

# TRIBUNALE DI URBINO

REG.FALL. N. 10/2017

Curatore fallimentare: Dott. Luigi Bartolucci

## **PERIZIA ESTIMATIVA DEI SEGUENTI IMMOBILI:**

- 1) Appartamenti in Comune di Colli Al Metauro (PU) loc. Saltara;
- 2) Lottizzazione residenziale in Comune di Fossombrone (PU), Loc. "Il Morgone";

## **RELAZIONE PERITALE**

Fermignano, li 26/09/2018

Il perito estimatore

(Dott. Arch. Giannetto Clini)



**GIANNETTO CLINI  
ARCHITETTO**

## PREMESSA

Come da incarico ricevuto in data **09/01/2018** dal Curatore Fallimentare della Soc. [REDACTED] Dott. Luigi Bartolucci, [REDACTED] io sottoscritto Dott. Arch. Giannetto Clini, eseguiti gli accertamenti del caso e fatti gli opportuni sopralluoghi, ho redatto la seguente perizia tecnica volta a fornire le indicazioni necessarie al Curatore per la messa in vendita dei beni di proprietà della società.

I beni di proprietà della società che sono oggetto di stima si distinguono in due lotti così costituiti:

- 1) Appartamenti in fabbricato residenziale in Comune di Colli Al Metauro (PU), loc. Saltara, Via S. Stefano;
- 2) Lottizzazione residenziale in corso di realizzazione in Comune di Fossombrone (PU), Loc. Il Morgone, denominata Lottizzazione Residenziale "Il Morgone".

<b>LOTTO N. 1</b>
<b>APPARTAMENTI IN COMUNE DI COLLI AL METAURO, VIA S. STEFANO, LOC. SALTARA</b>

### 1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni consistono in n. 9 appartamenti con relativi garage facenti parte di un fabbricato di complessivi 16 appartamenti e due scampoli di terreno in Comune di Colli al Metauro, loc. Saltara, Via S. Stefano, così individuati:

**A)** appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 1 – sub. 19. Trattasi di appartamento al piano terra (sub. 1) composto da cucina-soggiorno, bagno, due camere, disimpegno e scoperto esclusivo al piano terra oltre ad un garage al piano interrato (sub. 19).



L'appartamento si trova attualmente allo stato grezzo avanzato in quanto restano ancora da realizzare pavimenti, rivestimenti, battiscopa, bagni, porte interne, tinteggiatura, completamento dell'impianto elettrico, completamento dell'impianto di riscaldamento (caldaia e radiatori) e ripristino delle persiane e finestra ammalorate.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, [REDACTED]

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, raggugliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio	mq. 77,40 x 100% = mq. 77,40
Logge	mq. 4,06 x 30% = mq. 1,22
Garage	mq. 38,40 x 50% = mq. 19,20
<u>Scoperto esclusivo</u>	<u>mq. 73,00 x 10% = mq. 7,30</u>
Superficie complessiva	mq. 105,12
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>	<b>mq. 105,00</b>

**B)** appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 4 – sub. 20. Trattasi di appartamento al piano primo (sub. 4) composto da cucina-soggiorno, bagno, due camere, disimpegno, e tre balconi al piano primo oltre a un garage al piano interrato (sub. 20).

L'appartamento si trova attualmente allo stato grezzo avanzato in quanto restano ancora da realizzare pavimenti, rivestimenti, battiscopa, bagni, porte interne, tinteggiatura, completamento dell'impianto elettrico, completamento dell'impianto di riscaldamento (caldaia e radiatori) e ripristino delle persiane e finestra ammalorate.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, [REDACTED]

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, raggugliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio	mq. 77,40 x 100% = mq. 77,40
Balconi	mq. 12,90 x 30% = mq. 3,87



Garage mq. 19,90 x 50% = mq. 9,95

Superficie complessiva mq. 91,22

**Superficie commerciale arrotondata mq. 91,00**

**C)** appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 7 – sub. 24. Trattasi di appartamento al piano terra (sub. 7) composto da cucina-soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno, spogliatoio, ripostiglio, balcone, tettoia e scoperto esclusivo al piano terra oltre a un garage al piano interrato (sub. 24).

L'appartamento si trova attualmente allo stato grezzo avanzato in quanto restano ancora da realizzare pavimenti, rivestimenti, battiscopa, bagni, porte interne, tinteggiatura, completamento dell'impianto elettrico, completamento dell'impianto di riscaldamento (caldaia e radiatori) e ripristino delle persiane e finestra ammalorate.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio mq. 99,50 x 100% = mq. 99,50

Balconi mq. 7,45 x 30% = mq. 2,24

Tettoia mq. 8,50 x 35% = mq. 2,98

Garage e cantina mq. 39,90 x 50% = mq. 19,95

Scoperto esclusivo mq. 96,00 x 10% = mq. 9,60

Superficie complessiva mq. 134,27

**Superficie commerciale arrotondata mq. 134,00**

**D)** appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 8 – sub. 25. Trattasi di appartamento al piano terra (sub. 8) composto da cucina-soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno, spogliatoio, ripostiglio, balcone, tettoia e scoperto esclusivo al piano terra oltre a un garage al piano interrato (sub. 25).



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento indipendente a gas metano, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, finiture tutte di tipo commerciale e impianti correnti.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio	mq. 99,50 x 100% = mq. 99,50
Balconi	mq. 7,45 x 30% = mq. 2,24
Tettoia	mq. 8,50 x 35% = mq. 2,98
Garage e cantina	mq. 39,90 x 50% = mq. 19,95
<u>Scoperto esclusivo</u>	<u>mq. 96,00 x 10% = mq. 9,60</u>
Superficie complessiva	mq. 134,27
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>	<b>mq. 134,00</b>

E) appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 9 – sub. 23. Trattasi di appartamento al piano primo (sub. 9) composto da cucina-soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno, spogliatoio, ripostiglio e due balconi al piano primo oltre a un garage al piano interrato (sub. 23).

L'appartamento si trova attualmente allo stato grezzo avanzato in quanto restano ancora da realizzare pavimenti, rivestimenti, battiscopa, bagni, porte interne, tinteggiatura, completamento dell'impianto elettrico, completamento dell'impianto di riscaldamento (caldaia e radiatori) e ripristino delle persiane e finestra ammalorate.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio	mq. 91,60 x 100% = mq. 91,60
Balconi	mq. 9,30 x 30% = mq. 2,79
<u>Garage e cantina</u>	<u>mq. 59,60 x 50% = mq. 29,80</u>



Superficie complessiva mq. 124,19

**Superficie commerciale arrotondata mq. 124,00**

**F)** appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 10 – sub. 26. Trattasi di appartamento al piano primo (sub. 10) composto da cucina-soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno, spogliatoio, ripostiglio e due balconi al piano primo oltre a un garage al piano interrato (sub. 26).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento indipendente a gas metano, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, finiture tutte di tipo commerciale e impianti correnti.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, raggugliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio mq. 91,60 x 100% = mq. 91,60

Balconi mq. 9,30 x 30% = mq. 2,79

Garage e cantina mq. 59,60 x 50% = mq. 29,80

Superficie complessiva mq. 124,19

**Superficie commerciale arrotondata mq. 124,00**

**G)** appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 11 – sub. 30. Trattasi di appartamento al piano terra (sub. 11) composto da cucina-soggiorno, bagno, due camere, disimpegno, due balconi e scoperto esclusivo al piano terra oltre ad un garage al piano interrato (sub. 30).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento indipendente a gas metano, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, finiture tutte di tipo commerciale e impianti correnti.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, raggugliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio mq. 77,40 x 100% = mq. 77,40



Balconi	mq. 6,60 x 30% =	mq. 1,98
Garage	mq. 38,40 x 50% =	mq. 19,20
<u>Scoperto esclusivo</u>	<u>mq. 59,50 x 10% =</u>	<u>mq. 5,95</u>
Superficie complessiva		mq. 104,53
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>		<b>mq. 104,00</b>

H) appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 12 – sub. 32. Trattasi di appartamento al piano terra (sub. 12) composto da cucina-soggiorno, bagno, due camere, disimpegno, tre balconi, terrazzo e scoperto esclusivo al piano terra oltre ad un garage al piano interrato (sub. 32). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento indipendente a gas metano, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, finiture tutte di tipo commerciale e impianti correnti. Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, salvo altri.

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio	mq. 77,40 x 100% =	mq. 77,40
Balconi	mq. 10,65 x 30% =	mq. 3,20
Terrazzo coperto	mq. 14,10 x 35% =	mq. 4,94
Garage	mq. 30,70 x 50% =	mq. 15,35
<u>Scoperto esclusivo</u>	<u>mq. 21,90 x 10% =</u>	<u>mq. 2,19</u>
Superficie complessiva		mq. 103,08
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>		<b>mq. 103,00</b>

I) appartamento e garage distinti al Catasto Fabbricati al F. 2 particella 1037 sub. 14 – sub. 29. Trattasi di appartamento al piano primo (sub. 14) composto da cucina-soggiorno, bagno, due camere, disimpegno e tre balconi al piano primo oltre ad un garage al piano interrato. L'appartamento si trova attualmente allo stato grezzo avanzato in quanto restano ancora da realizzare pavimenti, rivestimenti, battiscopa, bagni, porte interne,



tinteggiatura, completamento dell'impianto elettrico, completamento dell'impianto di riscaldamento (caldaia e radiatori) e ripristino delle persiane e finestra ammalorate.

Confini: Via S. Stefano, stessa proprietà, [REDACTED]

La superficie commerciale complessiva, valutata al lordo delle murature, ragguagliata secondo usi e consuetudini locali è la seguente:

Alloggio	mq. 77,40 x 100% = mq. 77,40
Balconi	mq. 13,45 x 30% = mq. 4,04
<u>Garage</u>	<u>mq. 19,40 x 10% = mq. 9,70</u>
Superficie complessiva	mq. 91,14
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>	<b>mq. 91,00</b>

L) Scampolo di terreno che attualmente costituisce la sede della strada di uso comune distinto al Catasto Terreni del Comune di Saltara al F. 2 particelle 1036 – 1038 della superficie di :

F. 2 particella 1036 sup. mq. 139 RD €. 0,47 RA €. 0,57

F. 2 particella 1038 sup. mq. 12 RD €. 0,04 RA €. 0,05

**Superficie commerciale mq. 151,00**

## 1.2 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

Lo stato di possesso dei beni è il seguente:

**A)** L'appartamento n. 1 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 1-19 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, **risulta essere libero.**

**B)** L'appartamento n. 4 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 4-20 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, **risulta essere libero.**



C) L'appartamento n. 7 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 7-24 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, **risulta essere libero.**

D) L'appartamento n. 8 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 8-25 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, alla data odierna **risulta essere concesso in locazione** alla [REDACTED] con contratto di locazione registrato al n.98 serie 3T in data 19/01/2016 della durata di 4 anni con inizio dal 01/02/2016 e scadenza al 31/01/2020, alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di quattro anni.

E) L'appartamento n. 9 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 9-23 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, **risulta essere libero.**

F) L'appartamento n. 10 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 10-26 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, alla data odierna **risulta essere concesso in locazione** al [REDACTED] con contratto di locazione registrato al n.230 serie 3T in data 22/04/2014 della durata di 4 anni con inizio dal 01/04/2014 e scadenza al 30/03/2018, nel presente contratto è specificato che alla prima scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di disdetta da ambo le parti.

G) L'appartamento n. 11 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 11-30 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, alla data odierna **risulta essere concesso in locazione** alla [REDACTED] con contratto di locazione registrato al n.3099 serie 3 in data 13/11/2009 della durata di 4 anni con inizio dal 01/11/2009 e scadenza al 31/10/2013, nel presente contratto è



specificato che alla prima scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di disdetta da ambo le parti.

H) L'appartamento n. 12 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 12-32 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, alla data odierna **risulta essere concesso in locazione** al [REDACTED] con contratto di locazione registrato al n.659 serie 3T in data 31/03/2016 della durata di 4 anni con inizio dal 01/04/2016 e scadenza al 31/03/2020, nel presente contratto è specificato il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di quattro anni.

I) L'appartamento n. 14 con garage distinto al catasto fabbricati del Comune di Saltara, al F. 2, particella 1037, sub. 14-29 risulta essere in proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1.000/1.000, **risulta essere libero.**

L) Lo scampolo di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Saltara al foglio 2 particelle 1036-1038 è di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1/1, costituisce una porzione di sede stradale e quindi risulta essere di uso di tutto il condominio.

### **1.3 - VINCOLI FORMALITA' E ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sui beni **esistono le seguenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene stesso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico – artistico:

- I terreni individuati come lotto L, distinti al catasto terreni al foglio 2 particelle 1036-1038 della superficie di mq. 151,00, costituiscono la sede di un tratto di strada pubblica e consentono l'accesso alla rampa di



collegamento ai garage, per tanto dovranno essere venduti in quota parte ad ogni alloggio;

- Non è presente il regolamento di condominio;
- Non sono previste spese di condominio in quanto i condomini eseguono in prima persona le pulizie e si accollano le spese di illuminazione degli spazi comuni un anno per uno;
- Atto di costituzione di vincolo, Notaio Angelo Colangeli, Rep. n. 57.158, Raccolta n. 20.045, tra Idealcostruzioni s.r.l. e il Comune di Saltara riguardante l'inedificabilità dell'intera estensione dell'area ai fini della determinazione della cubatura e della superficie coperta, esclusa l'area di sedime del fabbricato.
- Completamento finiture interne degli appartamento individuati come Lotti A-B-C-E-I;
- Pratica edilizia per il completamento dei lavori e accertamento di conformità per le opere difformi rispetto al progetto autorizzato e successiva richiesta del Certificato di Agibilità;

#### **1.4 - FORMALITA' VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI, O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, alla data del 03/07/2018 è risultato che sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro al numero 3065 del 01/07/2005, per un mutuo di €. 1.800.000,00 da restituire in 8 anni, per la somma di €. 3.600.000,00.**



Atto a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 30/06/2005, rep. N. 57221/20085.

A favore di: [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

- Terreni in Saltara, distinti al C.T. foglio 2 mappali 966 – 967.

**2) Annotazione n.2635 annotata a Pesaro il 16/09/2009 (Riduzione di somma)**

Atto a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 04/08/2009, rep. 68574/29180; a margine dell'iscrizione ipotecaria n.3065 del 01/07/2005 è annotata la riduzione di mutuo da €. 1.800.000,00 ad €. 1.795.000,00.

**3) Annotazione n.2636 annotata a Pesaro il 16/09/2009 (Restrizione dei beni)**

Atto a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 04/08/2009, rep. 68574/29180; a margine dell'iscrizione ipotecaria n.3065 del 01/07/2005 è annotata la liberazione dei seguenti beni:

- Terreni in Saltara distinti al C.T. foglio 2 mappali 1036-1038.

**4) Annotazione n.1455 annotata a Pesaro il 25/05/2010 (Quietanza e conferma)**

Atto a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 06/05/2010, rep. 70615/30835; a margine dell'iscrizione ipotecaria n.3065 del 01/07/2005 è annotata la quietanza della somma di €. 1.795.000,00 costituente l'interno importo del mutuo erogato.

**5) Annotazione n.1456 annotata a Pesaro il 25/05/2010 (Riduzione di somma)**

Atto a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 06/05/2010, rep. 70615/30835; a margine dell'iscrizione ipotecaria n.3065 del 01/07/2005 è annotata la riduzione del mutuo da €. 1.800.000,00 ad €. 1.269.000,00 e la riduzione dell'ipoteca da €. 3.600.000,00 ad €. 2.538.000,00.

**6) Annotazione n.1457 annotata a Pesaro il 25/05/2010 (Frazionamento in quota)**



Atto a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 06/05/2010, rep. 70615/30835; a margine dell'iscrizione ipotecaria n.3065 del 01/07/2005 è annotato il frazionamento del mutuo.

**7) Sentenza dichiarativa di Fallimento n.3235 trascritta a Pesaro il 09/05/2018**

Sentenza emessa dal Tribunale di Urbino in data 10/05/2017, rep. n. 474/2017.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED];

Mediante tale sentenza è stato dichiarato il fallimento della società Idealcostruzioni s.r.l. in liquidazione.

La società è proprietaria dei seguenti beni:

- Terreno in Colli al Metauro, sez. Saltara, distinto al C.T. foglio 2 mappali 1036-1038;
- Fabbricati in Colli al Metauro, sez. Saltara, distinti al N.C.E.U. foglio 2 mappali 1037/1 – 1037/4 – 1037/7 – 1037/8 – 1037/9 – 1037/10 – 1037/11 – 1037/12 – 1037/14 – 1037/19 – 1037/20 – 1037/23 – 1037/24 – 1037/25 – 1037/26 – 1037/29 – 1037/30 – 1037/32.

**1.5 - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA**

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che gli immobili in questione sono stati edificati con Permesso di Costruire n. 35/04 del 09/09/2005 e Permesso di Costruire per opere non ultimate nei termini in variante n. 25/08 del 19/01/2009; e stato rilasciato inoltre Permesso di Costruire n. 06/11 del 16/06/2011 per la realizzazione di opere di fognatura.

Tali permessi sono ad oggi scaduti nonostante che 5 alloggi non sono ancora stati ultimati individuati con i sub.1-4-7-9-14.

Sia i 5 appartamenti da ultimare che i 4 appartamenti completati sono privi del certificato di agibilità.



Dall'indagine svolta presso l'ufficio tecnico comunale, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato:

- Le altezze dei blocchi A-B-C risultano essere più alte di circa cm. 20-30, considerato che le altezze interne sono state rispettate la differenza è da attribuire all'inserimento di maggiori spessori di coibentazione nei solai, tale difformità dovrà essere sanata da parte del condominio mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per accertamento di conformità (costo stimato per spese tecniche e oblazione di circa €. 4.500,00);
- L'alloggio individuato con il sub.7 risulta avere delle difformità che consistono nella diversa dimensione della finestra della camera sul lato retro e nella sistemazione dei vialetti esterni, tali difformità sono sanabili con SCIA per accertamento di conformità (costo stimato per spese tecniche e oblazione di circa €. 2.000,00);
- L'alloggio individuato con il sub.8 risulta avere delle difformità che consistono nella diversa dimensione della finestra della camera sul lato retro e nella sistemazione dei vialetti esterni, tali difformità sono sanabili con SCIA per accertamento di conformità (costo stimato per spese tecniche e oblazione di circa €. 2.000,00);
- L'alloggio individuato con il sub.9 risulta avere delle difformità che consistono nella diversa dimensione delle finestra della camera, della zona pranzo e del bagno, tali difformità sono sanabili con SCIA per accertamento di conformità (costo stimato per spese tecniche e oblazione di circa €. 2.000,00);
- L'alloggio individuato con il sub.10 risulta avere delle difformità che consistono nella diversa dimensione delle finestra della camera, della zona pranzo e del bagno, tali difformità sono sanabili con SCIA per accertamento di conformità (costo stimato per spese tecniche e oblazione di circa €. 2.000,00);



- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che i due scampoli di terreno costituiscono una fascia di strada destinata nel PRG a Zona "B2" – Zona Residenziale di Completamento (vedi CDU allegato).

### 1.6 - STIMA COMMERCIALE DEI BENI

Considerato che alcuni appartamento e relativi garage risultano non ancora ultimati, sarebbe più remunerativo e meno oneroso per la procedura la vendita dei beni in un **unico lotto** ad un'unica ditta che provveda a completare gli appartamenti privi di finiture e a richiedere le agibilità.

Nel caso in cui non si riuscisse a vendere gli appartamenti in un unico blocco, in alternativa è possibile effettuare una vendita in singoli lotti, ognuno dei quali comprenderà l'appartamento, il relativo garage e la quota parte del terreno posto sul fronte che oggi costituisce una porzione della strada comunale.

Fatti gli opportuni accertamenti, valutazioni e verifiche, considerato lo stato di manutenzione degli immobili descritto in precedenza, dalle indagini svolte sulle vendite di immobili finiti con caratteristiche simili avvenute nella stessa zona o in zone limitrofe (vedi le vendite di appartamenti simili in Via Falconara con atti Notaio Caccavale di Fano del 18/07/2018 rep. 10362) in cui sono stati venduti immobili finiti, è stato possibile stimare un valore al mq. degli immobili completati pari a €/mq. 1.100,00.

In altri casi, immobili simili, facenti parte anch'essi di palazzine non completate a causa della crisi edilizia degli ultimi anni, sono attualmente pubblicizzate in vendita finite a €/mq 950,00 c.a. (vedi fabbricato via delle Rose a Saltara), oppure appartamenti allo stato grezzo interno e con le sistemazioni esterne da completare, sono stati oggetto di vendita giudiziaria (procedura n. 15/2012 del Tribunale di Urbino) e posti in vendita al prezzo di €/mq. 600,00/700,00



Considerate le caratteristiche dei nostri immobili, decurtando dal valore degli appartamenti finiti (ritenuto congruo il valore di € 1.100,00/mq.) i costi necessari per il completamento degli alloggi, stimati in €/mq. 250,00/300,00 c.a., si è ritenuto di poter assegnare agli appartamenti grezzi il valore di €/mq. 900,00 c.a..

In considerazione delle analisi di cui sopra, si ritiene che il più probabile valore di mercato riferito agli alloggi e garage facenti parte della presente perizia sia il seguente:

**Lotto 1A:**

Alloggio n.1 + garage (sub.1-19) mq. 105,00 x €/mq. 900,00 = € 94.500,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= € 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to € 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1A € **95.000,00**

**Lotto 1B:**

Alloggio n.4 + garage (sub.4-20) mq. 91,00 x €/mq. 900,00 = € 81.900,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= € 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to € 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1B € **82.400,00**

**Lotto 1C:**

Alloggio n.7 + garage (sub.7-24) mq. 134,00 x €/mq. 900,00 = € 120.600,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= € 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to € 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1C € **121.100,00**

**Lotto 1D:**

Alloggio n.8 + garage (sub.8-25) mq. 134,00 x €/mq. 1.100,00 = € 147.400,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= € 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to € 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1D € **147.900,00**



**Lotto 1E:**

Alloggio n.9 + garage (sub.9-23) mq. 124,00 x €/mq. 900,00 = €. 111.600,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= €. 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to €. 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1E €. **112.100,00**

**Lotto 1F:**

Alloggio n.10 + garage (sub.10-26) mq. 124,00 x €/mq. 1.100,00 =€. 136.400,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= €. 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to €. 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1F €. **136.900,00**

**Lotto 1G:**

Alloggio n.11 + garage (sub.11-30) mq. 104,00 x €/mq. 1.100,00 =€. 114.400,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= €. 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to €. 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1G €. **114.900,00**

**Lotto 1H:**

Alloggio n.12 + garage (sub.12-32) mq. 103,00 x €/mq. 1.100,00 =€. 113.300,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= €. 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to €. 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1H €. **113.800,00**

**Lotto 1I:**

Alloggio n.14 + garage (sub.14-29) mq. 91,00 x €/mq. 900,00 = €. 81.900,00

Quota parte terreno sede parziale strada mappali 1036-1038:

mq. 151 x €/mq. 30,00= €. 4.530,00 x quota di 1/9 = imp. in arr.to €. 500,00

Sommano complessivamente Lotto 1I €. **82.400,00**

**Sommano complessivamente = €. 1.006.500,00**

Che si arrotonda a €. **1.000.000,00** (diconsi euro unmilione/00)



**LOTTO N. 2**

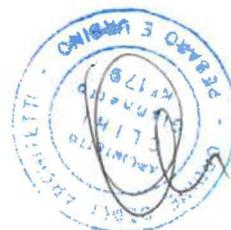
**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN COMUNE DI FOSSOMBRONE  
LOC. "IL MORGONE"**

**2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE SOMMARIA**

I beni in oggetto consistono in lotti edificabile e aree destinate a opere di urbanizzazione di una lottizzazione residenziale in corso di realizzazione in Comune di Fossombrone, loc. "Il Morgone".

Catastralmente i beni oggetto di stima hanno una consistenza di 5 ettari 98 are 98 centiare, R.D. €. 212,27, R.A. €. 194,88, così distinti al Catasto Terreni dello stesso Comune:

- **Foglio 22 Mappale 5 Prato – Pascolo Arb.**  
Consistenza 05 are 70 centiare, R.D. €. 0,36, R.A. €. 0,25;
- **Foglio 22 Mappale 116 Canneto**  
Consistenza 02 are 10 centiare, R.D. €. 0,43, R.A. €. 0,27;
- **Foglio 22 mappale 503 Semin. Arbor.**  
Consistenza 02 are 32 centiare. R.D. €. 0,90, R.A. €. 0,84;
- **Foglio 22 Mappale 504 Querceto**  
Consistenza 01 are 68 centiare, R.D. €. 0,12, R.A. €. 0,04;
- **Foglio 22 Mappale 1144 Semin. Arbor.**  
Consistenza 02 centiare, R.D. €. 0,01, R.A. €. 0,01;
- **Foglio 22 Mappale 1149 Canneto**  
Consistenza 03 are 41 centiare, R.D. €. 0,70, R.A. €. 0,44;
- **Foglio 22 Mappale 1152 Semin. Arbor.**  
Consistenza 86 centiare, R.D. €. 0,27, R.A. €. 0,24;
- **Foglio 22 Mappale 1154 Seminativo**  
Consistenza 56 centiare, R.D. €. 0,12, R.A. €. 0,12;



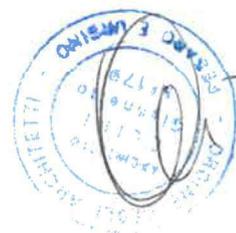
- **Foglio 22 Mappale 1160** Vigneto  
Consistenza 08 are 26 centiare, R.D. €. 4,69, R.A. €. 3,84;
- **Foglio 22 Mappale 1161** Vigneto  
Consistenza 04 centiare, R.D. €. 0,02, R.A. €. 0,02;
- **Foglio 22 Mappale 1162** Vigneto  
Consistenza 11 are 60 centiare, R.D. €. 6,59, R.A. €. 5,39;
- **Foglio 22 Mappale 1163** Vigneto  
Consistenza 85 centiare, R.D. €. 0,48, R.A. €. 0,40;
- **Foglio 22 Mappale 1164** Semin. Arbor.  
Consistenza 36 are 57 centiare, R.D. €. 11,33, R.A. €. 10,39;
- **Foglio 22 Mappale 1165** Semin. Arbor.  
Consistenza 01 are 10 centiare, R.D. €. 0,34, R.A. €. 0,31;
- **Foglio 22 Mappale 1166** Seminativo  
Consistenza 02 are 78 centiare, R.D. €. 0,93, R.A. €. 1,01;
- **Foglio 22 Mappale 1167** Seminativo  
Consistenza 02 are 83 centiare, R.D. €. 0,95, R.A. €. 1,02;
- **Foglio 22 Mappale 1168** Seminativo  
Consistenza 01 are 18 centiare, R.D. €. 0,40, R.A. €. 0,43;
- **Foglio 22 Mappale 1169** Seminativo  
Consistenza 29 centiare, R.D. €. 0,10, R.A. €. 0,10;
- **Foglio 22 Mappale 1170** Canneto  
Consistenza 02 are 32 centiare, R.D. €. 0,48, R.A. €. 0,30;
- **Foglio 22 Mappale 1171** Canneto  
Consistenza 01 are 20 centiare, R.D. €. 0,25, R.A. €. 0,15;
- **Foglio 22 Mappale 1172** Pascolo  
Consistenza 02 are 12 centiare, R.D. €. 0,11, R.A. €. 0,05;
- **Foglio 22 Mappale 1173** Pascolo  
Consistenza 01 are 58 centiare, R.D. €. 0,08, R.A. €. 0,04;



- **Foglio 22 Mappale 1175** Semin. Arbor.  
Consistenza 01 are 24 centiare, R.D. €. 0,48, R.A. €. 0,45;
- **Foglio 22 Mappale 1176** Semin. Arbor.  
Consistenza 15 are 89 centiare, R.D. €. 6,15, R.A. €. 5,74;
- **Foglio 22 Mappale 1177** Semin. Arbor.  
Consistenza 09 are 19 centiare, R.D. €. 3,56, R.A. €. 3,32;
- **Foglio 22 Mappale 1178** Pascolo  
Consistenza 09 are 99 centiare, R.D. €. 0,52, R.A. €. 0,26;
- **Foglio 22 Mappale 1179** Pascolo  
Consistenza 04 are 75 centiare, R.D. €. 0,25, R.A. €. 0,12;
- **Foglio 22 Mappale 1180** Semin. Arbor.  
Consistenza 01 are 22 centiare, R.D. €. 0,47, R.A. €. 0,44;
- **Foglio 22 Mappale 1181** Semin. Arbor.  
Consistenza 28 centiare, R.D. €. 0,11, R.A. €. 0,10;
- **Foglio 22 Mappale 1250** Semin. Arbor.  
Consistenza 37 are 61 centiare, R.D. €. 14,57, R.A. €. 13,60;
- **Foglio 22 Mappale 1251** Semin. Arbor.  
Consistenza 07 are 38 centiare, R.D. €. 2,86, R.A. €. 2,67;
- **Foglio 22 Mappale 1252** Semin. Arbor.  
Consistenza 01 are 23 centiare, R.D. €. 0,48, R.A. €. 0,44;
- **Foglio 22 Mappale 1253** Semin. Arbor.  
Consistenza 14 are 27 centiare, R.D. €. 5,53, R.A. €. 5,16;
- **Foglio 22 Mappale 1254** Semin. Arbor.  
Consistenza 05 are 88 centiare, R.D. €. 2,28, R.A. €. 2,13;
- **Foglio 22 Mappale 1255** Semin. Arbor.  
Consistenza 45 centiare, R.D. €. 0,17, R.A. €. 0,16;
- **Foglio 22 Mappale 1257** Semin. Arbor.  
Consistenza 16 are 44 centiare, R.D. €. 6,37, R.A. €. 5,94;



- **Foglio 22 Mappale 1259** Semin. Arbor.  
Consistenza 07 centiare, R.D. €. 0,03, R.A. €. 0,03;
- **Foglio 22 Mappale 1260** Semin. Arbor.  
Consistenza 14 are 90 centiare, R.D. €. 5,77, R.A. €. 5,39;
- **Foglio 22 Mappale 1261** Semin. Arbor.  
Consistenza 15 are 18 centiare, R.D. €. 5,88, R.A. €. 5,49;
- **Foglio 22 Mappale 1262** Semin. Arbor.  
Consistenza 11 are 92 centiare, R.D. €. 4,62, R.A. €. 4,31;
- **Foglio 22 Mappale 1263** Semin. Arbor.  
Consistenza 11 are 10 centiare, R.D. €. 4,30, R.A. €. 4,01;
- **Foglio 22 Mappale 1264** Semin. Arbor.  
Consistenza 92 centiare, R.D. €. 0,36, R.A. €. 0,33;
- **Foglio 22 Mappale 1265** Semin. Arbor.  
Consistenza 81 are 92 centiare, R.D. €. 25,38, R.A. €. 23,27;
- **Foglio 22 Mappale 1267** Semin. Arbor.  
Consistenza 04 are 45 centiare, R.D. €. 1,72, R.A. €. 1,61;
- **Foglio 22 Mappale 1268** Semin. Arbor.  
Consistenza 31 centiare, R.D. €. 0,12, R.A. €. 0,11;
- **Foglio 22 Mappale 1269** Semin. Arbor.  
Consistenza 15 are 98 centiare, R.D. €. 6,19, R.A. €. 5,78;
- **Foglio 22 Mappale 1270** Semin. Arbor.  
Consistenza 07 are 41 centiare, R.D. €. 2,87, R.A. €. 2,68;
- **Foglio 22 Mappale 1271** Semin. Arbor.  
Consistenza 05 are 08 centiare, R.D. €. 1,97, R.A. €. 1,84;
- **Foglio 22 Mappale 1272** Semin. Arbor.  
Consistenza 29 are 82 centiare, R.D. €. 11,55, R.A. €. 10,78;
- **Foglio 22 Mappale 1273** Semin. Arbor.  
Consistenza 04 are 13 centiare, R.D. €. 1,60, R.A. €. 1,49;



- **Foglio 22 Mappale 1274** Semin. Arbor.  
Consistenza 05 are 62 centiare, R.D. €. 2,18, R.A. €. 2,03;
- **Foglio 22 Mappale 1275** Semin. Arbor.  
Consistenza 11 are 48 centiare, R.D. €. 4,45, R.A. €. 4,15;
- **Foglio 22 Mappale 1276** Semin. Arbor.  
Consistenza 13 are 20 centiare, R.D. €. 5,11, R.A. €. 4,77;
- **Foglio 22 Mappale 1277** Semin. Arbor.  
Consistenza 11 are 20 centiare, R.D. €. 4,34, R.A. €. 4,05;
- **Foglio 22 Mappale 1278** Semin. Arbor.  
Consistenza 07 are 87 centiare, R.D. €. 3,05, R.A. €. 2,85;
- **Foglio 22 Mappale 1279** Semin. Arbor.  
Consistenza 08 are 89 centiare, R.D. €. 3,44, R.A. €. 3,21;
- **Foglio 22 Mappale 1280** Semin. Arbor.  
Consistenza 10 are 17 centiare, R.D. €. 3,94, R.A. €. 3,68;
- **Foglio 22 Mappale 1281** Semin. Arbor.  
Consistenza 12 are 42 centiare, R.D. €. 4,81, R.A. €. 4,49;
- **Foglio 22 Mappale 1282** Semin. Arbor.  
Consistenza 10 are 69 centiare, R.D. €. 4,14, R.A. €. 3,86;
- **Foglio 22 Mappale 1283** Querceto  
Consistenza 01 are 39 centiare, R.D. €. 0,10, R.A. €. 0,04;
- **Foglio 22 Mappale 1284** Querceto  
Consistenza 02 are 14 centiare, R.D. €. 0,15, R.A. €. 0,06;
- **Foglio 22 Mappale 1285** Querceto  
Consistenza 02 are 29 centiare, R.D. €. 0,17, R.A. €. 0,06;
- **Foglio 22 Mappale 1286** Semin. Arbor.  
Consistenza 53 are 97 centiare, R.D. €. 20,90, R.A. €. 19,51;
- **Foglio 22 Mappale 1287** Semin. Arbor.  
Consistenza 03 are 43 centiare, R.D. €. 1,33, R.A. €. 1,24;



- **Foglio 22 Mappale 1288** Semin. Arbor.  
Consistenza 01 are 58 centiare, R.D. €. 0,61, R.A. €. 0,57;
- **Foglio 22 Mappale 1289** Semin. Arbor.  
Consistenza 12 centiare, R.D. €. 0,05, R.A. €. 0,04;
- **Foglio 22 Mappale 1291** Semin. Arbor.  
Consistenza 11 are 65 centiare, R.D. €. 4,51, R.A. €. 4,21;
- **Foglio 22 Mappale 1292** Semin. Arbor.  
Consistenza 90 centiare, R.D. €. 0,35, R.A. €. 0,33;
- **Foglio 22 Mappale 1293** Semin. Arbor.  
Consistenza 06 are 30 centiare, R.D. €. 2,44, R.A. €. 2,28;
- **Foglio 22 Mappale 1294** Querceto  
Consistenza 02 are 63 centiare, R.D. €. 0,19, R.A. €. 0,07;
- **Foglio 22 Mappale 1295** Querceto  
Consistenza 85 centiare, R.D. €. 0,06, R.A. €. 0,02;
- **Foglio 22 Mappale 1297** Querceto  
Consistenza 01 are 70 centiare, R.D. €. 0,12, R.A. €. 0,04;
- **Foglio 22 Mappale 1298** Querceto  
Consistenza 11 centiare, R.D. €. 0,01, R.A. €. 0,01.

Il progetto della lottizzazione prevede la divisione della lottizzazione in 2 comparti denominati C3.1 e C3.2 per cui le aree destinate a lotti edificabili oggetto di perizia insistono in entrambi i comparti e sono individuati nel progetto autorizzato come segue:

#### COMPARTO C3.1

- Lotto C3.1.01, Sup. Fondiaria mq. 1.600,00, If 0,4000, Volume mc. 640,00
- Lotto C3.1.02, Sup. Fondiaria mq. 554,00, If 0,6100, Volume mc. 337,94
- Lotto C3.1.03, Sup. Fondiaria mq. 1.073,00, If 0,4000, Volume mc. 429,20
- Lotto C3.1.04, Sup. Fondiaria mq. 998,00, If 1,1650, Volume mc. 1.162,67



- Lotto C3.1.05, Sup. Fondiaria mq. 703,00, If 1,1650, Volume mc. 819,00
- Lotto C3.1.06, Sup. Fondiaria mq. 845,00, If 1,1650, Volume mc. 984,43
- Lotto C3.1.07, Sup. Fondiaria mq. 854,00, If 1,1650, Volume mc. 994,91
- Lotto C3.1.08, Sup. Fondiaria mq. 856,00, If 1,1650, Volume mc. 997,24
- Lotto C3.1.10, Sup. Fondiaria mq. 711,00, If 1,1650, Volume mc. 828,32
- Lotto C3.1.11, Sup. Fondiaria mq. 785,00, If 1,1650, Volume mc. 914,53
- Lotto C3.1.12, Sup. Fondiaria mq. 1.416,00, If 0,4000, Volume mc. 566,40
- Lotto C3.1.13, Sup. Fondiaria mq. 867,00, If 0,4000, Volume mc. 346,80
- Lotto C3.1.14, Sup. Fondiaria mq. 741,00, If 0,4000, Volume mc. 296,40
- Lotto C3.1.16, Sup. Fondiaria mq. 2.222,00, If 0,4000, Volume mc. 888,80

#### COMPARTO C3.2

- Lotto C3.2.01, Sup. Fondiaria mq. 1.101,00, If 0,7000, Volume mc. 770,70
- Lotto C3.2.02, Sup. Fondiaria mq. 1.154,00, If 0,7000, Volume mc. 807,80
- Lotto C3.2.03, Sup. Fondiaria mq. 1.148,00, If 0,7000, Volume mc. 803,60
- Lotto C3.2.04, Sup. Fondiaria mq. 1.320,00, If 0,7000, Volume mc. 924,00
- Lotto C3.2.05, Sup. Fondiaria mq. 1.120,00, If 0,7000, Volume mc. 784,00
- Lotto C3.2.06, Sup. Fondiaria mq. 1.001,00, If 0,7000, Volume mc. 700,70
- Lotto C3.2.07, Sup. Fondiaria mq. 1.069,00, If 0,7000, Volume mc. 748,30
- Lotto C3.2.08, Sup. Fondiaria mq. 1.254,00, If 0,7000, Volume mc. 877,80
- Lotto C3.2.09, Sup. Fondiaria mq. 1.175,00, If 0,7000, Volume mc. 822,50
- Lotto C3.2.10, Sup. Fondiaria mq. 1.546,00, If 0,7000, Volume mc. 1.082,20
- Lotto C3.2.14, Sup. Fondiaria mq. 1.525,00, If 0,4524, Volume mc. 689,91
- Lotto C3.2.15, Sup. Fondiaria mq. 1.518,00, If 0,4524, Volume mc. 686,74
- Lotto C3.2.16, Sup. Fondiaria mq. 1.192,00, If 0,4524, Volume mc. 539,26
- Lotto C3.2.17, Sup. Fondiaria mq. 1.110,00, If 0,4524, Volume mc. 502,16
- Lotto C3.2.18, Sup. Fondiaria mq. 1.335,00, If 0,4524, Volume mc. 603,95



Superficie fondiaria Lotti Comparto C3.1: mq. 14.225,00

Superficie fondiaria Lotti Comparto C3.2: mq. 18.568,00

Superficie fondiaria totale: mq. 32.793,00

Volume max. realizzabile Lotti Comparto C3.1: mc. 10.206,62

Volume max. realizzabile Lotti Comparto C3.2: mc. 11.343,64

Volume max. realizzabile totale: mc. 21.550,26

Il resto delle aree da stimare presenti nella seguente perizia riguarda superfici destinate a opere di urbanizzazione realizzate parzialmente.

In conclusione le superfici che compongono la lottizzazione facenti parte della presente stima sono le seguenti:

Sup. catastale mq. 59.898,00

Sup. Lotti edificabili mq. 32.793,00

Sup. aree opere di urbanizzazione: mq. 27.105,00

## 2.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

La convenzione con il Comune di Fossombrone prevede che i lottizzanti debbano realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria dei due comparti in cui è suddivisa la lottizzazione C3.1 e C3.2.

L'importo di tali opere dal computo metrico allegato alla convenzione risulta essere di €. 1.578.165,49.

Allo stato attuale, dalla documentazione depositata in Comune risulta che sino ad oggi, sono state realizzate e collaudate con certificato tecnico amministrativo del 01/03/2011 opere di urbanizzazione per un importo di €. 444.052,30 per cui restano ancora da realizzare opere per un importo stimato di €. **1.134.113,19** oltre Iva di legge.



Le opere di Urbanizzazione, una volta terminate dovranno essere prese in carico dal Comune di Fossombrone e quindi diventeranno di uso pubblico come previsto dalla convenzione stipulata tra il Comune e i Lottizzanti.

### 2.3 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

Tutti i beni oggetto di stima risulta essere in proprietà della società

████████████████████ per la quota di 1/1 e risultano essere liberi.

Una parte delle aree è destinate a opere di urbanizzazione della lottizzazione, perciò una volta terminate lo opere diventeranno di uso pubblico e dovranno essere cedute al Comune di Fossombrone come previsto dalla convenzione stipulata tra il Comune e i Lottizzanti.

### 2.4 - VINCOLI FORMALITA' E ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sui beni **esistono le seguenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene stesso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico – artistico:

- a) Oneri ed obblighi previsti dalla convenzione stipulata tra i lottizzanti e il Comune di Fossombrone stipulata dal Notaio Polizzano di Fossombrone in data 06/06/2007 prot. 4447, reg. a Fano al n. 4026 serie 1T della durata di anni 7, oggi scaduta.
- a) Riattivazione delle pratiche edilizie scadute, comprendenti inoltre il completamento delle opere di urbanizzazione che restano da realizzare, il loro collaudo e la cessione al Comune di Fossombrone, le pratiche catastali e la pratica di sdemanializzazione della strada vicinale passante sul lotto C3.1.01;



**2.5 - FORMALITA' VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI, O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, alla data del 03/07/2018 è risultato che sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**1) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino al numero 256 del 06/02/2007, per un'apertura di credito di €. 2.200.000,00 della durata di 5 anni, per la somma di €. 4.400.000,00.**

Contratto di mutuo a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 01/02/2007, rep. n. 61429/23277.

A favore di: [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

- Terreni in Fossombrone, distinti al C.T. foglio 22 mappali 497-504-1170-1172-1174-1176-1179-1180-1171-1173-1175-1177-1178-1181-5-1149-1152-1160-1162-1164-1166-1169-1161-1163-1165-1167-1168-116-119-503-1156-1144-1158-1154-8-11-1139-499.

**2) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino al numero 257 del 06/02/2007, per un'apertura di credito di €. 400.000,00 della durata di 5 anni, per la somma di €. 800.000,00.**

Contratto di mutuo a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 01/02/2007, rep. n. 61430/23278.

A favore di: [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Per la quota di 1/1 sui seguenti beni:



- Terreni in Fossombrone, distinti al C.T. foglio 22 mappali 497-504-1170-1172-1174-1176-1179-1180-1171-1173-1175-1177-1178-1181-5-1149-1152-1160-1162-1164-1166-1169-1161-1163-1165-1167-1168-116-119-503-1156-1144-1158-1154-8-11-1139-499.

**3) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Urbino al numero 766 del 13/05/2009, per un'apertura di credito di € 600.000,00 della durata di 2 anni, per la somma di € 1.200.000,00.**

Contratto di mutuo a rogito del Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 07/05/2009, rep. n. 67805/28524.

A favore di: [REDACTED];

Contro: [REDACTED];

Per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

- Terreni in Fossombrone, distinti al C.T. foglio 22 mappali 497-504-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-5-1149-1152-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-116-119-503-1144-1154-1156-1158-8-11-1139-499.

## 2.6 - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali, è risultato che con Delibera consiliare n.28 del 16/06/2006 è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato "Morgone" e con Delibera consiliare n.37 del 22/05/2007 è stato approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Morgone".

In data 06/06/2007 al prot. 4447 è stata stipulata la convenzione tra i lottizzanti e il Comune di Fossombrone con stipulata dal Notaio Polizzano di Fossombrone, reg. a Fano al n. 4026 serie 1T della durata di anni 7, oggi scaduta.



Successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire n.2007/141 del 14/11/2007 per le realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con il quale sono già state realizzate e collaudate parte delle stesse.

Le pratiche rilasciate sono scadute, pertanto per il completamento delle opere non ultimate necessita di una nuova richiesta di Permesso di Costruire per il completamento delle Opere di Urbanizzazione.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato alla perizia) risulta che le aree oggetto di stima sono site in Zona C3 residenziale di nuova espansione.

## **2.7 - STIMA COMMERCIALE DEI BENI**

Considerato che nella lottizzazione restano ancora da completare buona parte delle opere di urbanizzazione, che la società ██████████ è la maggiore proprietaria dei terreni di lottizzazione, e in particolare dei terreni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si ritiene che la vendita debba essere effettuata in un unico lotto in modo tale che la ditta lottizzante possa, in accordo con gli altri lottizzanti, completare le opere di urbanizzazione e cedere tali opere al Comune di Fossombrone, come previsto dalla Convenzione fatta tra i lottizzanti e il Comune di Fossombrone stipulata dal Notaio Polizzano di Fossombrone in data 06/06/2007 prot. 4447, reg. a Fano al n. 4026 serie 1T della durata di anni 5, oggi scaduta.

La valutazione del bene tiene conto dei costi che l'acquirente dovrà sostenere per il completamento delle Opere di Urbanizzazione e la cessione delle stessa al Comune di Fossombrone in accordo con gli altri lottizzanti, tiene inoltre conto dei valori di terreni edificabili completamente urbanizzati simili in vendita nel Comune di Fossombrone sia da parte di privati sia da parte di procedure Giudiziarie (vedi lotti Borgo Sant'Antonio, base di vendita €/mq.100,00).

Dalle indagini di mercato svolte, viste le caratteristiche dei lotti oggetto di perizia si può ritenere congruo un valore di €/mq 90,00 se i lotti fossero



completamente urbanizzati, in questo caso, considerate le opere che restano da realizzare e le spese da sostenere per la riattivazione di tutte le pratiche, sono stati stimati i costi per il completamento pari a €/mq. 40,00 c.a. che dovranno essere sottratti dal valore dei lotti.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene di poter assegnare il seguente più probabile valore di mercato riferito ai beni della presente perizia:

Valore Lotti edificabili se completamente urbanizzati: €/mq. 90,00

Costi Stimati per il completamento: €/mq. 40,00

Valore del terreno edificabile allo stato attuale: €/mq. 90,00 – 40,00 = €/mq. 50,00

Lotto 2 (sup. terreni edificabili) mq. 32.793,00 x €/mq. 50,00 = €. 1.639.650,00

Che si arrotonda a **€. 1.640.000,00** (diconsi euro unmilione seicentoquarantamila/00)

Al presente valore si ritiene di poter applicare una riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore stimato €. 1.640.000,00 x -10% = €. 1.476.000,00

Che si arrotonda a **€. 1.476.000,00** (diconsi euro unmilione quattrocento settantaseimila/00)

Addì 26/09/2018

Il Perito Estimatore

(Dott. Arch. Giannetto Clini)



Allegati:

Lotto 1

1.1 – Visure Catastali, Estratto di mappa, Piantine catastali;

1.2 – Documentazione fotografica;

1.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Lotto 2

2.1– Visure Catastali, Estratto di mappa, Piantine catastali;

2.2– Documentazione fotografica;

2.3– Certificato di Destinazione Urbanistica;

