unità immobiliari, i tramezzi interni alle singole unità, i massetti, gli impianti (comprese le distribuzioni), gli intonaci, mancano tutti gli elementi di finitura e di arredo.

LOTTO 4

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 12, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **S1-T-1**;
- Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 31, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **S1**;
- Quota parte pari a 1/7 di terreno di sedime per strada di accesso privata, terreno indiviso formato dalle particelle individuate al catasto terreni al Fg. 8, nn. 1815, 1816, 1817, 1818, 819, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1850.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale su 3 livelli (sub.12) con garage (sub.31): al piano seminterrato si trovano una cantina (porzione del sub.12) collegato direttamente al garage (sub.31) accessibile mediante il corridoio condominiale; una scala esterna permette il collegamento con la corte di pertinenza esclusiva al piano terra sul lato ovest dell'edificio e all'appartamento al piano primo composto da soggiorno con terrazzo sul lato sud, cucina, 2 bagni, camera matrimoniale con terrazzo sul lato nord e camera singola. L'involucro esterno è quasi completato, le murature esterne sono finite ad intonaco e mattoncini facciavista, sono installati gli infissi di finestra con vetrocamera e avvolgibili motorizzati ed il portone blindato all'ingresso. All'interno sono stati realizzati i tramezzi per la divisione degli ambienti, finiti ad intonaco con controtelai in corrispondenza delle porte che non sono state installate. E' stata completata la distribuzione degli impianti elettrici e degli impianti idrico e termico sanitario: in bagno sono stati posizionati il piatto doccia, gli scarichi e la cassetta di scarico per il vaso igienico. Non sono installati altri elementi di finitura e arredo.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011, parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare: **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme. Si è proceduto alla variazione dell'elaborato planimetrico catastale finalizzata a rendere conforme la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, nell'elaborato planimetrico catastali neon erano riportati i balconi del primo piano.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 75%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 11 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 4; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 4						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità ad uso residenziale su tre livelli con garage al piano seminterrato e corte esterna di pertinenza					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtésino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	12	in corso di costruz		
	8	2075	31	in corso di costruz		
Terreni	1/7 terreno indiviso Fg.8, partt.nn. 1815,1816,1817,1818,1819,1843,1844,1845,1846,1847,1850.					
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		32,58	16,29	130,19	SAL 85%
	Sup.non resid.		47,74	28,64		SAL 85%
	Abitazione		74,99	74,99		SAL 85%
	Balconi		13,3	4,66		SAL 85%
	Terrazze e logge		0	0,00		SAL 85%
	Corte esterna		56,06	5,61		SAL 85%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbainistica	Strutturale/Impiantistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Meracato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 177 051,60	€ 159 346,44	€ 208 296,00		Min	Max
Unitario	€ 1 360,00	€ 1 224,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 4 (stato avanzamento lavori al 75%): **€ 177.051,60**
- Valore a base d'asta del Lotto 4 (compresi gli abbattimenti) : **€ 159.346,44**
- Valore a fine lavori del Lotto 4 (fine lavori) : **€ 208.296,00**



LOTTO 5

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottamare al Fg. 8, part. 2075, sub 13, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. 94mq (aree scoperte 85mq), rendita € 360,23 indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano S1-T;
- Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Grottamare al Fg. 8, part. 2075, sub 30, cat. C/6, classe 4, consistenza 24 mq, sup. 26mq, rendita € 97,92 indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano S1.
- Quota parte pari a 1/7 di terreno di sedime per strada di accesso privata, terreno indiviso formato dalle particelle individuate al catasto terreni al Fg. 8, nn. 1815, 1816, 1817, 1818, 819, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1850.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale su 2 livelli (sub.13) con garage (sub. 30): al piano seminterrato si trova una cantina con bagno (porzione del sub.13), collegata direttamente al garage (sub.30) accessibile anche dal corridoio condominiale; una scala interna collega il seminterrato con il piano terra dove si trova un appartamento composto da soggiorno/cucina, disimpegno, 2 bagni, camera matrimoniale e camera singola. L'ingresso con portone blindato avviene sul lato ovest dell'edificio in corrispondenza del soggiorno da corte di pertinenza esclusiva adibita a giardino che si sviluppa sui lati ovest e sud e sulla quale si affacciano le finestre del soggiorno. Le camere trovano affaccio sulla corte privata sul lato nord con pavimentazione in piastrelle. Una scala interna con pedate in legno e ringhiera in ferro permette il collegamento tra piano terra e seminterrato.

L'involucro esterno è quasi completato, le murature esterne sono finite ad intonaco e mattoni facciavista, sono installati gli infissi di finestra in legno con vetrocamera e avvolgibili motorizzati ed il portone blindato di ingresso. All'interno l'appartamento è finito con pavimenti e zoccolo battiscopa in grès, intonaco e tinteggiatura, controtelai e porte in corrispondenza delle aperture. E' stata completata la distribuzione degli impianti elettrici e degli impianti idrico e termico sanitario: in bagno sono installati il piatto doccia, e gli accessori bagno (bidet, vaso igienico, lavabo). Mancano i corpi illuminanti e alcuni elementi di finitura. Al piano seminterrato è installata una cucina a gas in difformità dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

CONFORMITA' URBANISTICA: *lievi difformità rispetto alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011, parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottamare: **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme. Si è proceduto alla variazione dell'elaborato planimetrico catastale finalizzata a rendere conforme la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, nell'elaborato planimetrico non era riportata la scala interna.

Lo stato di avanzamento dei lavori può essere valutato al 95%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 12 – ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI Lotto 5; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 5						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità ad uso residenziale su due livelli con garage al piano seminterrato e corte esterna di pertinenza					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtésino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	13	A/2	4	360,23
	8	2075	30	C/6	4	97,92
Terreni	1/7 terreno indiviso Fg.8, partt.nn. 1815,1816,1817,1818,1819,1843,1844,1845,1846,1847,1850.					
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage	26	25,76	12,88	136,09	SAL 95%
	Sup.non resid.		41,6	24,96		SAL 95%
	Abitazione	94	76,39	76,39		SAL 95%
	Balconi		0	0,00		SAL 95%
	Terrazze e logge		30,88	10,81		SAL 95%
	Corte esterna		110,5	11,05		11,05
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impiantistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Meracato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 206 853,76	€ 186 168,38	€ 217 740,80	52916,33	Min	Max
Unitario	€ 1 520,00	€ 1 368,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 5 (stato avanzamento lavori al 90%): **€ 206.853,76**
- Valore a base d'asta del Lotto 5 (compresi gli abbattimenti) : **€ 186.168,38**
- Valore a fine lavori del Lotto 5 (fine lavori): **€ 217.740,80**



LOTTO 6

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 15, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano **S1-T-1**;
- Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 29, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano **S1**.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale su 3 livelli (sub.15): al piano seminterrato si trova una cantina (porzione del sub.15) collegata direttamente al garage (sub.29), accessibile anche dal corridoio condominiale; una scala condominiale collega la cantina con il piano terra; dal piano terra una scala ad uso esclusivo porta all'appartamento al piano primo composto da soggiorno con terrazzo sul lato sud e cucina, 2 bagni, camera matrimoniale, camera singola con terrazzo verso nord e ripostiglio. L'involucro esterno è quasi completato, le murature sono finite ad intonaco e sono installati gli infissi di finestra con vetrocamera e avvolgibili motorizzati ed il portone blindato all'ingresso. Internamente sono stati realizzati i tramezzi per la divisione degli ambienti, finiti ad intonaco con controtelai in corrispondenza delle porte che non sono installate. E' stata completata la distribuzione degli impianti elettrici e degli impianti idrico e termico sanitario: in bagno sono installati il piatto doccia, gli scarichi e la cassetta di scarico per il vaso igienico. Non sono presenti elementi di finitura e arredo.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme. Si è proceduto alla variazione dell'elaborato planimetrico catastale finalizzata a rendere conforme la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, nell'elaborato planimetrico catastali neon erano riportati i balconi del primo piano.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 85%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 13 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 6; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 6						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità ad uso residenziale su tre livelli con garage al piano seminterrato e corte esterna di pertinenza					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtésino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	15	in corso di costruz		
	8	2075	29	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		19,67	9,84	126,56	SAL 85%
	Sup.non resid.		35,77	21,46		SAL 85%
	Abitazione		87,42	87,42		SAL 85%
	Balconi		14,7	5,15		SAL 85%
	Scala esterna		7,71	2,70		SAL 85%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 85%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impiantistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 172.122,28	€ 154.910,05	€ 202.496,80		Min	Max
Unitario	€ 1.360,00	€ 1.224,00	€ 1.600,00		€ 1.400,00	€ 1.900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 6 (stato avanzamento lavori al 75%): **€ 172.122,28**
- Valore a base d'asta del Lotto 6 (compresi gli abbattimenti) : **€ 154.910,05**
- Valore a fine lavori del Lotto 6 (fine lavori) : **€ 202.496,80**



LOTTO 7

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **37**, cat. **A/2**, classe **4**, consistenza **4,5 vani**, sup. **110mq** (aree scoperte 102mq), rendita **€ 360,23** indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano **S1-T**;
- Garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **28**, cat. **C/6**, classe **4**, consistenza **22 mq**, sup. **26mq**, rendita **€ 89,76** indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano **S1**.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale su 2 livelli (sub.37) con garage (sub.28): al piano seminterrato si trova una cantina (porzione del sub.37) collegata direttamente al garage (sub.28), questo accessibile anche dal corridoio condominiale; una scala esterna condominiale collega la cantina con la corte esterna di pertinenza esclusiva al piano terra, pavimentata con piastrelle in gres, in corrispondenza della quale si trova il portone blindato di accesso all'appartamento composto da soggiorno e cucina con affaccio a sud sulla corte di pertinenza esclusiva adibita a giardino, 2 bagni, camera matrimoniale, ripostiglio e camera singola con affaccio a nord sulla corte di pertinenza esclusiva con pavimentazione in piastrelle. L'involucro esterno è quasi completato, le murature sono finite ad intonaco e mattoncini facciavista e sono installati gli infissi di finestra con vetrocamera e avvolgibili motorizzati ed il portone blindato di ingresso. Internamente sono stati realizzati i tramezzi per la divisione degli ambienti, finiti ad intonaco con controtelai in corrispondenza delle porte che non sono installate. E' stata completata la distribuzione degli impianti elettrici e degli impianti idrico e termico sanitario: in bagno sono installati il piatto doccia, gli scarichi e la cassetta di scarichi per il vaso igienico. Non sono installati altri elementi di finitura e arredo.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011, parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare. **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme all'elaborato planimetrico.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 85%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 14 – ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI Lotto 7; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 7						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità ad uso residenziale su due livelli con garage al piano seminterrato e corte esterna di pertinenza					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtésino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	28	C/6	4	89,76
	8	2075	37	A/2	4	360,23
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage	22	28,56	14,28	143,04	SAL 85%
	Sup.non resid.		52,73	31,64		SAL 85%
	Abitazione	110	88,3	88,30		SAL 85%
	Balconi		0	0,00		SAL 85%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 85%
	Corte esterna		88,19	8,82		SAL 85%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 194 530,32	€ 175 077,29	€ 228 859,20	51973,85	Min	Max
Unitario	€ 1 360,00	€ 1 224,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 7 (stato avanzamento lavori al 85%): **€ 194.530,32**
- Valore a base d'asta del Lotto 7 (compresi gli abbattimenti) : **€ 175.077,29**
- Valore a fine lavori del Lotto 7 (fine lavori) : **€ 228.859,20**



LOTTO 8

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 2075, sub. 16, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano 1.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo accessibile mediante scala condominiale (sub. 5): si compone di soggiorno e cucina con terrazza sul lato sud, disimpegno, due bagni, due camere singole e una camera matrimoniale con terrazzo sul lato nord. Le murature esterne sono finite con intonaco e mattoncini facciavista, sono completate le pavimentazioni dei terrazzi, mancano invece gli infissi esterni, le ringhiere dei terrazzi ed il portone di ingresso. All'interno i locali si presentano allo stato grezzo, mancano le distribuzioni degli impianti, i massetti, gli intonaci e tutti gli elementi di finitura e gli accessori per il completamento dei lavori.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme. Si è proceduto alla variazione dell'elaborato planimetrico catastale finalizzata a rendere conforme la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, nell'elaborato planimetrico catastali non erano riportati i balconi del primo piano.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 65%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 15 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 8; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 8						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo.					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	16	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	108,12	SAL 65%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 65%
	Abitazione		102,6	102,60		SAL 65%
	Balconi		15,78	5,52		SAL 65%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 65%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 65%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 112.447,92	€ 101.203,13	€ 172.996,80		Min	Max
Unitario	€ 1.040,00	€ 936,00	€ 1.600,00		€ 1.400,00	€ 1.900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 8 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 112.447,92**
- Valore a base d'asta del Lotto 8 (compresi gli abbattimenti) : **€ 101.203,13**
- Valore a fine lavori del Lotto 8 (fine lavori) : **€ 172.996,80**



LOTTO 9

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 17, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano 1.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo accessibile mediante scala condominiale (sub. 5): si compone di soggiorno e cucina con terrazza sul lato sud, disimpegno, un bagno, due camere singole e una camera matrimoniale con terrazzo sul lato nord. Le murature esterne sono finite con intonaco e mattoncini facciavista, sono completate le pavimentazioni dei terrazzi, mancano invece gli infissi esterni, le ringhiere dei terrazzi ed il portone di ingresso. All'interno i locali si presentano allo stato grezzo, mancano le distribuzioni degli impianti, i massetti, gli intonaci e tutti gli elementi di finitura e gli accessori per il completamento dei lavori.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme. Si è proceduto alla variazione dell'elaborato planimetrico catastale finalizzata a rendere conforme la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, nell'elaborato planimetrico catastali neon erano riportati i balconi del primo piano.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 65%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 16 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 9; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 9						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo.					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	17	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	107,09	SAL 65%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 65%
	Abitazione		93,8	93,80		SAL 65%
	Balconi		37,96	13,29		SAL 65%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 65%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 65%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 111 369,44	€ 100 232,50	€ 171 337,60		Min	Max
Unitario	€ 1 040,00	€ 936,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 9 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 111.369,44**
- Valore a base d'asta del Lotto 9 (compresi gli abbattimenti) : **€ 100.232,50**
- Valore a fine lavori del Lotto 9 (fine lavori) : **€ 171.337,60**



LOTTO 10

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub. 18, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano 1.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo accessibile mediante scala condominiale (sub. 2): si compone di soggiorno/cucina con terrazza sul lato sud, disimpegno, un bagno, due camere singole e una camera matrimoniale con terrazzo sul lato nord. Le murature esterne sono finite con intonaco e mattoncini facciavista, sono completate le pavimentazioni dei terrazzi, mancano invece gli infissi esterni, le ringhiere dei terrazzi ed il portone di ingresso. All'interno i locali si presentano allo stato grezzo, mancano le distribuzioni degli impianti, i massetti, gli intonaci e tutti gli elementi di finitura e gli accessori per il completamento dei lavori.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme. Si è proceduto alla variazione dell'elaborato planimetrico catastale finalizzata a rendere conforme la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, nell'elaborato planimetrico catastali neon erano riportati i balconi del primo piano.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 65%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 17 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 10; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 10						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo.					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	18	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	107,29	SAL 65%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 65%
	Abitazione		94,00	94,00		SAL 65%
	Balconi		37,96	13,29		SAL 65%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 65%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 65%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 111.577,44	€ 100.419,70	€ 171.657,60		Min	Max
Unitario	€ 1.040,00	€ 936,00	€ 1.600,00		€ 1.400,00	€ 1.900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 10 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 111.577,44**
- Valore a base d'asta del Lotto 10 (compresi gli abbattimenti) : **€ 100.419,70**
- Valore a fine lavori del Lotto 10 (fine lavori) : **€ 171.657,60**



LOTTO 11

- Unità ad uso residenziale identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub. 19, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtestino** piano 1.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo accessibile mediante scala condominiale (sub. 2): si compone di soggiorno/cucina con terrazza sui lati sud ed est, disimpegno, due bagni, due camere singole e una camera matrimoniale con terrazzo sul lato nord. Le murature esterne sono finite con intonaco e mattoncini facciavista, sono completate le pavimentazioni dei terrazzi, mancano invece gli infissi esterni, le ringhiere dei terrazzi ed il portone di ingresso. All'interno i locali si presentano allo stato grezzo, mancano le distribuzioni degli impianti, i massetti, gli intonaci e tutti gli elementi di finitura e gli accessori per il completamento dei lavori.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme. Si è proceduto alla variazione dell'elaborato planimetrico catastale finalizzata a rendere conforme la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, nell'elaborato planimetrico catastali neon erano riportati i balconi del primo piano.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 65%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 18 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 11; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 11						
DESCRIZIONE						
Natura	Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo.					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	19	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	111,67	SAL 65%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 65%
	Abitazione		101,50	101,50		SAL 65%
	Balconi		29,05	10,17		SAL 65%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 65%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 65%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 116 134,20	€ 104 520,78	€ 178 668,00		Min	Max
Unitario	€ 1 040,00	€ 936,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 11 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 116.134,20**
- Valore a base d'asta del Lotto 11 (compresi gli abbattimenti) : **€ 104.520,78**
- Valore a fine lavori del Lotto 11 (fine lavori) : **€ 178.668,00**



LOTTO 12

- Unità ad uso garage identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 2075, sub 20, cat. *in corso di costruzione*, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **S1**.

Si tratta di garage con accesso dal corridoio condominiale e dal vano scale (individuato al sub 5). La pavimentazione è in battuto di cemento, manca la pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco; mancano la serranda verso il corridoio condominiale e la porta verso il vano scale, nonché la distribuzione dell'impianto elettrico benché minimale.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 80%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 19 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 12; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 12						
DESCRIZIONE						
Natura	Garage al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	20	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		22,44	11,22	11,22	SAL 80%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 80%
	Abitazione		0	0,00		SAL 80%
	Balconi		0	0,00		SAL 80%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 80%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 80%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 14 361,60	€ 12 925,44	€ 17 952,00		Min	Max
Unitario	€ 1 280,00	€ 1 152,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 12 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 14.361,60**
- Valore a base d'asta del Lotto 12 (compresi gli abbattimenti) : **€ 12.925,44**
- Valore a fine lavori del Lotto 12 (fine lavori) : **€ 17.952,00**



LOTTO 13

- Unità ad uso garage identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **21**, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano **S1**.

Si tratta di garage con accesso dal corridoio condominiale e dal vano scale (individuato al sub 5) attraverso il corridoio comune (individuato come sub.4). La pavimentazione è in battuto di cemento, manca la pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco; mancano la serranda verso il corridoio condominiale e la porta verso il vano scale, nonché la distribuzione dell'impianto elettrico benché minimale.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 80%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 20 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 13; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 13						
DESCRIZIONE						
Natura	Garage al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	21	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		26,8	13,40	13,40	SAL 80%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 80%
	Abitazione		0	0,00		SAL 80%
	Balconi		0	0,00		SAL 80%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 80%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 80%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 17 152,00	€ 15 436,80	€ 21 440,00		Min	Max
Unitario	€ 1 280,00	€ 1 152,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 13 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 17.152,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 13 (compresi gli abbattimenti) : **€ 15.436,80**
- Valore a fine lavori del Lotto 13 (fine lavori) : **€ 21.440,00**



LOTTO 14

- Unità ad uso garage identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **22**, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **S1**.

Si tratta di garage con accesso dal corridoio condominiale e dal vano scale (individuato al sub 5) attraverso il corridoio comune (individuato come sub.4). La pavimentazione è in battuto di cemento, manca la pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco; mancano la serranda verso il corridoio condominiale e la porta verso il vano scale, nonché la distribuzione dell'impianto elettrico benché minimale.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 80%.

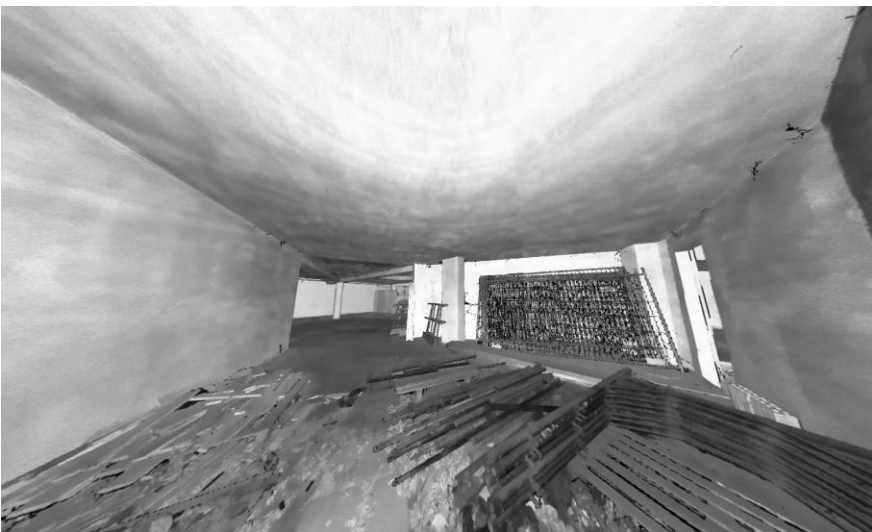
ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 21 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 14; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 14						
DESCRIZIONE						
Natura	Garage al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	22	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		35,24	17,62	17,62	SAL 80%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 80%
	Abitazione		0	0,00		SAL 80%
	Balconi		0	0,00		SAL 80%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 80%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 80%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 22 553,60	€ 20 298,24	€ 28 192,00		Min	Max
Unitario	€ 1 280,00	€ 1 152,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 14 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 22.553,60**
- Valore a base d'asta del Lotto 14 (compresi gli abbattimenti): **€ 20.298,24**
- Valore a fine lavori del Lotto 14 (fine lavori): **€ 28.192,00**



LOTTO 15

- Unità ad uso non residenziale (cantina) identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **23**, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **S1**.

Si tratta di cantina con accesso dal corridoio comune (individuato al sub 4). La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco; manca la pavimentazione, la porta verso il corridoio comune, nonché la distribuzione dell'impianto elettrico benché minimale.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 80%.

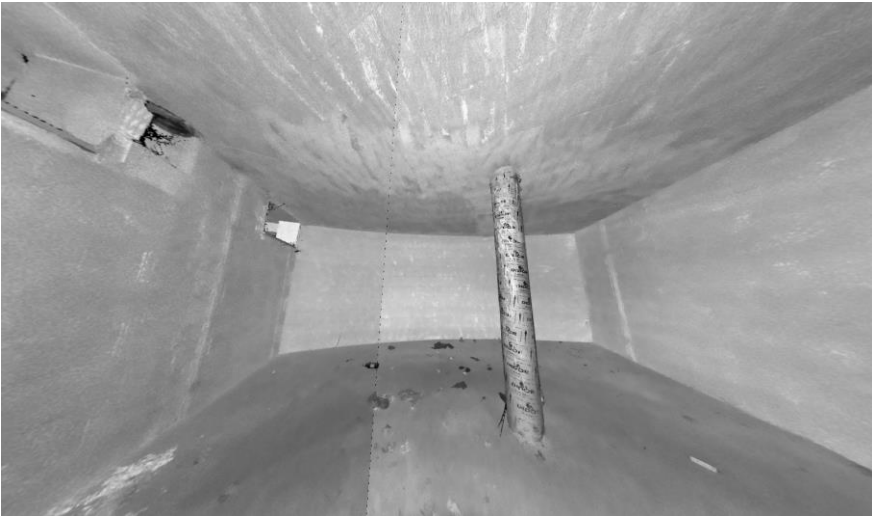
ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 22 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 15; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 15						
DESCRIZIONE						
Natura	Cantina al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	23	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	15,71	SAL 80%
	Sup.non resid.		26,18	15,71		SAL 80%
	Abitazione		0	0,00		SAL 80%
	Balconi		0	0,00		SAL 80%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 80%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 80%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 20 106,24	€ 18 095,62	€ 25 132,80		Min	Max
Unitario	€ 1 280,00	€ 1 152,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 15 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 20.106,24**
- Valore a base d'asta del Lotto 15 (compresi gli abbattimenti): **€ 18.095,62**
- Valore a fine lavori del Lotto 15 (fine lavori): **€ 25.132,80**



LOTTO 16

- Unità ad uso non residenziale (cantina) identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **24**, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **S1**.

Si tratta di cantina con accesso dal corridoio comune al sub 4. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco; manca la pavimentazione, la porta verso il corridoio comune, nonché la distribuzione dell'impianto elettrico benché minimale.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 80%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 23 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 16; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 16						
DESCRIZIONE						
Natura	Cantina al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	24	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	16,60	SAL 80%
	Sup.non resid.		27,66	16,60		SAL 80%
	Abitazione		0	0,00		SAL 80%
	Balconi		0	0,00		SAL 80%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 80%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 80%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 21 242,88	€ 19 118,59	€ 26 553,60		Min	Max
Unitario	€ 1 280,00	€ 1 152,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 16 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 21.242,88**
- Valore a base d'asta del Lotto 16 (compresi gli abbattimenti): **€ 19.118,59**
- Valore a fine lavori del Lotto 16 (fine lavori): **€ 26.553,60**



LOTTO 17

- Unità ad uso garage identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 2075, sub 25, cat. *in corso di costruzione*, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano S1.

Si tratta di garage con accesso dal corridoio condominiale al sub 35. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco; mancano la pavimentazione, la serranda verso il corridoio condominiale, nonché la distribuzione dell'impianto elettrico benché minimale.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 80%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 24 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 17; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 17						
DESCRIZIONE						
Natura	Garage al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	25	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		20,66	10,33	10,33	SAL 80%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 80%
	Abitazione		0	0,00		SAL 80%
	Balconi		0	0,00		SAL 80%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 80%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 80%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 13 222,40	€ 11 900,16	€ 16 528,00		Min	Max
Unitario	€ 1 280,00	€ 1 152,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 17 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 13.222,40**
- Valore a base d'asta del Lotto 17 (compresi gli abbattimenti): **€ 11.900,16**
- Valore a fine lavori del Lotto 17 (fine lavori): **€ 16.528,00**



LOTTO 18

- Unità ad uso garage identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 26, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano **S1**;
- Unità ad uso non residenziale (cantina) identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 27, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano **S1**.

Si tratta di garage con accesso dal corridoio condominiale (sub. 35) e dalla scala condominiale individuata (sub. 2). Il garage è direttamente collegato ad una cantina accessibile anche questa anche dal corridoio condominiale (sub.35).

La pavimentazione è in battuto di cemento, manca della pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco; mancano la serranda del garage e le porte verso il corridoio condominiale ed il vano scale, nonché la distribuzione dell'impianto elettrico benché minimale.

All'interno del sub 26 si rileva la presenza di un setto murario non conforme agli elaborati allegati al Permesso di Costruire n. 88 del 11/11/2005, alla SCIA n. 169/2011 e alle planimetrie catastali che crea una zona disimpegno tra il garage e la cantina. 2

CONFORMITA' URBANISTICA: leggera difformità rispetto alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare).
Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.

CONFORMITA' CATASTALE: leggera difformità.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE: per pratiche urbanistiche e catastali in sanatoria: €2.150,00.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 80%.

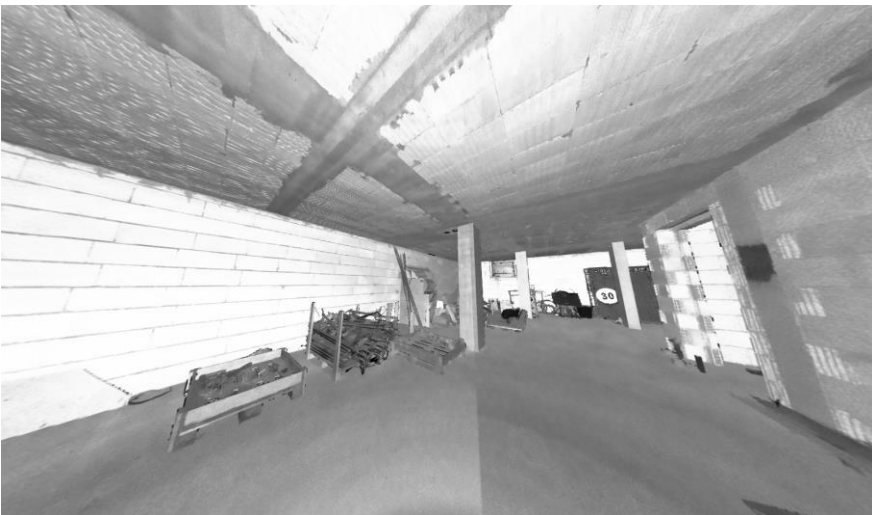
ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 25 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 18; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 18						
DESCRIZIONE						
Natura	Garage e cantina al piano seminterrato					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	26	in corso di costruz		
	8	2075	27	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		25,08	12,54	66,31	SAL 80%
	Sup.non resid.		89,61	53,77		SAL 80%
	Abitazione		0	0,00		SAL 80%
	Balconi		0	0,00		SAL 80%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 80%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 80%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato			NON Scontati dal Valore		
	Urbanistica	Strutturale/Impian tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	NON CONFORME	NON CONFORME	CONFORME		NON CONFORME	CONFORME
COSTO	1800	--	--		350	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 82 771,68	€ 74 494,51	€ 103 989,60		Min	Max
Unitario	€ 1 280,00	€ 1 152,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 18 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 84.771,68**
- Valore a base d'asta del Lotto 18 (compresi gli abbattimenti): **€ 74.494,51**
- Valore a fine lavori del Lotto 18 (fine lavori): **€ 103.989,60**



LOTTO 19

- Unità ad uso ufficio identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub. **40**, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano T.

Si tratta di unità immobiliare al piano terra ad uso ufficio con bagno ed antibagno. L'accesso principale si trova sul fronte sud dell'edificio da corte condominiale; a sud si trova una loggia di pertinenza esclusiva sulla quale affacciano due ampie finestre; un secondo ingresso avviene da sud su corte di pertinenza esclusiva. Il blocco B dell'edificio è in corso di costruzione: è stato completato lo scheletro in cemento armato, composto da travi, pilastri e solai; esternamente è finito con rivestimento in mattoncini facciavista ed intonaco; mancano gli infissi, le balaustre, le pavimentazioni del loggiato e dei camminamenti perimetrali alle murature dell'edificio. All'interno mancano gli intonaci, i massetti, le distribuzioni degli impianti, i tramezzi e le murature che dividono sul lato est l'ufficio con il sub. 41 (secondo le previsioni del progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011). Sono state realizzate le pareti divisorie con il vano scala ancora prive di intonaco e con il blocco A sul lato est, senza la finitura ad intonaco.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 60%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 26 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 19; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 19						
DESCRIZIONE						
Natura	Ufficio al piano terra					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	40	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	111,33	SAL 60%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 60%
	Ufficio		101,68	101,68		SAL 60%
	Porticato		10,63	3,72		SAL 60%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 60%
	Corte esterna		59,29	5,93		SAL 60%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 106 876,32	€ 96 188,69	€ 178 127,20		Min	Max
Unitario	€ 960,00	€ 864,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 19 (stato avanzamento lavori al 60%): **€ 106.876,32**
- Valore a base d'asta del Lotto 19 (compresi gli abbattimenti): **€ 96.188,69**
- Valore a fine lavori del Lotto 19 (fine lavori): **€ 178.127,20**



LOTTO 20

- Unità ad uso non residenziale (cantina) identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fig. **8**, part. **2075**, sub **41**, cat. *in corso di costruzione*, indirizzo *Strada Provinciale Valtestino* piano **T**.

Si tratta di unità immobiliare al piano terra ad uso cantina, con accesso sul lato nord dell'edificio da corte di pertinenza esclusiva. Il blocco B dell'edificio è in corso di costruzione: è stato completato lo scheletro in cemento armato, composto da travi, pilastri e solai; esternamente è finito con rivestimento in mattoncini facciavista ed intonaco; mancano gli infissi, le balaustre, le pavimentazioni dei camminamenti perimetrali alle murature dell'edificio. All'interno mancano gli intonaci, i massetti, le distribuzioni degli impianti. Sono state realizzate le pareti divisorie con il vano scala senza la finitura ad intonaco, mancano le pareti divisorie con i subb. 40 e 42 (secondo le previsioni del progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011).

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 60%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 27 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 20; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 20						
DESCRIZIONE						
Natura	Cantina con corte di pertinenza esclusiva al piano terra					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	41	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	20,56	SAL 60%
	Sup.non resid.		28,04	16,82		SAL 60%
	Abitazione		0	0,00		SAL 60%
	Porticato		0	0,00		SAL 60%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 60%
	Corte esterna		37,4	3,74		SAL 60%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 19 741,44	€ 17 767,30	€ 32 902,40		Min	Max
Unitario	€ 960,00	€ 864,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 20 (stato avanzamento lavori al 60%): **€ 19.741,44**
- Valore a base d'asta del Lotto 20 (compresi gli abbattimenti): **€ 17.767,30**
- Valore a fine lavori del Lotto 20 (fine lavori): **€ 32.902,40**



LOTTO 21

- Unità ad uso negozio identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 2075, sub 42, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valtésino** piano T.

Si tratta di unità immobiliare ad uso negozio con servizi igienici, al piano terra, con accesso sul lato sud dell'edificio da loggiato di pertinenza esclusiva e corte di pertinenza esclusiva sul lato nord accessibile solo esternamente da cortile condominiale; comprendente porzioni dei blocchi B e C dell'edificio con affaccio con una ampie vetrine a sud su loggia di pertinenza esclusiva. I blocchi B e C sono in corso di costruzione: è stato completato lo scheletro in cemento armato, composto da travi, pilastri e solai; esternamente è finito con rivestimento in mattoncini facciavista ed intonaco; mancano gli infissi, le balaustre, le pavimentazioni dei camminamenti perimetrali alle murature dell'edificio. All'interno mancano gli intonaci, i massetti, le distribuzioni degli impianti. Sono state realizzate le pareti divisorie con i vani scala dei blocchi B e C senza la finitura ad intonaco, mancano le pareti divisorie con i subb. 41 e 43 (secondo le previsioni del progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011).

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 60%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 28 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 21; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 21						
DESCRIZIONE						
Natura	Negozio al piano terra con loggiato e corte d ertinenza esclusiva					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	42	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	122,51	SAL 60%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 60%
	Negozio		105,4	105,40		SAL 60%
	Porticato		41,96	14,69		SAL 60%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 60%
	Corte esterna		24,23	2,42		SAL 60%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 135 984,99	€ 122 386,49	€ 226 641,65		Min	Max
Unitario	€ 1 110,00	€ 999,00	€ 1 850,00		€ 1 600,00	€ 2 100,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 21 (stato avanzamento lavori al 60%): **€ 135.984,99**
- Valore a base d'asta del Lotto 21 (compresi gli abbattimenti): **€ 122.386,99**
- Valore a fine lavori del Lotto 21 (fine lavori): **€ 226.641,65**



LOTTO 22

- Unità ad uso cantina identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottoammare al Fig. 8, part. 2075, sub 43, cat. *in corso di costruzione*, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano T.

Si tratta di unità immobiliare ad uso cantina di 24,44mq, al piano terra con accesso sul lato nord dell'edificio; il locale ha affaccio con una ampia vetrina, disposta accanto al portone di ingresso, a nord su loggia esterna di pertinenza esclusiva. Il blocco C dell'edificio è in corso di costruzione: è stato completato lo scheletro in cemento armato, composto da travi, pilastri e solai; esternamente è finito con rivestimento in mattoncini facciavista ed intonaco; mancano gli infissi, le balaustre, le pavimentazioni dei camminamenti perimetrali alle murature dell'edificio. All'interno mancano gli intonaci, i massetti, le distribuzioni degli impianti. Sono state realizzate le pareti divisorie con il vano scala senza la finitura ad intonaco, mancano le pareti divisorie con i subb. 42 e 44 (secondo le previsioni del progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011).

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottoammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 60%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 29 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 22; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 22						
DESCRIZIONE						
Natura	Cantina con corte di pertinenza esclusiva al piano terra					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	43	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	20,54	SAL 60%
	Sup.non resid.		27,32	16,39		SAL 60%
	Abitazione		0	0,00		SAL 60%
	Porticato		3,17	1,11		SAL 60%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 60%
	Corte esterna		30,41	3,04		SAL 60%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 19 720,80	€ 17 748,72	€ 32 868,00		Min	Max
Unitario	€ 960,00	€ 864,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 22 (stato avanzamento lavori al 60%): **€ 19.720,80**
- Valore a base d'asta del Lotto 22 (compresi gli abbattimenti): **€ 17.748,72**
- Valore a fine lavori del Lotto 22 (fine lavori): **€ 32.868,00**



LOTTO 23

- Unità ad uso ufficio al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **44**, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **T**;

Si tratta di unità immobiliare ad uso ufficio con bagno e antibagno, al piano terra con accesso sul lato sud dell'edificio; i locali hanno affaccio con ampie vetrine a nord su corte esterna di pertinenza esclusiva e a sud su loggia di pertinenza esclusiva. Il blocco C dell'edificio è in corso di costruzione: è stato completato lo scheletro in cemento armato, composto da travi, pilastri e solai; esternamente è finito con rivestimento in mattoncini facciavista ed intonaco; mancano gli infissi, le balaustre, le pavimentazioni del loggiato e dei camminamenti perimetrali alle murature dell'edificio. All'interno mancano gli intonaci, i massetti, le distribuzioni degli impianti, i tramezzi e le murature che dividono sul lato ovest l'ufficio con il sub. **42** (secondo le previsioni del progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011). Sono state realizzate le pareti divisorie con il vano scala blocco C, senza la finitura ad intonaco.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

STATO AVANZAMENTO LAVORI: 65%.

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 30 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 23; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 23						
DESCRIZIONE						
Natura	Ufficio al piano terra con loggiato e corte d'ertinenza esclusiva					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	44	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Garage		0	0,00	115,94	SAL 60%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 60%
	Ufficio		100,74	100,74		SAL 60%
	Porticato		34,59	12,11		SAL 60%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 60%
	Corte esterna		30,9	3,09		SAL 60%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian- tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 111 299,04	€ 100 169,14	€ 185 498,40		Min	Max
Unitario	€ 960,00	€ 864,00	€ 1 600,00		€ 1 600,00	€ 2 100,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 23 (stato avanzamento lavori al 65%): **€ 111.299,04**
- Valore a base d'asta del Lotto 23 (compresi gli abbattimenti): **€ 100.169,14**
- Valore a fine lavori del Lotto 23 (fine lavori): **€ 185.498,40**



LOTTO 24

- N. 4 posti auto scoperti, area esterna identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **10**, cat. **in corso di costruzione**, indirizzo **Strada Provinciale Valsesino** piano **T**;

Il progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 prevede la realizzazione di un parcheggio scoperto per 4 posti auto nell'area esterna a sud dell'edificio al piano terra, tra la rampa carrabile e la scalinata che dal piano stradale permettono l'accesso al cortile esterno, soprastante l'ingresso al piano seminterrato dove si trovano le cantine e i garage. Allo stato attuale, la pavimentazione è parzialmente in battuto di cemento, in parte occupata da vegetazione incolta. Lo spazio di 56 mq è diviso in 4 posti auto di 14 mq.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

Lo stato di avanzamento dei lavori può essere valutato al 60%.

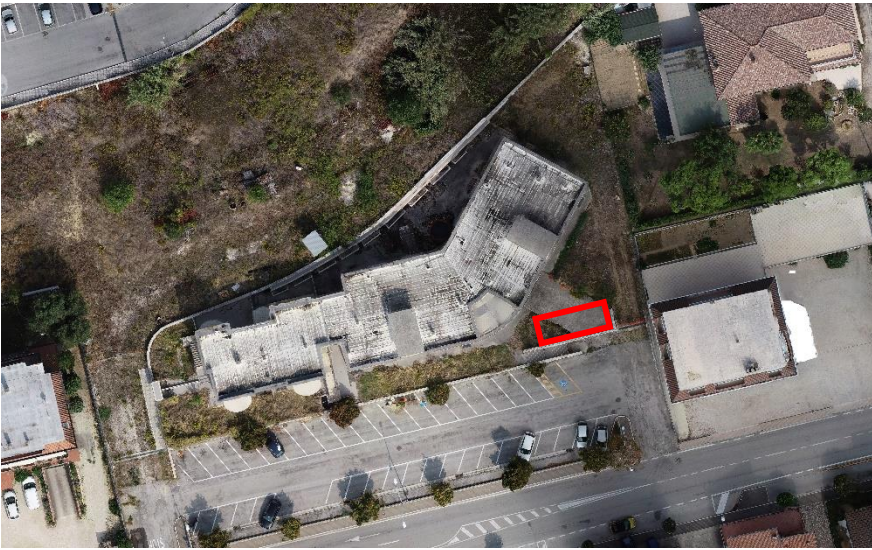
ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 31 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 24; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 24						
DESCRIZIONE						
Natura	n. 4 posti auto scoperti al piano terra					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	10	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Posto auto scoperto		56	19,60	19,60	SAL 60%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 60%
	Abitazione		0	0,00		SAL 60%
	Porticato		0	0,00		SAL 60%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 60%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 60%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 18 816,00	€ 16 934,40	€ 31 360,00		Min	Max
Unitario	€ 960,00	€ 864,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 24 (stato avanzamento lavori al 60%): **€ 18.816,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 24 (compresi gli abbattimenti): **€ 16.934,40**
- Valore a fine lavori del Lotto 24 (fine lavori): **€ 31.360,00**



LOTTO 25

- N. 4 posti auto scoperti, area esterna identificata al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Fg. **8**, part. **2075**, sub **11**, cat. *in corso di costruzione*, indirizzo *Strada Provinciale Valsesino* piano **T**.

Il progetto SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 prevede la realizzazione di un parcheggio scoperto per 4 posto auto nell'area esterna a nord-est dell'edificio al piano terra. Allo stato attuale, il piano non è pavimentato e occupato da vegetazione incolta. Lo spazio scoperto di 50 mq è divisa in 4 posti auto di 12.50 mq.

CONFORMITA' URBANISTICA: *conforme alla SCIA n. 169/2011 prot. 14609 del 23.09.2011 (parzialmente annullata dalla comunicazione del progettista e DD.LL. al comune di Grottammare). **Precisazioni nella relazione a pag. 47-48-49.**

CONFORMITA' CATASTALE: conforme.

Lo stato di avanzamento dei lavori può essere valutato al 80%.

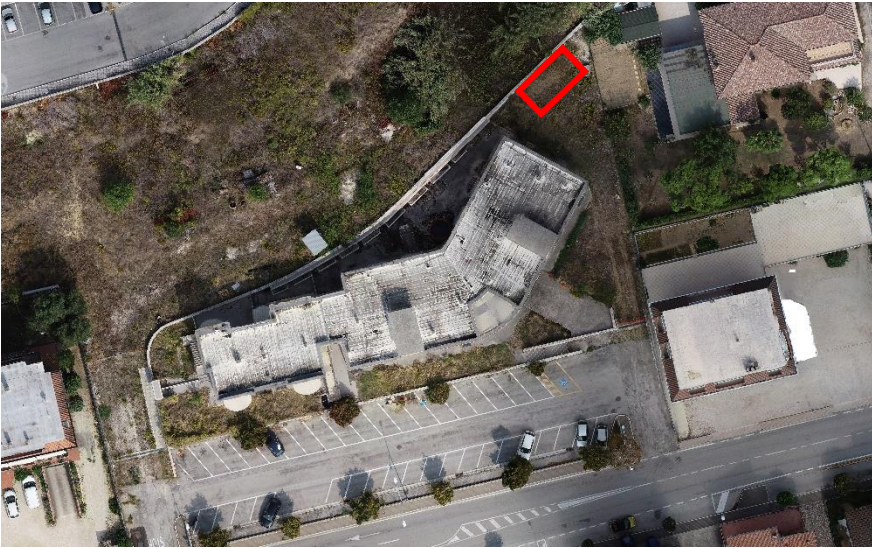
ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

PLANIMETRIA: riferimento all' ALLEGATO 32 – ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 25; ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE Lotti da 4 a 25.

LOTTO 25						
DESCRIZIONE						
Natura	n. 4 posti auto scoperti al piano terra					
Comune	Grottammare	Via	Strada Provinciale Valtesino snc			
Diritto Reale	Piena proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	R.C.
Fabbricati	8	2075	11	in corso di costruz		
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Commerciale	Totale commerciale	Note
SEL	Posto auto scoperto		50	17,50	17,50	SAL 60%
	Sup.non resid.		0	0,00		SAL 60%
	Abitazione		0	0,00		SAL 60%
	Porticato		0	0,00		SAL 60%
	Scala esterna		0	0,00		SAL 60%
	Corte esterna		0	0,00		SAL 60%
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/Impian tistica	Ambientale	Condominiali	Catastele	Ipotecaria
ESITO	CONFORME con precisazioni*	CONFORME	CONFORME		CONFORME	CONFORME
COSTO	relazione pagg.47-48-49	--	--		--	--
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'asta	Normale (fine lavori)	Catastale	OMI 1° Sem 2021	
Totale	€ 16 800,00	€ 15 120,00	€ 28 000,00		Min	Max
Unitario	€ 960,00	€ 864,00	€ 1 600,00		€ 1 400,00	€ 1 900,00

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 25 (stato avanzamento lavori al 60%): **€ 16.800,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 25 (compresi gli abbattimenti): **€ 15.120,00**
- Valore a fine lavori del Lotto 25 (fine lavori): **€ 28.000,00**



APPEZZAMENTI DI TERRENO EDIFICABILE individuati nel “**Progetto di variante parziale alla lottizzazione Norma n.10**” come lotti nn. 6, 7, 8, 9,10,11,16,17,18, ciascuno corrispondente ad un lotto ai fini della vendita, identificato con i dati catastali di seguito riportati.

L'incidenza del valore delle aree edificabili rispetto al valore di vendita al metro quadro lordo degli immobili ad uso residenziale varia dal 15% al 20%: sulle aree oggetto di valutazione, vista la tipologia di costruzione e la posizione nel territorio, è congrua l'applicazione della percentuale massima di incidenza del suolo del 20%; dalla valutazione riferita a beni comparabili a quelli oggetto di valutazione, il valore massimo al metro quadro lordo costruito coincide a circa €/mq 1.600,00, ne deriva il valore per le aree edificabili pari al 20% di €/mq 1.600,00, per un valore medio di €/mq 107,00 (€/mq 1.600,00/3m).

Dato che la tipologia di intervento prevede lo scomputo delle opere di urbanizzazione primarie, il valore della lottizzazione al lordo delle opere di urbanizzazione primarie può essere stimato in €/mq 120,00.

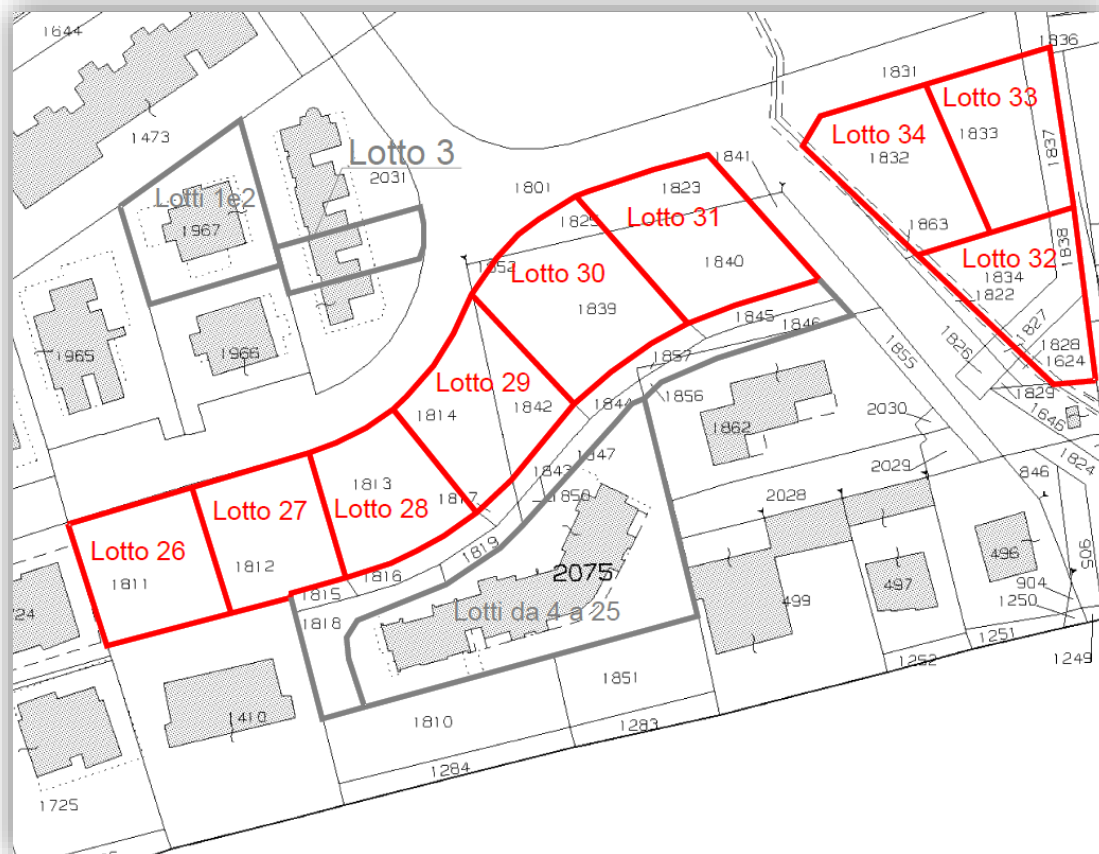
Le particelle individuate al catasto terreni del comune di Grottammare al Fg. 8 con i **nn. 1815 , 1816 , 1817 , 1818 , 1819 ,1843 , 1844 , 1845 , 1846 , 1847 ,1850** (proprietà non incluse nell'atto di pignoramento), corrispondono all'area di sedime della strada privata di accesso ai lotti precedentemente individuati ai nn. 4 e 5, a quelli di seguito individuati dai n. 27 a 31, nonchè alla proprietà della Parrocchia di Sant'Orazio (individuata come Lotto 15 nel *Piano di Lottizzazione Norma 10*). Tale strada viene assegnata in quota indivisa pari a 1/7ai lotti per i quali serve da accesso (nn. 4-5-47-28-29-30-31), fatta esclusione per la Parrocchia di Sant'Orazio, a favore della quale si intende instaurata una servitù di passaggio apparente.

Individuazione dei beni immobili nel Piano di Lottizzazione Progetto norma 10:



- Lotti nn. 6-7-8-9-10-11-16-17-18 nel piano di lottizzazione **Progetto Norma n.10** -

Individuazione dei lotti per la vendita su stralcio di estratto di mappa catastale:



LOTTO 26

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1811, qualità semin.-arbor., classe 2, sup. **06 are 40 ca**, dominicale **€ 2,97**, agrario **€ 3,31**.

Appezamento di terreno di 640 mq con una potenzialità edificatoria di 734mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 6 del *Progetto di lottizzazione Norma n.10*). Accesso a nord da Via Santo Stefano, e a sud da strada privata, leggermente acclive verso sud sud/est, attualmente incolto. Confina a est e ovest con altre lottizzazioni (riferimento ALLEGATO 33).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 26: $734mc \cdot 120€/mc$ **€ 88.080,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 26 (compresi gli abbattimenti): **€ 79.272,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 26 -

LOTTO 27

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fg. 8, part. 1812, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **06 are 53 ca**, dominicale **€3,04**, agrario **€3,37**.

- Quota parte pari a 1/7 di terreno di sedime per strada di accesso privata, terreno indiviso formato dalle particelle individuate al catasto terreni al Fg. 8, nn. 1815, 1816, 1817, 1818, 819, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1850.

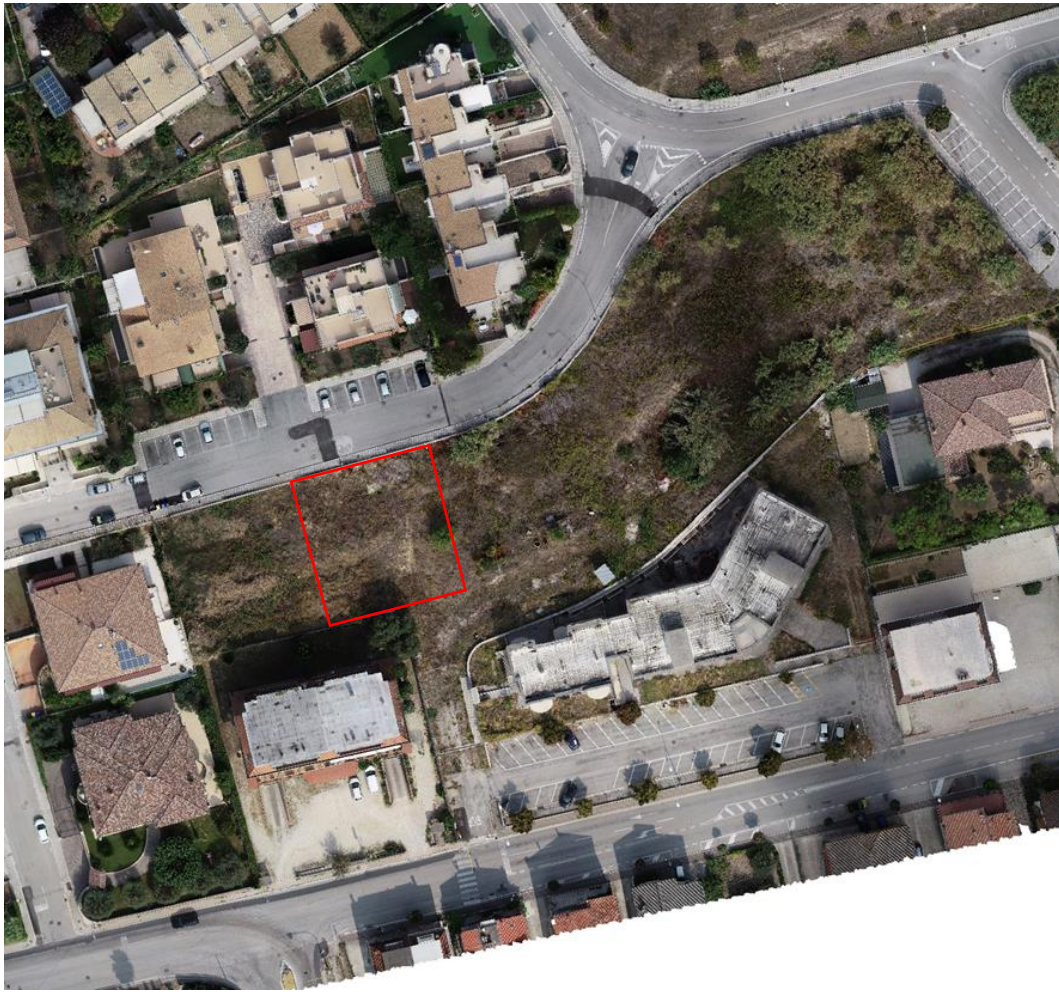
Appezamento di terreno di 653 mq con una potenzialità edificatoria di 763mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 7 del *Progetto di lottizzazione Norma n.10*). Accesso a nord da Via Santo Stefano, e a sud da strada privata, leggermente acclive verso sud sud/est, attualmente incolto. Confina a est e ovest con altre lottizzazioni (riferimento ALLEGATO 34).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 27: 763mc*120€/mc **€ 91.560,00**

- Valore a base d'asta del Lotto 27 (compresi gli abbattimenti): **€ 82.404,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 27 -

LOTTO 28

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1813, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **06 are 49 ca**, dominicale **€3,02**, agrario **€3,35**.

- Quota parte pari a 1/7 di terreno di sedime per strada di accesso privata, terreno indiviso formato dalle particelle individuate al catasto terreni al Fig. 8, nn. 1815, 1816, 1817, 1818, 819, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1850.

Appezamento di terreno di 649 mq con una potenzialità edificatoria di 828mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 8 del Progetto di lottizzazione Norma n.10). Accesso a nord da Via Santo Stefano, e a sud da strada privata, strada leggermente acclive verso sud sud/est, attualmente incolto. Confina a est e ovest con altre lottizzazioni (riferimento ALLEGATO 35).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 28: 763mc*120€/mc **€ 99.360,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 28 (compresi gli abbattimenti): **€ 89.424,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 28 -

LOTTO 29

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1814, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **04 are 62 ca**, dominicale **€2,15**, agrario **€2,39**;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1842, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **02 are 70 ca**, dominicale **€1,25**, agrario **€1,39**.
- Quota parte pari a 1/7 di terreno di sedime per strada di accesso privata, terreno indiviso formato dalle particelle individuate al catasto terreni al Fig. 8, nn. 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1850.

Appezamento di terreno di 732 mq con una potenzialità edificatoria di 928mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 9 del Progetto di lottizzazione Norma n.10). Accesso a nord da Via Santo Stefano, e a sud da strada privata, strada leggermente acclive verso sud sud/est, attualmente incolto. Confina a est e ovest con altre lottizzazioni (riferimento ALLEGATO 36).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

Stima:

- Valore di mercato del Lotto 29: 928mc*120€/mc **€ 111.360,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 29 (compresi gli abbattimenti): **€ 100.224,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 29 -

LOTTO 30

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1825, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **01 are 05 ca**, dominicale **€0,49**, agrario **€0,54**;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1839, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **08 are 07 ca**, dominicale **€3,75**, agrario **€4,17**.
- Quota parte pari a 1/7 di terreno di sedime per strada di accesso privata, terreno indiviso formato dalle particelle individuate al catasto terreni al Fig. 8, nn. 1815, 1816, 1817, 1818, 819, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1850.

Appezamento di terreno di 912 mq con una potenzialità edificatoria di 1058 mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 10 del Progetto di lottizzazione Norma n.10). Accesso a nord da Via Santo Stefano, e a sud da strada privata, strada leggermente acclive verso sud sud/est, attualmente incolto. Confina a est e ovest con altre lottizzazioni (riferimento ALLEGATO 37).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

- Valore di mercato del Lotto 30: 1058mc*120€/mc **€ 126.960,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 30 (compresi gli abbattimenti): **€ 114.264,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 30 -

LOTTO 31

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1823, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **02 are 86 ca**, dominicale **€1,33**, agrario **€1,48**;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1840, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **05 are 56 ca**, dominicale **€2,58**, agrario **€2,87**.
- Quota parte pari a 1/7 di terreno di sedime per strada di accesso privata, terreno indiviso formato dalle particelle individuate al catasto terreni al Fig. 8, nn. 1815, 1816, 1817, 1818, 819, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1850.

Appezamento di terreno di 842 mq con una potenzialità edificatoria di 1205 mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 11 del Progetto di lottizzazione Norma n.10). Accesso a nord da Via Santo Stefano, e a sud da strada privata, strada leggermente acclive verso sud sud/est, attualmente incolto. Confina a ovest con altra lottizzazione, a est con Via San Paolo (riferimento ALLEGATO 38).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

- Valore di mercato del Lotto 31: 1205mc*120€/mc **€ 144.600,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 31 (compresi gli abbattimenti): **€ 130.140,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 31 -

LOTTO 32

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1822, qualità semin.-arbor., classe 2, sup. 00 are 25 ca, dominicale €0,35 , agrario €0,39;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1827, qualità semin.-arbor., classe 2, sup. 00 are 30 ca, dominicale €0,14 , agrario €0,15;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1828, qualità semin.-arbor., classe 2, sup. 00 are 25 ca, dominicale €0,12 , agrario €0,13;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1834, qualità semin.-arbor., classe 2, sup. 03 are 20 ca, dominicale €1,49 , agrario € 1,65;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1838, qualità semin.-arbor., classe 2, sup. 01 are 80 ca, dominicale €0,84 , agrario €0,93;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1624, qualità semin.-arbor., classe 2, sup. 01 are 40 ca, dominicale €0,65 , agrario €0,72;

Appezamento di terreno di 720 mq con una potenzialità edificatoria di 1027 mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 16 del Progetto di lottizzazione Norma n.10). Accesso a est da Via San Paolo, leggermente acclive, attualmente incolto. Confina a est, nord con altre lottizzazioni, a sud con area occupata da cabina Enel (riferimento ALLEGATO 39).

ABBATTIMENTI:

- abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%;
- abbattimento per servitù di passaggio canale di scolo, servitù di fognatura 10%.

- Valore di mercato del Lotto 32: 1027mc*120€/mc **€ 123.240,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 32 (compresi gli abbattimenti): **€ 98.592,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 32 -

LOTTO 33

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1833, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **04 are 75 ca**, dominicale **€2,21**, agrario **€2,45**;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1837, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **01 are 89 ca**, dominicale **€0,88**, agrario **€0,98**.

Appezamento di terreno di 664 mq con una potenzialità edificatoria di 823 mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 17 del Progetto di lottizzazione Norma n.10). Accesso a nord da Strada Valtésino, leggermente acclive, attualmente incolto. Confina a ovest e a sud con altre lottizzazioni, a est con fosso di canalizzazione acque reflue (riferimento ALLEGATO 40).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

- Valore di mercato del Lotto 33: 823mc*120€/mc **€ 98.760,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 33 (compresi gli abbattimenti): **€ 88.884,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 33 -

LOTTO 34

- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1832, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **06 are 83 ca**, dominicale **€3,17**, agrario **€3,53**;
- Terreno edificabile distinto al N.C.T. del Comune di Grottammare al Fig. 8, part. 1863, qualità **semin.-arbor.**, classe 2, sup. **00 are 24 ca**, dominicale **€0,11**, agrario **€0,12**.

Appezamento di terreno di 707 mq con una potenzialità edificatoria di 756 mc (volume urbanistico), come da piano di utilizzo approvato (si tratta del lotto n. 18 del Progetto di lottizzazione Norma n.10). Accesso a nord da Strada Valtésino, e est da via San Paolo, leggermente acclive, attualmente incolto. Confina a est e a sud con altre lottizzazioni (riferimento ALLEGATO 41).

ABBATTIMENTI: abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

- Valore di mercato del Lotto 34: 756mc*120€/mc **€ 90.720,00**
- Valore a base d'asta del Lotto 34 (compresi gli abbattimenti): **€ 81.648,00**



- Ortofoto aerea Identificazione del Lotto 34 -

Ascoli Piceno, lì 01/08/2022

9. Elenco allegati:

- 1- CATASTO: elenco fabbricati e terreni oggetto di pignoramento**
- 2- CATASTO: elenco fabbricati e terreni aggiornato con la procedura**
- 3- PROVENIENZE**
- 4- GRAVAMI**
- 5- ELENCO FORMALITA' AGGIORNATO AL 2/11/2021**
- 6- SENTENZA 498/2020**
- 7- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 1**
- 8- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE E PLANIMETRIE CATASTALI
LOTTO 2**
- 9- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 3**
- 10- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTI DA 4 A 25**
- 11- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 4**
- 12- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 5**
- 13- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 6**
- 14- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 7**
- 15- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 8**
- 16- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 9**
- 17- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 10**
- 18- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 11**
- 19- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 12**
- 20- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 13**
- 21- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 14**
- 22- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 15**
- 23- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 16**

- 24- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 17**
- 25- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 18**
- 26- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 19**
- 27- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 20**
- 28- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 21**
- 29- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 22**
- 30- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 23**
- 31- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 24**
- 32- ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 25**
- 33- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 26**
- 34- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 27**
- 35- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 28**
- 36- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 29**
- 37- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 30**
- 38- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 31**
- 39- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 32**
- 40- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 33**
- 41- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE LOTTO 34**
- 42- **TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI RICONDUCIBILI AL
CATASTO FABBRICATI.****
- 43- **TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI RICONDUCIBILI AL
CATASTO TERRENI.****
- 44- **CDU TERRENI.****

