



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

IVG MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dott.Ing.Matteo Maidani

CF:MDNMTT71A29B352Q

con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7

telefono: 0721782636

email: Theos.ing@libero.it

PEC: matteo.maidani@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **273,22** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una Villetta monofamiliare che si sviluppa al piano terra e piano primo di uno stabile corredato da un garage e da un'ampia area esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrignano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la Strada Provinciale n.128 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni '00'.

Il cespite è globalmente costituito da Locali Residenziali (F.5, Mapp.544, sub.1) che si sviluppano su due piani comprendenti al piano terra, oltre al portico, un ingresso, la scala di collegamento al piano superiore, un soggiorno-cucina, uno studio, due camere e due bagni mentre al piano secondo sono presenti un soggiorno con terrazzo, una camera e un altro bagno oltre ad una serie di locali tecnici nel sottotetto di altezza inferiore ad 1,50 ml. Nel piano terra collegati allo studio vi è il Garage (F.5, Mapp.544, sub.2). I due piani dei locali sono collegati da una scala a due rampe. L'intero fabbricato è circondato da una Corte Esterna (F.5, Mapp.544, sub.3, BCNC) con grandezza di circa 1250 mq (accatastata come bene comune non censibile alle due uii precedenti). L'area esterna (sub.3) è rappresentata da un ampio prato privo di arbusti ma completamente circondato da recinzione. Il cancello carrabile di accesso alla proprietà si affaccia verso sud in uno slargo dove giunge la strada di lottizzazione oggi sterrata.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta formata da telai in cemento armato tamponati, con solaio del P1 in laterocemento con sottostanti travi di legno, e solaio del tetto portante in legno a vista con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villetta si trovano in discreto stato di manutenzione pur essendo i locali inabitati da parecchi anni. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario.

Esternamente l'intero stabile si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocra anticato. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di normale fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. L'impianto termico da un veloce sopralluogo sembra efficiente anche se alcuni elementi risultano essere stati prelevati. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati i lavori interni. I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di gres e cotto di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti eccetto le vasche che sono del tipo a idromassaggio. Anche gli interni del garage sono rifiniti e completati. L'intera impiantistica da quanto è stato rinvenuto in sede di sopralluogo sembra abbastanza efficiente seppur colpita da danni dovuti a teppisti. L'immobile è direttamente fruibile ma con qualche intervento di ripristino in quanto nell'ultimo periodo ignoti sono entrati e hanno danneggiato alcuni terminali dell'impianto elettrico (prese e misuratori).

La villetta dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione ancora incompleta (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:



- foglio 5 particella 544 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 711,42 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.10 , piano: T-1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 544 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.10 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B villa singola a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **160,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una Villetta monofamiliare che si sviluppa al piano terra di uno stabile corredato da un garage e da un'ampia area esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e alla strada di recente lottizzazione ancor incompleta realizzata alla fine degli anni 00'.

Il cespite è globalmente costituito da locali residenziali (F.5, Mapp.538, sub.1) che si sviluppano su di un piano comprendenti al piano terra un portico, l'ingresso, un soggiorno-cucina, due camere e due bagni oltre a corridoi e disimpegni. Nel piano terra collegato al disimpegno vi è il Garage (F.5, Mapp.538, sub.4) e una centrale termica (F.5, Mapp. 538, sub.5-BCNC). L'intero fabbricato è circondato da una ampia Corte Esterna (F.5, Mapp.538, sub.3, BCNC) di circa 1000 mq accatastata come bene comune non censibile alle due uii precedenti. L'area esterna (sub.3) è rappresentata da un ampio prato con alberi e completamente circondato da recinzione.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta formata da fondazione in pali e cordoli in ca, telai in cemento armato con solaio del tetto in laterocemento con sottotanti travi di legno e manto di copertura in tegole. Gli interni della Villetta in oggetto si trovano in discreto stato. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario.

Esternamente l'intero stabile si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocra antiche. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di ordinaria fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. Tutti gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano abbastanza efficienti. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti. Anche gli interni del garage risultano rifiniti e completati. L'intera impiantistica da quanto è stato rinvenuto in sede di sopralluogo sembra completamente efficiente. L'immobile è direttamente fruibile senza particolari interventi di ripristino sebbene ad oggi risulta occupato.

La villetta dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto con Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 538 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.11 , piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 538 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.11 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



C villetta a schiera laterale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **189,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una Villetta a schiera di un articolato fabbricato contenente altre 3 unità immobiliari. Quella in oggetto si sviluppa al piano terra e piano primo di una schiera corredata da un garage e da area esterna esclusiva recintata che lo cinge ad est, sud ed a ovest. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e alla strada della recente lottizzazione realizzata alla fine degli anni 00' ma ancora non completata.

Il cespite è globalmente costituito dai Locali Residenziali (F.5, Mapp.527, sub.1) comprendenti al piano terra un portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra collegati al corridoio vi è il Garage (F.5, Mapp.527, sub.2). La villetta a schiera rappresenta l'estremità laterale a valle di una fila di 4 ed è circondata da ampia Corte Esterna (F.5, Mapp.527, sub.6, BCNC) di circa 1200 mq accatastata come bene comune non censibile alle due uii precedenti. I piani dei locali sono collegati da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno dei locali che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza. L'area esterna (sub.6) è rappresentata da un ampio giardino oggi infestato da arbusti ma completamente circondato da recinzione.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta composta tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in ca, solaio intermedio in laterocemento e solaio del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villetta si trovano in sufficiente stato di manutenzione essendo i locali mai stati abitati dalla loro costruzione. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario ed essenziale.

Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocre. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. Gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano approntati ma mancano della caldaia principale relativa all'impianto termico. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni. I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti. Anche gli interni del garage rifiniti e completati. L'immobile è fruibile con qualche intervento di ripristino. Da rilevare che sono stati individuati numerose e pesanti infiltrazioni nei locali del piano terra dovuti alla mancata pulitura degli scolii dei terrazzi del PT in cui decanta l'acqua meteorica.

La villetta a schiera dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.6 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 527 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.6 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

D villetta a schiera centrale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **162,91** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***



DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una Villetta a schiera di un articolato fabbricato contenente altri 3 elementi. Quella in oggetto si sviluppa al piano terra e piano primo e forma un elemento di schiera centrale corredata da un garage e da due porzioni di corte esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.1280 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni 00'.

Il cespite è globalmente costituito dai Locali Residenziali (F.5, Mapp.527, sub.3) comprendenti al piano terra un portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra collegati al corridoio vi è il Garage (F.5, Mapp.527, sub.4). La villetta a schiera rappresenta uno dei due elementi centrali di una fila di 4 ed è corredata da due piccole Corti Esterne (F.5, Mapp.527, sub.7, BCNC) della superficie complessiva di ca 250 mq, una verso l'ingresso e ed una verso il retro che è accatastata come bene comune non censibile alle due uii precedenti. I due piani degli ambienti sono collegati da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza. L'area esterna (sub.7) è rappresentata da un giardino oggi infestato da arbusti ma completamente confinato da recinzione.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta costruita tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in ca, solaio intermedio in laterocemento (quello del garage) e solaio intermedio e del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villetta e dell'appartamento in oggetto si trovano in sufficiente stato di manutenzione pur essendo i locali mai stati abitati dalla loro costruzione. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario ed essenziale.

Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocre. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. Gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano approntati ma mancano della caldaia principale relativa all'impianto termico. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni. I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti. Anche gli interni del garage rifiniti e completati. L'immobile è fruibile con qualche intervento di ripristino. Da rilevare che sono stati individuati numerose e pesanti infiltrazioni nei locali del piano terra dovuti alla mancata pulitura degli scoli dei terrazzi del PT in cui decanta l'acqua meteorica. Le infiltrazioni stanno danneggiando seriamente i locali e di cui si consiglia intervento.

La villetta a schiera dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.7 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 527 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.7 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

E villetta a schiera laterale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC, 6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **339,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Trattasi di due Villette a schiera in costruzione che si trovano completate negli esterni ma incomplete negli interni pur già dotati di tramezzi da cui è percepibile la loro distribuzione interna. Tutte le due villette si sviluppano al piano terra e piano primo della relativa schiera corredate da garage e da area esterna esclusiva recintata. Le porzioni di fabbricato si trovano in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni 00'.

Il cespite così come oggi accatastato (F.5, Mapp.527, sub.5, fabbricato in costruzione) è globalmente costituito da due elementi di schiera i cui Locali Residenziali allo stato grezzo sono costituiti al piano terra ciascuno da portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo ciascuno costituito da un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra di ciascuna schiera collegati al rispettivo corridoio vi sono i due Garage. Le villette a schiera rappresentano un elemento centrale ed uno di estremità laterale disposto a monte di una fila di 4 e sono circondate da ampia Corte Esterna (F.5, Mapp.527, sub.5). I due piani delle rispettive schiere saranno collegate (a fine lavori) da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno dei locali che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza. L'area esterna (sub.5) è rappresentata da un ampio giardino di totali 860 mq circa oggi infestato da arbusti ma completamente circondato da recinzione.

Tutte le rifiniture interne (pavimenti, parte degli intonachi, tinteggiatura, rivestimenti di bagni e cucina) e gran parte del sistema degli impianti dovranno essere completati dopo l'acquisto dai nuovi acquirenti con materiali secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico delineati in sede dei vecchi Permessi di costruire.

L'apparecchiatura costruttiva dei due immobili risulta costruita tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in ca, solaio intermedio in laterocemento (quello dei garage) e solaio intermedio e del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villette in oggetto si trovano al grezzo in sufficiente stato di manutenzione. Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocra. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura.

Le villette al loro interno risultano prive di rifiniture ma dotate delle tramezzature e degli intonaci. Mancano le scale di collegamento tra piano terra e primo piano.

Le villette si trovano lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Località Calacecca n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2024.

F Villetta in costruzione a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC, 6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **234,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una villetta di un unico piano in piena costruzione la cui realizzazione è stata abbandonata da tempo (circa 15 anni). La villetta si trova in uno dei lotti residenziali della lottizzazione (LOTTO 5 della lottizzazione di Variante) e la sua proiezione si estende per circa 205 mq comprendenti un portico. Nel presente corpo essa viene peritata insieme alla sua corte esterna di pertinenza per una superficie complessiva a 1250 mq interna ad una porzione del Mapp.le 537 del F.5.

La villetta si sviluppa su di un unico piano, possiede un portico di accesso verso monte e un porticato panoramico verso valle con una piccola piscina anch'essa in costruzione. Le tamponature esterne sono appena accennate mentre la distribuzione degli spazi interni è visibile parzialmente in quanto risultano approntati molti dei tramezzi di separazione. La villetta si quantifica a circa il 25-30% di stato di avanzamento generale con il 90% della sola struttura portante formata da telai di travi e



colonne in calcestruzzo armata completata di fondazioni, del primo impalcato del piano terra ma non ancora completata nelle telaiature delle falde del tetto. L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta costruita tramite telaio in cemento armato e solaio del tetto in legno portante con falde articolate. All'interno del fabbricato in costruzione è appena percepibile la distribuzione degli spazi e tutto è rimasto allo stato grezzo, privo delle lavorazioni di rifinitura e meno che meno degli impianti. Ovviamente mancano le recinzioni esterne e tutti i percorsi relativi al giardino esterno che dovrebbe quantificarsi in circa 1000 mq. Lo stato di abbandono su di un organismo edilizio dove tutti i materiali sono all'aria aperta e in balia delle intemperie e del passaggio degli animali ha peggiorato sensibilmente lo stato di manutenzione di tutti gli elementi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 537 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 3548, reddito agrario 11,91 €, reddito dominicale 10,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
si considera la porzione del terreno in oggetto, precisamente per 1250 di 3548 mq, l'altra porzione pari a 2298 mq viene peritata nel Corpo G in quanto nell'area di sedime è presente fabbricato in costruzione.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

G terreno residenziale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC, 6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **46.124,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un insieme di terreni edificabili a destinazione prevalentemente residenziale con una quota minore a destinazione ricettiva. Rappresentano in gran parte i terreni non edificati del Comparto MT1A, Zona C del PRG oggetto del richiesto 2° Piano di Lottizzazione del progetto "Borgo delle Terme_2". I terreni oggetto del Corpo F si estendono complessivamente per circa 46.124 mq di cui 31.075 edificabili appartenenti allo stesso Comparto e gli altri costituenti appezzamenti correlati dove non è prevista nessuna edificazione (Zona E e V) ma solo strutture di contorno come aree verdi e di naturalizzazione. In particolare i terreni edificabili, insieme al terreno di sedime dei lotti 1,2,3,4,5 già peritati nei Corpi A,B,C,D,E (Mapp.li 527,538,544,537/p dl F.5), rappresentano circa il 81% dell'intero Comparto (37.699 mq sui totali 46.449 mq). Il resto dei terreni all'interno del Comparto edificabili e non oggetto di esecuzione appartengono sempre alla società *** DATO OSCURATO *** (Mapp.li 536,542,548,545 del F.5 e Mapp.li 6,34,63,372 del F.6) e altri intestatari comunque collegati alla stessa società proprietari dei Mapp.li 72 e 83 el F.5). L'aggiudicatario del tale lotto detenendo la maggioranza dei terreni diventerà verosimilmente il soggetto attuatore del futuro Piano di Lottizzazione necessario per completare l'edificazione sui terreni in oggetto.

Storicamente l'attuazione del Comparto iniziò nel 2005 con l'Approvazione per Delibera del CC n.23 del 23/05/2005 del 1° Piano di Lottizzazione, la successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 14/11/2005 rep.6497 e la realizzazione degli attuali fabbricati descritti nei Corpi A,B,C,D,E nonché la parziale realizzazione delle strade. Dopo una prima sospensione delle opere l'iter di completamento venne riavviato con l'approvazione di una Variante per Delibera del CC n.33 del 11/06/2015. I lavori relativi alla variante di piano non iniziarono mai per cui ciò provocò la scadenza dei termini e del Piano stesso.

Nel 2020 sono ricominciate le operazioni di concertazione con il Comune partorendo la redazione del progetto di un nuovo Piano denominato "Borgo delle Terme_2" che, assimilando alcune precedenti prescrizioni della sovrintendenza e la Variante del PRG del 2014 ne ridimensionava la capacità edificatoria rispetto agli originari indici urbanistici del Comparto. Nonostante il nulla osta di diversi enti il progetto di Piano così come redatto non fu autorizzato a causa del parere "aggiogante" degli uffici regionali del settore territorio che vincolarono il loro parere al preventivo assestamento del versante a causa della presenza di un movimento franoso che necessita di massima osservazione. Per tale parere vincolante l'iter del Piano si interruppe e il procedimento non fu nemmeno sottoposto ai pareri del Consiglio Comunale per l'attuazione e l'approvazione definitiva. Ovviamente a seguito di ciò non si sottoscrisse nuova Convenzione edilizia.

I terreni oggetto dei Piani di Lottizzazione succeduti si posizionano in una zona di semicrinale in



pendenza con forma ad anfiteatro affacciati alla valle orientale del Conca, situati a pochi metri della principale struttura ricettiva termale interna al Comune, oggi in disuso, alla distanza di circa 2000 m dal castello di Montegrimano e a 9 km dal centro di San Marino. Del globale progetto di prima lottizzazione sono stati realizzati parzialmente un fabbricato a schiera (comprendente 4 villette e valutato nei corpi C,D,E), due Villette monofamiliari (valutate nei Corpi A e B) ed una villetta monofamiliare in costruzione (valutata nel Corpo F) già servite da strade vicinali che allo stato si trovano sterrate prive di asfaltatura e da completare. I terreni di questo corpo rappresentano gli appezzamenti ancora inedificati dove al loro interno dovranno essere realizzate le strutture di urbanizzazione primarie (strade, fognature ed illuminazione) e altri sottoservizi di tipo pubblico generale come pattuito con l'amministrazione comunale. I terreni, prevalentemente si trovano in zona C del PRG di Montegrimano Terme.

Il Piano di Lottizzazione scaduto risulta essere stato approvato per delibera di GC n.33 del 11/06/2015 come Variante del 1° Piano di Lottizzazione denominato "Borgo delle Terme" e prevedeva la realizzazione di strade, opere e 10 lotti distinti (cinque dei quali già costruiti e/o parzialmente realizzati). Il nuovo Piano di Lottizzazione richiesto e depositato il 11/08/2020, già concertato con il Comune, prevede lo stesso numero di lotti con una SUL lorda edificabile di circa 3519 mq di cui 2654 a destinazioni residenziale e 865 mq a destinazione ricettiva. Il piano prevede la realizzazione delle strade e delle edificazioni attraverso tre stralci di cui il primo risulta a completamento di quello avviato ma non concluso (Lotti 1,2,3,4,5), il secondo avverrà con la realizzazione dei Lotti dal 6° al 9° di cui il 6°,7°,8° lotto ad uso residenziale ed un 9° ad uso ricettivo e un terzo stralcio a solo uso ricettivo (alberghi, case vacanza ecc) per il 10° Lotto.

Il piano ovviamente oltre alla realizzazione delle costruzioni residenziali e ricettive prevede il completamento e la realizzazione di opere urbanistiche (strade, fogne, illuminazione ecc) i cui costi saranno a carico del futuro acquirente, in particolare per il compimento di Aree pubbliche (quali standard ai sensi del DM 1444/68: verde pubblico, parcheggio pubblico e viabilità pubblica) e di Aree private ad uso pubblico (viabilità pertinenziale, piazza, verde naturalistico (parco termale), sentiero naturalistico, percorso di attraversamento). La realizzazione delle opere riguarda l'Ambito B di trasformazione del subComparto 1.

Da computo metrico redatto nel 2020 dai progettisti del piano per i lavori di urbanizzazione primaria relativi a tali opere relativi erano stati previsti circa **803.000,00 €** riguardo le aree pubbliche, le aree verdi oltre alla rete fognaria, idrica, stradale e l'illuminazione, di cui qui sotto ne vengono estese le particolari prerogative:

1) Riguardo alla rete fognaria prevista

L'area oggetto di intervento verrà divisa in tre stralci funzionali realizzabili in periodi di tempo non necessariamente consecutivi; per questo motivo sono previste due dorsali indipendenti sia per le acque meteoriche che per le acque miste poste lungo le due strade principali. Entrambe le reti sono composte da tubazioni in PVC intervallate da pozzetti prefabbricati in cemento vibrato diaframmato in corrispondenza dei raccordi. Data la conformazione scoscesa del terreno, in alcuni punti, tali pozzetti fungono anche da "salto" per meglio gestire l'interramento delle tubazioni.

1)_ fognatura acque meteoriche

La rete delle acque meteoriche raccoglierà le acque provenienti dalle coperture e dalle zone impermeabili delle varie lottizzazioni e verrà riversata verso Fosso Tassona che presenta portata stagionale con prolungata secca estiva e prima della sua immissione nel Fosso, attraversa esclusivamente terreni agricoli per lo più coltivati a seminativo e pascoli.

2)_ fognatura acque miste

La rete delle acque miste raccoglierà le acque grigie e nere opportunamente trattate provenienti dai lotti.

Si segnala la possibilità che qualora lo si ritenesse opportuno ed economicamente vantaggioso resta la possibilità di valutare soluzioni progettuali temporanee, così come previsto dalla Variante al Piano di Lottizzazione 2015, con impianto provvisorio di smaltimento in fase di realizzazione dei primi due stralci con abitanti equivalenti di numero uguale o inferiore a 50 e sostituzione con il collegamento alla pubblica fognatura solo al completamento del terzo stralcio funzionale.

Tra le possibili soluzioni potrebbero ad esempio essere valutate:

- Impianto di fitodepurazione
- Installazione di n.2 percolatori anaerobici
- Installazione di n.2 impianti a fanghi attivi
- Installazione di n.2 impianti di depurazione

Tali soluzioni andranno sottoposte, valutate e condivise con gli enti competenti.



2) Riguardo alla rete idrica prevista

La lottizzazione prevede l'allaccio della nuova rete idrica all'acquedotto comunale posto fuori dal comparto. L'allaccio sarà eseguito in prossimità della viabilità pubblica e si diramerà con una dorsale in PEAD posta interrata lungo la viabilità ad uso pubblico per poi raggiungere ogni singola utenza. Nella rete saranno presenti n.3 saracinesche poste sulla dorsale principale per il sezionamento delle aree in caso di guasti o manutenzioni oltre ad altre poste su ogni diramazione per l'eventuale isolamento del singolo lotto.

3) Riguardo alla rete elettrica e telefonica prevista

La distribuzione dell'energia elettrica prevista in progetto e a servizio della sola parte residenziale della lottizzazione e sarà allacciata alla linea esistente lungo sulla Strada Provinciale. Da qui partirà la linea principale che alimenterà la lottizzazione. Dalla linea principale si dirameranno n. 2 linee che alimenteranno la zona denominata "Stralcio B2" e la zona denominata "Stralcio B3".

La nuova rete di distribuzione prevede la posa di tubazioni flessibili interrate corrugate a doppia parete in polietilene alta densità di colore rosso complete di cavo pilota interno e pozzetti di ispezione di dimensioni 80x80x80 cm in calcestruzzo prefabbricati senza fondo e chiusino carrabile in ghisa.

La posa avverrà su apposito scavo mediante rinfilanco in sabbia e getto di conglomerato cementizio superiore al fine di garantire una adeguata protezione meccanica, e completata con stabilizzato calcareo per la restante parte dello scavo. Dalla nuova tubazione saranno predisposti gli appositi passaggi per le forniture di energia alle singole utenze.

Il tracciato, le modalità di interrimento e le caratteristiche delle tubazioni, saranno eseguite secondo le indicazioni fornite dalla società Enel Distribuzione S.p.a. e le norme di buona tecnica.

La distribuzione del servizio telefonico previsto in progetto e ad uso esclusivo della parte residenziale della lottizzazione e sarà alimentata da una derivazione proveniente dalla linea esistente lungo la Strada Provinciale.

4) Riguardo alla rete approvvigionamento e distribuzione Gas Metano

Il progetto prevede l'allaccio alla condotta pubblica di gas metano al fine di garantire l'approvvigionamento energetico per il riscaldamento e l'alimentazione dei piani cottura per tutta la lottizzazione. L'allaccio principale sarà in corrispondenza della condotta posta lungo la Strada Provinciale dalla quale si diramerà una dorsale principale; in corrispondenza di ciascuna unità abitativa, sarà realizzato uno stacco per l'alimentazione domestica. Fuori di ogni unità, ed in prossimità dell'accesso al lotto, sarà realizzata una nicchia con contatore ispezionabile dall'esterno.

5) Riguardo alla pubblica illuminazione

Il progetto prevede la realizzazione dell'illuminazione pubblica della via di accesso alle zone residenziali, dell'area a parcheggio ed è stato redatto tenendo conto della problematica dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

Gli apparecchi ipotizzati saranno di tipo a LED con ottiche illuminotecniche adeguate per installazioni di tipo stradale; in tutte le aree è prevista l'installazione di palo cilindrico rastremato con altezza fuori terra di circa 6 metri e apparecchio di illuminazione testapalo.

L'impianto sarà collegato all'impianto di terra tramite corda di rame nuda da 16 mmq, ogni palo sarà dotato di portella a chiave e morsettiera di giunzione e le linee elettriche saranno realizzate con cavi unipolari con isolamento in gomma butilica a sezione costante idonei all'interramento ed a contenere la caduta di tensione entro il 4%.

Le nuove installazioni saranno collegate all'impianto esistente lungo la Strada Provinciale distinguendo una linea dedicata per l'illuminazione dell'area pubblica e una a servizio esclusivo dell'area residenziale.

6) Riguardo alla viabilità e parcheggi

Circa lo sviluppo della rete viaria, è prevista una rete come di seguito rappresentata.

- **-A. PERCORSO PEDONALE** Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale di larghezza variabile per permettere il collegamento tra le varie aree della lottizzazione nel lotto destinato ad uso turistico ricettivo. Il percorso sarà in terra battuta e inverdito tramite semina di prato graminaceo.
- **-B. PIAZZA.** Si tratta della previsione di realizzare una piazza pavimentata di circa 650 mq oltre al tratto di piazza aperto alla viabilità privata di servizio alle residenze, che costituirà il centro della sistemazione del borgo.
- **-C. VIABILITA' DI COMPARTO E PARCHEGGI PUBBLICI.** Si tratta della previsione di una strada di comparto di larghezza pari a 7,50 m nel tratto pubblico e di 6,00 m nei tratti privati (A e B), intervento che comunque si configura come un adeguamento della viabilità esistente ma non completata. I parcheggi pubblici si trovano localizzati in prossimità dell'accesso all'area dalla strada Provinciale e si sviluppano per una superficie complessiva di 865 mq complessivi, di cui 460 mq sono localizzati nello stralcio 1 e soddisfano il fabbisogno generato dall'uso urbano residenziale (UR) degli stralci 1 e 2; mentre 405 mq sono localizzati nello stralcio 3 a servizio dell'uso turistico ricettivo (UT).
- **-D. IL SISTEMA DEL VERDE** Il sistema del verde è organizzato in verde pubblico, verde privato di uso pubblico



(parco termale) e verde privato ad uso privato (verde naturalistico e pertinenze private). Tra le opere di urbanizzazione sono previste quelle relative al verde pubblico, al sistema delle alberature e all'area di pertinenza del sentiero pedonale. Tutta la viabilità (compresa la piazza) sarà realizzata in materiale ecocompatibile attraverso l'uso di uno stabilizzante naturale costituito da ossidi inorganici selezionati e fibre polimeriche inerti.

Le opere di urbanizzazione saranno compito del soggetto attuatore dopo avere sottoscritto la relativa convenzione edilizia. Come già nella documentazione del piano era presente le spese dell'intera urbanizzazione che ammontavano a 800.003,00 €, importo in cui sono comprese le spese relative alle reti compresa quella rilevante del collettore fognario extracomparto che porta lo scarico dell'area a collegarsi a circa 1500 ml più a sud dell'aggregato di Meleto che ha prodotto un'extraspesa di lavori urbanistici rilevante rispetto ai quantitativi medi di altre lottizzazioni simili. Negli 803.000.00 € non sono invece computati le spese per l'assestamento del versante geologico la cui realizzazione sarà vincolante per il nulla osta definitivo al PDL degli uffici del settore territorio della Regione Marche (art. 89 del testo unico). Il vincolo è dovuto dalla presenza di un movimento franoso poco più a monte dei lotti già edificati in direzione nord degli stessi che necessita di essere prima assestato e poi monitorato per almeno un anno dopo i lavori. Le spese tecniche per lo studio dell'assestamento e per i futuri lavori dovranno aggiungersi alle spese già fissate e descritte qui sopra. Ad oggi l'importo complessivo dell'assestamento non è definito ma si immagina fortemente impattante sulla fattibilità economica dell'operazione immobiliare.

Allo stato attuale i terreni specifici di questo Corpo G si presentano liberi, non coltivati e al loro interno risultano costruite una parte delle strade (mapp.li 73, 74, 537 del F.5) e alcune sovrastrutture essenziali a servizio dei fabbricati esistenti. In particolare risulta presente una centrale elettrica (tra l'altro non segnalata in catasto) nel Mapp.le 74 ed una sorta di vasca (Mapp.le 77) oltre al sistema di fognature già presente non visibile.

In fase progettuale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e quindi le strade e tutti i servizi di urbanizzazione e poi successivamente i vari edifici con altezza massima pari a 7 ml collocati secondo una forma ad arco lungo le curve di livello, delineando lo spazio pubblico dell'intero progetto. Saranno realizzate percorsi pedonali, giardini pubblici e piazzette cercando di migliorare il paesaggio dell'area attraverso la messa a sistema e la valorizzazione delle emergenze ambientali del luogo con la costituzione di aree verdi naturalistiche, percorsi pedonali e ciclabili. Il Piano di Lottizzazione è esteso a tutto l'ambito del sub Comparto 1, all'interno del quale sono individuati 2 ambiti:

- Ambito A - Ambito di naturalizzazione destinato alla realizzazione del verde di connessione ecologica con il territorio agricolo circostante.
- Ambito B - Ambito di trasformazione dove vengono localizzati gli interventi pubblici e privati previsti dal PRG

All'interno dell'ambito A di naturalizzazione non vengono previste trasformazioni e si prevede il mantenimento del verde esistente, quale verde di connessione ecologica, privato ad uso privato

All'interno dell'Ambito B di trasformazione sono individuati:

- le aree pubbliche da cedere e corrispondenti agli standard urbanistici DM 1444/68 e dalla viabilità pubblica
- le aree private di uso pubblico composte dalla viabilità carrabile di accesso ai lotti, dal verde naturalistico (Parco delle Terme), dalla piazza e dai percorsi seminaturali, il verde naturalistico
- le aree private ad uso privato composte dai lotti a destinazione residenziale (UR1), dai lotti a destinazione turistico ricettiva (UT1)

All'interno dell'ambito B di trasformazione, il piano prevede una attuazione in n.3 stralci, così articolati:

- il primo stralcio (stralcio B.1) individua i lotti a destinazione residenziali parzialmente edificati
- il secondo stralcio (stralcio B.2) individua i lotti a prevalente destinazione residenziale e totalmente ineditati
- il terzo stralcio (stralcio B.3) individua il lotto turistico ricettivo totalmente ineditato e il verde privato di uso pubblico con il relativo percorso naturalistico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 73 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 7660, reddito



- agrario 25,71 €, reddito dominicale 23,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Querceto , superficie 342, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. Cespug. , superficie 338, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 2500, reddito agrario 8,39 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 1306, reddito agrario 4,38 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 426 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. Prod. , superficie 1554, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. Prod. , superficie 272, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 1854, reddito agrario 6,22 €, reddito dominicale 5,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. Cesp. , superficie 230, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 2414, reddito agrario 8,10 €, reddito dominicale 7,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo , superficie 1450, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 6062, reddito agrario 20,35 €, reddito dominicale 18,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 602, reddito agrario 1,87 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 2819, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 9,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 533 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 1115, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 3248, reddito agrario 10,06 €, reddito dominicale 10,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 546 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto , superficie 596, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 88, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 6 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 9056, reddito agrario 30,40 €, reddito dominicale 28,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 5 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2200, reddito agrario 11,91 €, reddito dominicale 10,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- si considera la porzione del terreno in oggetto,precisamente per 2298 di 3548 mq,l'altra porzione pari a 1250 mq viene peritata nel Corpo E in quanto nell'area di sedime è presente fabbricato in costruzione.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47.484,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.080.532,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 864.425,74
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo tutti gli immobili(fabbricati e terreni) oggetto di esecuzione risultano liberi eccetto la villetta monofamiliare peritata al CORPO B che risulta occupata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 05/03/2007 avvenuta a seguito di redazione tra le parti di un Compromesso Preliminare di Compravendita.

Tutti i terreni edificabili contenuti all'interno del Corpo G allo stato si trovano liberi.

Tutte le abitazioni risultano liberi(Corpi A,C,D,E,F) eccetto quella rappresentata dal Corpo B, ovvero l'unità immobiliare iscritta al catasto al F.5, Mapp.539, sub.1,2,5 in quanto oggi occupata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** La villetta risulta occupata da circa 17 anni dalla signora novantenne in quanto ella stipulò preliminare di compravendita con la società allora proprietaria *** DATO OSCURATO *** .Il rogito non venne mai perfezionato.Si informa a tale riguardo che risulta esistente una dichiarazione datata al 11/02/2015 del legale rappresentante della società *** DATO OSCURATO *** che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha saldato l'intero importo di acquisto.Ai fini della procedura quindi la sig.ra non detiene alcun titolo di occupazione dell'immobile tanto che il giudice ha ordinato la liberazione del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 14/11/2005 a firma di Marco Paladini ai nn. 6497/1234 di repertorio, trascritta il 12/12/2005 a Urbino ai nn. 4939/9788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2006 a firma di Faetani Stefania ai nn. 20264/6968 di repertorio, iscritta il 13/07/2006 a Urbino ai nn. 1691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato .

Importo ipoteca: 6.750.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2014 a firma di Licini Cesare Mario ai nn. 42687/18050 di repertorio, iscritta il 19/12/2014 a Urbino ai nn. 810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 672.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni .

La formalità è riferita solamente a tutti i fabbricati oggetto di esecuzione e i terreni iscritti al catasto al F.5,Mapp.73,426,528,537 e al F.6 Mapp.350

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2014 a firma di Licini Cesare Mario ai nn. 42687/18050 di repertorio, iscritta il 19/12/2014 a Urbino ai nn. 811 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 672.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni .

La formalità è riferita solamente a tutti i fabbricati oggetto di esecuzione e i terreni iscritti al catasto al F.5,Mapp.73,426,528,537 e al F.6 Mapp.350

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2014 a firma di Licini Cesare Mario ai nn. 42687/18050 di repertorio, iscritta il 19/12/2014 a Urbino ai nn. 812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00 .

Importo capitale: 198.000,00 .

Durata ipoteca: 4 anni .

La formalità è riferita solamente a tutti i fabbricati oggetto di esecuzione e i terreni iscritti al catasto al F.5,Mapp.73,426,528,537 e al F.6 Mapp.350

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2014 a firma di Licini Cesare Mario ai nn. 42687/18050 di repertorio, iscritta il 19/12/2014 a Urbino ai nn. 813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 .

Importo capitale: 672.000,00 .

Durata ipoteca: 4 anni .

La formalità è riferita solamente a tutti i fabbricati oggetto di esecuzione e i terreni iscritti al catasto al F.5,Mapp.73,426,528,537 e al F.6 Mapp.350

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 11/08/2021 a Urbino ai nn. 429, trascritta il 06/10/2021 a Urbino ai nn. 4472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare



pignoramento, registrata il 10/01/2022 a Urbino ai nn. 696, trascritta il 19/01/2022 a Urbino ai nn. 241/302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti i fabbricati oggetto di esecuzione e i terreni iscritti al catasto al F.5, Mapp.73,426,528,537 e al F.6 Mapp.350

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

1) Si avvertono i futuri acquirenti che l'insieme del compendio immobiliare di tutti i beni e terreni edificabili oggetto di esecuzione non corrisponde al 100% di proprietà delle terre comprese all'interno del Comparto urbanistico MT1A nè a quello del sub-comparto specifico. In particolare i terreni edificabili (incluso nel Corpo G), insieme al terreno di sedime dei lotti 1,2,3,4,5 già peritati nei Corpi A,B,C,D,E,F (Mapp.li 527,538,544,537/p dl F.5), rappresentano circa il 81% dell'intero Comparto (37.699 mq sui totali 46.449 mq). Il resto dei terreni all'interno del Comparto edificabile e non oggetto di esecuzione appartengono sempre alla società *** DATO OSCURATO *** (Mapp.li 536,542,548,545 del F.5 e Mapp.li 6,34,63,372 del F.6) e ad altri intestatari comunque collegati alla stessa società esecutata riguardo alle uii Mapp.li 72 e 83 el F.5).

2) Si avvertono i futuri acquirenti sul particolare stato di possesso della Villetta monofamiliare inserita nel Corpo B. La villetta risulta occupata da circa 17 anni da una signora novantenne in quanto ella stipulò preliminare di compravendita con la società allora proprietaria *** DATO OSCURATO *** . Il rogito non venne mai perfezionato. Vi è comunque l'esistenza di una dichiarazione datata al 11/02/2015 del legale rappresentante della società *** DATO OSCURATO *** che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha saldato l'intero importo di acquisto che non condiziona il trasferimento dell'immobile.

3) Si avvertono i futuri acquirenti che l'Ufficio Territoriale della Regione Marche ha vincolato il nulla osta al progetto di completamento della lottizzazione alla predisposizione di Lavori di Assestamento del versante geologico dove verranno edificati i restanti lotti della edificazione. Nella valutazione dei terreni edificabili questi lavori sono stati determinati ad un costo puramente ipotizzato di ca **200.000,00 €** ma tale costo potrebbe risultare anche molto più consistente in quanto la sua determinazione dovrebbe essere il frutto di un più approfondito studio geologico che l'esperto valutatore non può oggi calcolare in quanto non detiene le conoscenze necessarie che sono più consone ad un geologo. L'acquirente quindi dovrà accollarsi il rischio di tale indeterminatezza in quanto la maggiorazione di tale costo modificherebbe in maniera determinante il valore dell'operazione immobiliare ipotizzata pregiudicandone il valore stesso dei terreni edificabili.

4) Allo stato attuale tutti **gli obblighi urbanistici** a capo del soggetto attuatore della Convenzione Urbanistica sottoscritta nel 2005 oggi scaduta non sono stati ottemperati in quanto non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria oggetto della stessa nè quindi risultano state trasferite al Comune le strade e le aree verdi pubbliche come da documento pattuito. **Il mancato ottemperamento di tali obblighi ha reso tutti i fabbricati costruiti sui lotti oggetto di esecuzione non trasferibili ad altro acquirente mediante regime di libera compravendita.**

Risulta evidente che il futuro acquirente, essendo le obbligazioni in questione di natura "ambulatoria" e gravanti sugli aventi causa degli originari lottizzanti, assumerà tutti gli oneri a carico di quest'ultimi in sede di convenzione di lottizzazione, compresi quelli di urbanizzazione ancora dovuti in quanto la



natura reale dell'obbligazione riguarda i soggetti che stipulano la convenzione, quelli che richiedono la concessione, quelli che realizzano l'edificazione e poi i loro aventi causa". Risulta evidente quindi che l'acquirente del compendio immobiliare della procedura fallimentare, come "avente causa" assuma i diritti e gli obblighi derivanti dalla precedente convenzione scaduta fino alla sottoscrizione di nuova Convenzione che dovrà scaturire dopo la sottoscrizione del Nuovo Piano di Lottizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 11/09/1997), con atto stipulato il 11/09/1997 a firma di DR.BUSIGNANI ai nn. 2518 di repertorio trascritto a Rimini il 23/10/1997 al n.20078. Lo stesso atto venne poi trascritto alla conservatoria di Urbino tramite Notaio Guastamacchia Domenico con Atto del 05/11/1997 rep.117355/9632 il 13/11/1997 al n. 3903 di formalità. Il titolo è riferito solamente alle sole uii iscritte al catasto al F.5,Mapp.le 292.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di Mutamento di Denominazione (dal 29/10/2013), con atto stipulato il 29/10/2013 a firma di Faetani Stefania ai nn. 29251 di repertorio. Il titolo è riferito a tutte le unità immobiliari eccetto quella iscritta al catasto al F.5,Mapp.292.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di vari Atti di Compravendita (fino al 29/10/2013), I titoli sono riferiti a tutte le uii oggetto di esecuzione esclusa la unità immobiliare iscritte al catasto terreni al F.5,Mapp.292,ancora di proprietà della società stessa. La società Immobiliare Monterimano, in particolare acquisì:

1)-le uii iscritte al Foglio 5 p.lla 538 sub 1-4; p.lla 544 sub 1-2 tramite Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Faetani Stefania, Notaio in Rimini, del 03/06/2008 rep.22839/8756, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Urbino il 30/06/2008 al n. 2762 di formalità per i diritti di 1/1 di piena proprietà da Bollini Carlo per i diritti di 1/1 di piena proprietà. - Prima del ventennio le uii già di proprietà del signor Bollini Carlo a lui pervennero con denuncia di successione in morte di Bollini Antonio, devoluta per testamento olografo del Notaio Forcellini, registrato all'Ufficio del registro di Urbino al n. 13 vol. 331, successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Urbino il 10/11/1952 al n. 2122 di formalità.

2)-le uii iscritte al Foglio 5, p.lla 527 sub 1-2-3-4-5 e Foglio 5 p.lle 73-78-289-424-425-426-427 tramite Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Guastamacchia Domenico, Notaio in Forlì, del 30/01/1998 rep.119516, trascritto presso la Conservatoria di Urbino il 16/02/1998 al n. 616 di formalità per i diritti di 1/1 di piena proprietà dal sig. Mansuelli Guido.

3)-le uii iscritte al Foglio 5 p.lle 74-75-77 tramite Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paladini Marco, Notaio in Sassocorvaro, del 26/09/2005 rep.6058/1123, trascritto presso la Conservatoria di Urbino il 07/10/2005 al n. 4094 di formalità per i diritti di 1/1 di piena proprietà rispettivamente da: Cancellieri Filippo per i diritti di 1/4 di piena proprietà, Bartolucci Carla per i diritti di 1/4 di piena proprietà, Cancellieri Giuseppe per i diritti di 1/4 di piena proprietà, Vannucci Rosanna per i diritti di 1/4 di piena proprietà. prima del ventennio, già di proprietà della parte venditrice, i terreni a loro pervennero con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Menale del 12/05/1982 rep. 31680 e trascritto presso la Conservatoria di Urbino il 22/05/1982 al n. 1820 di formalità.

4)-le uii iscritte al Foglio 5 p.lla 76 tramite Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Paladini Marco, Notaio in Sassocorvaro, del 26/09/2005 rep.6058/1123, trascritto presso la



Conservatoria di Urbino il 07/10/2005 al n. 4094 di formalità per i diritti di 1/1 di piena proprietà da: Cancellieri Filippo per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Cancellieri Giuseppe per i diritti di 1/2 di piena proprietà. - Prima del ventennio, già di proprietà della parte venditrice, i terreni a loro pervennero con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Pennino del 16/09/1983 rep. 103 e trascritto presso la Conservatoria di Urbino il 29/09/1983 al n. 3026 di formalità.

5)-le uii iscritte al Foglio 5 p.lla 528-530-531-532-533 (tutte ex p.lla 43), 537-539-546 (tutte ex p.lla 42), Foglio 6 p.lla 350 tramite Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Faetani Stefania, Notaio in Rimini, del 03/06/2008 rep.22839/8756, trascritto presso la Conservatoria di Urbino il 30/06/2008 al n. 2762 di formalità per i diritti di 1/1 di piena proprietà da Bollini Carlo per i diritti di 1/1 di piena proprietà. - Prima del Ventennio, già di proprietà del signor Bollini Carlo nato a Monte Grimano Terme (PU) il 21/04/1935, i terreni a lui pervennero con denuncia di successione in morte di Bollini Antonio, devoluta per testamento olografo del Notaio Forcellini, registrato all'Ufficio del registro di Urbino al n. 13 vol. 331, successione trascritto presso la Conservatoria di Urbino il 10/11/1952 al n. 2122 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nei terreni oggetto di esecuzione, dopo il primo periodo di concertazione avvenuto nei primi anni 2000', venne attuato il Piano di Lottizzazione del comparto a partire dal 2005 che sfociò da lì a poco nel PDC 06/06 che autorizzò le prime opere di urbanizzazione, ovvero la realizzazione delle strade, fogne e linee idrico-fognarie che permisero l'accesso ad alcuni dei 10 lotti previsti.

Nel periodo immediatamente successivo, mentre si costruivano le strade il soggetto attuatore, all'ora " *** DATO OSCURATO *** ", ottenne i vari permessi di costruire per edificare un primo fabbricato di 4 villette a schiera (tramite PDC n.19/06-Corpo C,D,E), una villetta monofamiliare (PDC n.06/2007-Corpo A) e due Villette monofamiliari di un piano (PDC n. 25/2007 con la sua variante successiva PDC n.05/10-Corpi B ed E). Di fatto vennero completati solamente le due villette monofamiliari oggetto del Corpo A e del Corpo B e al 99% le villette a schiera dei Corpi C e D. Incomplete rimarranno le due rimanenti villette a schiera peritate nel corpo E e la villetta monofamiliare del corpo F. Dei fabbricati descritti non venne mai richiesta Agibilità in quanto mancavano i requisiti necessari, primo fra tutti, la completezza delle opere di urbanizzazione. Negli archivi del comune sono comunque stati individuati tutti i depositi delle pratiche sismiche ma un solo collaudo strutturale relativo al fabbricato peritato del Corpo B. Non risultano essere state consegnate nessuna delle certificazioni impiantistiche richieste.

Le stesse opere di urbanizzazione a servizio dei fabbricati edificati non arrivarono a compimento in quanto ancora ad oggi le poche strade tracciate risultano prive di asfalto e prive di canali di scolo. Sono di fatto presenti sono gli impianti essenziali per le linee elettriche, idiche e fognarie dei fabbricati realizzati. Le operazioni relative al piano di fatto vennero sospese all'inizio del 2012. Tanto che nel 2015 venne eseguito Variante del Piano di Lottizzazione per completare le opere che di fatto non ricominciarono.

Nel 2020 con il vecchio Piano di lottizzazione scaduto, anche a seguito di variante al PRG che di fatto ridimensionava la capacità edificatoria del comparto riprese la concertazione con gli uffici dell'amministrazione comunale e gli enti provinciali e regionali per procedere a stesura di Nuovo Piano di Lottizzazione per il completamento di quello autorizzato del 2005. Il soggetto attuatore, nel frattempo divenuto "Terme di Montegrimano" dopo accordi con l'amministrazione redasse un progetto la cui legittimità fu sottoposta a tutti gli enti preposti per richiederne nulla osta.

Il nuovo progetto depositato nel 2020 ottenne parere positivo dalla sovrintendenza (con numerose prescrizioni), da Asur (distretto sanitario), e dall'ente gestore del sistema fognario Marche Multiservizi (con numerose, vincolanti e costose prescrizioni). Allo stato attuale non risultano ancora pervenute dopo circa 4 anni il parere di ENEL e TELECOM allora gestori delle relative reti.

Ma vincolante per il completamento dell'iter autorizzativo fu il parere di fatto "negativo" della Regione Marche (ex uffici del genio civile) relativo all'art.89 del testo unico che ritenne propedeutica alla valutazione di ammissibilità delle previsioni del patto attuativo per gli aspetti di competenza



dello specifico settore regionale *"la predisposizione di un progetto di consolidamento e messa in sicurezza del versante, sviluppato almeno a livello definitivo, che preveda opere di drenaggio e di contenimento, supportato da studi condotti nel rispetto della normativa tecnica vigente(NTC 2018).Tale opere dovranno essere completamente realizzate prima di procedere alla edificazione dei singoli lotti e considerate fra le opere di urbanizzazione primaria".*

Tale parere che individuava dubbi di natura geologici per la presenza di un movimento franoso nel versante immediatamente a valle della struttura termale oggi in disuso(non oggetto di esecuzione immobiliare"), di fatto causò l'arresto di tutto l'iter autorizzativo per cui il Piano non fu nemmeno portato in Consiglio Comunale per l'approvazione. In gergo colloquiale tale parere dell'ufficio regionale condizionò la realizzazione dei fabbricati ad uno studio geologico di opere per il consolidamento del versante, opere da realizzare che dovevano essere eseguite, e poi controllate per almeno un anno prima di realizzare la restante parte di edificazione dell'intero comparto. Tale parere di fatto allungava le previsioni di un ipotetico inizio lavori delle opere di urbanizzazione di almeno 2 anni rispetto ai tempi inizialmente previsti per la esecuzione delle opere. Tale parere di fatto pregiudica come verrà meglio descritto in fase valutativa il valore dei terreni edificabili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **06/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione, presentata il 23/06/2005 con il n. 3309 di protocollo, rilasciata il 03/03/2006.

Il titolo è riferito solamente a tutti gli allora terreni oggetto di esecuzione immobiliare, oggi in parte edificati e quindi alle uuu relative dei Corpi A,B,C,D,E,F,G. Inoltre comprendevano anche altri appezzamenti non oggetto della esecuzione immobiliare oggi di proprietà della società stessa e comunque riferibile a persone ad essa collegate.

Trattasi del primo atto autorizzativo concessionato per la realizzazione del Piano di Lottizzazione "Borgo delle Terme", poi parzialmente realizzato in alcune opere di urbanizzazione e nella realizzazione dei fabbricati oggi peritati nel Corpo A,B,C,D,E. costruiti in un lasso di tempo tra il 2007 e il 2011. Lo stesso piano fu variato con richiesta di nuovo PDC in variante dello stesso. Alla variante non fu dato inizio. Dopo la scadenza del piano riferito al 2006, il soggetto attuatore decise di rinnovare l'operazione immobiliare depositando nuovo PDL che non arrivò mai ad ottenere il Permesso definitivo.

Permesso di Costruire N. **19/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile abitazione nella Lottizzazione "Borgo delle Terme"-Lotti 3-4 del vecchio piano ovvero i Lotti 1,2 del Piano di variante del 2015, presentata il 07/04/2006 con il n. 2207 di protocollo, rilasciata il 02/09/2006 con il n. 2207 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a le villette a schiera oggetto dei Corpi C-D-E, ovvero ai Lotti 1,2 del Piano di variante del 2015 e del richiesto nuovo piano di completamento..

Trattasi della pratica edilizia che autorizza la palazzina formata da 4 elementi di schiera che furono la prima realizzazione edificatoria del Piano di lottizzazione "Borgo delle Terme". L'iter risulta incompleto in quanto due degli elementi risultano essere allo stato grezzo. Successivamente alla pratica stessa, per gli stessi corpi di fabbrica, ovvero le villette a schiera realizzate nei nuovi nominati LOTTI 1 e 2, venne depositata anche una Dia in sanatoria del 30/06/2006 sempre da Immobiliare Montegrimano srl per la Realizzazione di pali Interrati per il Consolidamento del Terreno e Opere di Fondazione al livello del suolo. Dell'atto autorizzativo in oggetto(PDC n.19/06) negli archivi del Comune risulta essere stata ricevuta copia del deposito della documentazione sismica al genio civile ma non ne risulta il Collaudo finale delle strutture. Non risultano essere state depositate nessuna delle certificazioni impiantistiche nè tanto meno sussiste una richiesta di agibilità di qualsiasi elemento di schiera.

Permesso di Costruire N. **06/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di



Fabbricato di Civile abitazione, presentata il 30/01/2007, rilasciata il 08/03/2007.

Il titolo è riferito solamente a la Villetta monofamiliare interna al F.5,Mapp.544, oggi denominato Lotto 3 del Nuovo Piano di completamento.

Successivamente fu presentata una richiesta di Permesso di Costruire in variante della pratica in oggetto in data 31/09/2007.L'iter che regolarizzava alcune situazioni interne non fu portato a buon fine per mancanza di documentazione. Dell'atto autorizzativo in oggetto(PDC n.06/07) negli archivi del Comune risulta essere stata ricevuta copia del deposito della documentazione sismica al genio civile ma non ne risulta il Collaudo finale delle strutture.Inoltre non risultano essere state depositate nessuna delle certificazioni impiantistiche ne tanto meno sussiste una richiesta di agibilità.

Permesso di Costruire Variante del PDC n.25/07 del 08/11/2007 **N. 05/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 2 Fabbricati di civile Abitazione-Integrazione richiesta con prot.3009 del 07/06/2008, presentata il 23/05/2008, rilasciata il 03/08/2010 con il n. 3534 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Villette Monofamiliari costruite nei terreni del F.6,Mapp.538 e 537 interni al Lotto 4 e 5 del nuovo piano di lottizzazione.

Precedentemente alla pratica in oggetto,per le due villette monofamiliari era stata autorizzato il Permesso di Costruire n.25/07 del 08/11/2007 presentato il 14/05/2004. Dell'atto autorizzativo in oggetto(PDC n.05/10) negli archivi del Comune risulta essere stata ricevuta copia del deposito della documentazione sismica al genio civile sia del "Fabbricato A" che quello del "Fabbricato B" ma agli atti risulta essere stato depositato solamente il Collaudo della Villetta monofamiliare abitata(Fabbricato B) consegnato al Genio civile il 15/11/2011 al prot.1615/07 mentre non risulta depositato quello del Fabbricato A.Inoltre delle due villette non risultano essere state depositate nessuna delle certificazioni impiantistiche ne tanto meno sussiste una richiesta di agibilità di ciascun cespite. Il Fabbricato B risulta essere stato esecutivamente completato.Il Fabbricato A rappresenta una villetta monofamiliare la cui realizzazione è stata sospesa ed abbandonata da tempo per cui si dovrà procedere al deposito di nuova pratica autorizzativa per il completamento.

Richiesta di Permesso di costruire per Piano di Lottizzazione **N. 2024/20**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Piano di Lottizzazione "Borgo delle Terme _2" in variante del PDL scaduto e non completamente realizzato, presentata il 11/08/2020 con il n. 2024/21 del 12/08/2020 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a tutti i terreni del compendio immobiliare del Comparto compresi quindi tutti i terreni e i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare.

Trattasi di richiesta di Nuovo Piano di Lottizzazione a completamento di quello autorizzato del 2006.Il soggetto attuatore, "Terme di Montegrimano" dopo concertazione con l'amministrazione redise un progetto la cui legittimità fu sottoposta a tutti gli enti preposti per richiederne nulla osta. In particolare il progetto ottenne parere positivo dalla sovrintendenza(con numerose prescrizioni), da Asur(distretto sanitario), da Marche Multiservizi(sistema fognario) con prescrizioni.Allo stato attuale non risulta ancora pervenuto dopo circa 4 anni il parere di ENEL e TELECOM allora gestori delle relative reti. Ma vincolante per il completamento dell'iter autorizzativo fu il parere di fatto "negativo" della Regione Marche(ex uffici del genio civile) relativo all'art.89 del testo unico che ritenne propedeutica alla valutazione di ammissibilità delle previsione del patto attuativo per gli aspetti di competenza dello specifico settore regionale "la predisposizione di un progetto di consolidamento e messa in sicurezza del versante, sviluppato almeno a livello definitivo, che preveda opere di drenaggio e di contenimento, supportato da studi condotti nel rispetto della normativa tecnica vigente(NTC 2018).Tale opere dovranno essere completamente realizzate prima di procedere alla edificazione dei singoli lotti e considerate fra le opere di urbanizzazione primaria". Tale parere che individuava dubbi di natura geologici per la presenza di un movimento franoso, di fatto causò l'arresto di tutto l'iter autorizzativo per cui il Piano non fu nemmeno portato in Consiglio Comunale



per l'approvazione. In gergo colloquiale tale parere dell'ufficio regionale condizionò la realizzazione dei fabbricati ad uno studio geologico di opere per il consolidamento del versante, opere da realizzare che dovevano essere eseguite, e poi controllate per almeno un anno prima di realizzare la restante parte di edificazione. Tale parere di fatto allungava le previsioni di un ipotetico inizio lavori delle opere di almeno 3 anni rispetto ai tempi previsti per la esecuzione delle opere. Tale parere di fatto pregiudica come verrà meglio descritto il valore dei terreni edificabili.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in zona C "ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO".

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti ad Uso Urbano, quelle in essere assoggettate a Convenzione in corso, nonché quelle da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU). Tali aree sono individuate mediante specifica nomenclatura nelle tavole grafiche e regolamentate dalla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.) siano esse già assoggettate a disciplina attuativa, siano esse di nuovo impianto.

2. In queste zone il piano si attua mediante S.U.E., e per esse è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti all'art.3.6. delle presenti N.T.A.

3. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie, come pure per la determinazione degli usi ammessi, si rimanda a quanto contenuto e specificato per ogni area nella Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.), dove vengono altresì indicate, ove del caso, le porzioni percentuali da riservare ad interventi P.E.E.P. che verranno localizzate in sede di redazione del relativo S.U.E.

4. I S.U.E. dovranno essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento con particolare riguardo all'impianto di nuova vegetazione e alla sistemazione alberata degli spazi a verde pubblico e condominiale. I relativi progetti esecutivi saranno allegati alle Convenzioni dove si darà atto che dette sistemazioni costituiscono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione e si forniranno adeguate garanzie triennali per il perfetto attecchimento delle essenze vegetali messe a dimora.

5. Nelle zone ad uso urbano di nuovo impianto a bassa densità edilizia è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.

6. Fermo restando il disposto dell'art.66 del R.E.C., per i parcheggi pubblici da realizzarsi nelle Zone di Espansione in esecuzione dei S.U.E., oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di convenzione, si prescrive quanto segue: - le pavimentazioni dovranno essere realizzate in misura non inferiore al 50% con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua e permeabile, tale da permettere la crescita della vegetazione; - dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25m² di superficie a parcheggio.

7. Nelle Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto è inoltre prescritto che la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro di circa 20 m.

Relativamente agli standard urbanistici generali gli standards urbanistici vengono normati secondo l'articolo: 3.6.4. Standards urbanistici Zone "C"

1. Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti standards: - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1mq/10mc di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina coperto per ogni alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1).



2. I nuovi insediamenti a carattere urbano-residenziale debbono rispettare i seguenti standards urbanistici: - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1mq/10mc di costruzione (L.122/1989), garantendo comunque in ogni caso, un posto macchina per ogni eventuale alloggio (R.E.C. art. 62, comma 1), in quanto nuove costruzioni; - Parcheggi Pubblici (Pu) nella misura di 6,00 mq/ab. (pari a 1ab./120mc); - aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ecc.) ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali Uffici postali, protezione civile, ecc) nella misura di 8,00 mq/ab.; - aree per spazi pubblici, attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, nella misura di 13,00 mq/ab.

• **L'area oggetto di esecuzione, tra le aree in Zona C del PRG vigente è individuata nella Tav.P1 del PRG con la nomenclatura Comparto MT1a.**

- Dopo la variante del 2014 il Comparto MT1A di complessivi 46.449 mq di St suddivisa in 3 subcomparti (di cui quello specifico principale di 43.710 mq) ha visto ridimensionata la sua capacità edificatoria in quanto la SUL max è diventata pari a 3.710 mq di cui 2.620 mq ad uso residenziale e 1.120 ad uso turistico-ricettivo. In particolare nel sub-comparto specifico (dove sono presenti le uuu oggetto di esecuzione) l'aggiornamento di PRG prevede al max 3.519 mq di SUL complessiva di cui 997 ad uso turistico ed il reso ad uso ricettivo. Anche l'altezza max dei fabbricati è stata portata a 7 ml rispetto alla precedente altezza di 7,50.

Il titolo è riferito solamente al foglio n.5 mappali nn.73-74-75-76-77-78-292-424-425-426-427-527-530-531- 533-537- 538-539-544-546, parte del mapp.528,532 e parte del F.6 Mapp.le 350.

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in zona E "uso agricolo".

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.6.8. ZONE AD USO AGRICOLO "E" Vengono considerate zone ad uso agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Le zone agricole sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. (OMISSIS) L'edificazione in zona agricola dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni: If (Indice fabbricabilità fondiaria) 0,03 m³/m². (Omissis).

Il titolo è riferito solamente al f.5 del Mapp.le 289 e parte del 528,532e del F.6 del Mapp.le 350.

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

Piano di Lottizzazione Variante al precedente (ultimo autorizzato), in forza di delibera n.13 di Giunta Comunale del 11/06/2015.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Tutti i fabbricati realizzati tra il 2005 e il 2011 possiedono criticità edilizie ed urbanistiche da regolarizzare che comporteranno costi per le attività tecniche per redazione di pratiche in sanatoria e per le oblazioni nonché oneri urbanistici aggiuntivi. Il fabbricato con minore criticità è quello peritato nel Corpo B in quanto la sua regolarizzazione potrà essere consentita tramite una semplice Cila in sanatoria. Le altre villette monofamiliari e le villette a schiera comprese quelle in costruzione, dovranno essere regolarizzate tramite pratiche in sanatoria (SCIA) a cui seguiranno, in alcuni casi a pratiche di completamento che spesso comporteranno la redazione di pratiche sismiche in variante come nel caso della villetta peritata nel Corpo A che presenta modifiche rispetto all'ultima documentazione autorizzata, sia nella forma delle falde del tetto sia nella forma della scala di collegamento tra il primo e piano terra. Dopo la regolarizzazione edilizia si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali con il deposito di pratiche DocFa all'Agenzia delle entrate.

Il CTU ha convenuto di non presentare istanze di aggiornamento catastali in quanto, essendo numerosi e articolati i lavori tecnici da eseguire, ciò avrebbe comportato un allungamento notevole dei tempi di consegna della perizia, eventualità contraria alla esigenza manifestata dal Giudice di pervenire quanto prima alla consegna.

Si specifica successivamente nei vari paragrafi successivi le necessità per addivenire a regolarizzare le numerose situazioni edilizie-urbanistiche e di conseguenza catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Rispetto alle piante degli elaborati grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo PDC n.06/07 sono state rilevate le seguenti modifiche: -L'intera villetta nel lotto risulta essere stata realizzata in posizione differente rispetto a quella segnalata negli elaborati grafici dell'ultimo PDC autorizzato. Differente sono anche la segnalazione delle falde del tetto. Il cancello di accesso dall'esterno si affaccia a sud e non a ovest come nei progetti del PDC N.06/07. -nel piano terra manca un setto di separazione a formare il corridoio con aumento dei locali dello studio; -nel PT il bagno ha una posizione diversa nei confronti della camera ed è accessibile dal corridoio; -la scala di collegamento tra i due piani risulta girata rispetto a quella in progetto; -nei locali del piano primo non risulta essere stato realizzato il disimpegno tra soggiorno e bagno-camera, inoltre è presente un'apertura per accedere ai locali del sottotetto con locali per maggior parte di altezza inferiore ad 1,50 ml ma anche oltre utilizzati come magazzini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzazione difformità della distribuzione degli spazi interni, del tetto e della posizione nel lotto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di Scia in sanatoria+Oblazione eseguita da tecnico abilitato: €4.500,00
- Redazione di pratica sismica per segnalare la scala girata e la disposizione delle falde del tetto: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita alla Villetta iscritta al F.5, Mapp.544, sub.1,2 peritata nel CORPO A.

L'intera villetta risulta essere stata realizzata in posizione differente rispetto a quella segnalata negli elaborati grafici dell'ultimo PDC autorizzato. Differente sono anche la segnalazione delle falde del tetto che formano locali nel sottotetto utilizzati come magazzini. Negli interni la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo risulta girata rispetto a quanto rilevato in sito. Necessaria quindi una pratica in sanatoria che segnali le variazioni con verifica delle nuove volumetrie. Successivamente al PDC 06/07 fu richiesto nuovo PDC in variante con deposito di nuova documentazione che non è stata mai licenziata per mancanza di documentazione.

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto all'elaborato grafico dell'ultimo stato autorizzato (PDC n.05/10) il secondo bagno a contatto con il garage è stato trasformato in locale centrale termica così come rappresentato nella planimetria



catastale oggi presente agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito pratica di sanatoria per regolarizzazione lieve difformità edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+costi di oblazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita alla Villetta iscritta al F.5,Mapp.538 ,sub.1,4, peritata nel CORPO B,oggetto del "Fabbricato B" del PDC 05/10.

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo PDC n.19/06 sono state constatate: -Lievi modifiche della posizione di porte e di tramezzi della camera,del ripostiglio e del bagno del PT;-Mancanza di una finestra nella camera del piano terra; -La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzare lievi difformità di distribuzione degli spazi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+Oblazione : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Villetta a schiera iscritta al F.5,Mapp.527,sub.3,4 peritata nel CORPO D

CRITICITÀ: MEDIA

Rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo stato autorizzativo PDC N.19/06 sono state rilevate le seguenti modifiche: -Nella camera del piano terra non risulta essere realizzata una delle finestre che si affaccia sulla corte d'ingresso; -La porta del ripostiglio del PT è leggermente spostata rispetto a quella rappresentata in planimetria; -La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria; -Nei locali del primo piano sono state rilevate lievi modifiche di distribuzione degli spazi tra corridoio,camera e bagno con quest'ultimo di leggere dimensione inferiori rispetto a quanto rappresentato; -L'apertura della camera del P1 è una finestra e non una porta-finestra come rappresentato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica in sanatoria per regolarizzazione abusi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+Oblazione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:3 mesi

Questa situazione è riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5,Mapp.527 ,sub.1,2 peritata nel CORPO C

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sebbene al suo interno le due villette a schiera risultano allo stato grezzo(mancano ancora le scale di collegamento tra i due piani),dalla distribuzione degli spazi già delineati attraverso la realizzazione dei tramezzi di separazione degli ambienti si sono rilevate lievi difformità edilizie non sostanziali nel posizionamento di alcuni setti nel piano terra e nel piano primo di entrambi le schiere per cui si ritiene che lo stato attuale non sia compatibile con gli elaborati grafici a corredo del PDC n.19/06.Sostanziale invece la mancanza, rispetto agli elaborati grafici allegati al PDC n.19/06, di una finestra laterale delle camere al piano terra che di fatto ridimensionerebbero lo status di "Camera" trasformandolo in ripostiglio per mancanza dei minimi igienico-sanitari richiesti dalla normativa.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica autorizzativa in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria+oblazione redatta da tecnico abilitato: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente alle due Villette a schiera non completate oggi iscritte al F.5,Mapp.527 ,sub.5 peritate nel CORPO E

CRITICITÀ: ALTA

Rispetto agli elaborati grafici a corredo dell'ultimo stato legittimato del PDC n.05/2010 sono state rilevate notevoli diversità della distribuzione degli spazi. Il fabbricato risulta allo stato in costruzione e in uno stato di avanzamento in cui sono però visibili tamponature e tramezzi interni ma quanto costruito non è compatibile con lo stato di progetto. Lievi difformità risultano presenti anche nei portici esterni anche se l'ingombro del fabbricato corrisponde sostanzialmente a quello progettato. Da quanto rilevato le volumetrie sono leggermente diverse in quanto le altezze di alcune porzioni della villetta sembrano più alte di circa 70 cm. Inoltre è stata rilevata all'interno anche uno spazio per una piccola piscina interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito Pratica Autorizzativa in Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Pratica in Sanatoria e pratica sismica per intera Villetta con aumento di consistenza volumetrica e distribuzione interna. Necessiteranno aggiunta di oneri urbanistici per aumento volumetrico e oblazione: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita alla Villetta in costruzione nel Mapp.537 del F.5,"Fabbricato A" del PDC n.05/2010 peritata nel Corpo E.

La villetta in costruzione possiede difformità edilizie ed urbanistiche di tipo planimetrico e volumetrico che necessitano di regolarizzazione. Essendo stato rilevato un aumento dei volumi per altezze aggiunte si dovranno ricalcolare gli oneri urbanistici. Da verificare anche il posizionamento del fabbricato sullo specifico lotto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto alla planimetria agli atti nei locali del piano primo non risulta essere stato realizzato il disimpegno tra soggiorno e bagno-camera, inoltre è presente un'apertura per accedere ai locali del sottotetto che seppur di altezza inferiore ad 1,50 ml dovevano essere segnalati in pianta e che tuttora non risultano essere rappresentati. Difformità nella pianta dell'autorimessa con differente rappresentazione delle altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con aggiornamento planimetrie da presentarsi all'Agenzia delle Entrate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione variazione catastale da presentarsi all'AGE da tecnico abilitato (pratica Docfa): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita alla Villetta iscritta al F.5,Mapp.544 ,sub.1,2 peritata nel CORPO A.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: da vedere dopo sopralluogo

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Villetta iscritta al F.5,Mapp.538 ,sub.1,4 peritata nel CORPO



B.

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto alla planimetria presenta agli atti: -Presenti nel piano terra lievi modifiche della posizione di porte e di tramezzi della camere,del ripostiglio e del bagno; -La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentarsi all'Agenzia delle entrate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione variazione catastale da presentarsi all'AGE da tecnico abilitato(pratica Docfa): €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5,Mapp.527,sub.3,4 peritata nel CORPO D.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria presente agli atti: -Nella camera del piano terra non risulta essere realizzata una delle finestre che si affaccia sulla corte d'ingresso; -La porta del ripostiglio del PT è leggermente spostata rispetto a quella rappresentata in planimetria; -La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria. -Nei locali del primo piano sono state rilevate lievi modifiche di distribuzione degli spazi tra corridoio,camera e bagno con quest'ultimo di leggere dimensione inferiori rispetto a quanto rappresentato. -L'apertura della camera del P1 è una finestra e non una porta-finestra come rappresentato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentarsi all'Agenzia delle entrate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione variazione catastale da presentarsi all'AGE da tecnico abilitato(pratica Docfa): €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5,Mapp.527 ,sub.1,2 peritata nel CORPO C

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita alle due Villette a schiera non completate oggi iscritte al F.5,Mapp.527 ,sub.5 peritate nel CORPO E

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la sagoma della villetta non è stata ancora segnalata in mappa,nè è stata iscritta al catasto urbano come edificio in costruzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentarsi all'Agenzia delle entrate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Tipo Mappale per la rappresentazione della esatta sagoma del fabbricato in mappa: €2.000,00
- Costituzione del fabbricato al catasto urbano da presentarsi all'AGE da tecnico abilitato(pratica Docfa): €650,00:



Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente alla villetta in Costruzione interna al CORPO F

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le difformità già segnalate all'interno del capitolo "Edilizia" per il Corpo A
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzazione difformità interne, del tetto e della posizione nel lotto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi già calcolati nel capitolo "Difformità edilizia": €.0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita alla Villetta iscritta al F.5,Mapp.544 ,sub.1,2 peritata nel CORPO A

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate difformità già segnalate nel Capitolo "Edilizia" del Corpo B.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito pratica di sanatoria per regolarizzazione lieve difformità edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi già calcolati nel capitolo difformità edilizie: €.0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita alla Villetta iscritta al F.5,Mapp.538 ,sub.1,4 peritata nel CORPO B.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "edilizia".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+Oblazione: €.3.000,00

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri già calcolati e compresi nel capitolo "edilizie": €.0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5,Mapp.527 ,sub.1,2 peritata nel CORPO C

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "Edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzare lievi difformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri già compresi nel capitolo delle difformità edilizie: €.0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Villetta a schiera iscritta al F.5,Mapp.527,sub.3,4 peritata nel CORPO D.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "Edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica autorizzativa in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- Oneri già calcolati nel capitolo delle difformità "edilizie": €0,00

Questa situazione è riferita solamente a Villette a schiera non completate oggi iscritte al F.5,Mapp.527 ,sub.5 peritate nel CORPO E

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito Pratica Autorizzativa in Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri già calcolati nel capitolo "edilizia"

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente alla Villa in costruzione nel Mapp.537 del F.5,inclusa nel Corpo F

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. CALACECCA SNC,6,7,10,11, FRAZIONE MELETO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **273,22** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di una Villetta monofamiliare che si sviluppa al piano terra e piano primo di uno stabile corredato da un garage e da un'ampia area esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrignano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la Strada Provinciale n.128 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni '00'.

Il cespite è globalmente costituito da Locali Residenziali (F.5,Mapp.544,sub.1) che si sviluppano su due piani comprendenti al piano terra, oltre al portico, un ingresso, la scala di collegamento al piano superiore, un soggiorno-cucina, uno studio, due camere e due bagni mentre al piano secondo sono presenti un soggiorno con terrazzo, una camera e un altro bagno oltre ad una serie di locali tecnici nel sottotetto di altezza inferiore ad 1,50 ml. Nel piano terra collegati allo studio vi è il Garage (F.5,Mapp.544,sub.2). I due piani dei locali sono collegati da una scala a due rampe. L'intero fabbricato è circondato da una Corte Esterna (F.5,Mapp.544,sub.3,BCNC) con grandezza di circa 1250 mq (accatastata come bene comune non censibile alle due uii precedenti). L'area esterna (sub.3) è rappresentata da un ampio prato privo di arbusti ma completamente circondato da recinzione. Il cancello carrabile di accesso alla proprietà si affaccia verso sud in uno slargo dove giunge la strada di lottizzazione oggi sterrata.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta formata da telai in cemento armato tamponati, con solaio del P1 in laterocemento con sottostanti travi di legno, e solaio del tetto portante in legno a vista con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villetta si trovano in discreto stato di manutenzione pur essendo i locali inabitati da parecchi anni. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario.

Esternamente l'intero stabile si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocre anticato. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di normale fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. L'impianto



termico da un veloce sopralluogo sembra efficiente anche se alcuni elementi risultano essere stati prelevati. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati i lavori interni. I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di gres e cotto di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti eccetto le vasche che sono del tipo a idromassaggio. Anche gli interni del garage sono rifiniti e completati. L'intera impiantistica da quanto è stato rinvenuto in sede di sopralluogo sembra abbastanza efficiente seppur colpita da danni dovuti a teppisti. L'immobile è direttamente fruibile ma con qualche intervento di ripristino in quanto nell'ultimo periodo ignoti sono entrati e hanno danneggiato alcuni terminali dell'impianto elettrico (prese e misuratori).

La villetta dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione ancora incompleta (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 544 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 711,42 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 544 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio Residenziale (Abitazione) - PT (F.5 Mapp.544 Sub.1)	123,00	x	100 %	=	123,00



Portico - PT (F.5 Mapp.544 Sub.1)	20,00	x	30 %	=	6,00
Spazio Residenziale (Abitazione) - P1 (F.5 Mapp.544 Sub.1)	75,00	x	100 %	=	75,00
Terrazzo - P1 (F.5 Mapp.544 Sub.1)	5,00	x	30 %	=	1,50
Autorimessa - PT (F.5 Mapp.544 Sub.2)	42,00	x	50 %	=	21,00
Area esterna esclusiva sub.3-BCNC	266,00	x	10 %	=	26,60
Area esterna esclusiva sub.3-BCNC	1.006,00	x	2 %	=	20,12
Totale:	1.537,00				273,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Casa.it-<https://www.casa.it/immobili/49461864/>

Descrizione: Immobile disposto su 2 piani e composto da: PT-ampio soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, 2 camere matrimoniali; P1-formato da: soggiorno, 2 camere matrimoniali, studio, bagno e ampio terrazzo; S1-sono presenti due ampi garage.

Indirizzo: Via San Francesco, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 207.000,00 pari a 739,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it -<https://www.idealista.it/immobile/15062008/>

Descrizione: VILLA TRIFAMILIARE, di ampie dimensioni, su un lotto di 2000 mq; in buone condizioni generali, con vista panoramica, disposta su 3 piani e composta da: Piano Terra, 2 appartamenti semi-nuovi

Indirizzo: via S.Provinciale 2, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Idealista.it -<https://www.idealista.it/immobile/29978437/>

Descrizione: Vendesi porzione di fabbricato unifamiliare di circa 283 mq. di abitazione con logge per mq. 75 e ampia area esterna di servizio pertinenziale di mq. 740 circa. oggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e un garage.

Indirizzo: Montegrimano, frazione di Montelicciano

Superfici principali e secondarie: 283

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 918,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 826,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali extraurbane del Comune di Montegrimano Terme), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Villetta e/o Villette a schiera), 5) Dimensione (Alloggi di media-grande dimensione 150-500 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2023 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area periferica di Montegrimano nell'ultimo anno non hanno subito variazioni rilevanti (i Valori Omi registrati nella zona R1/extraurbana per i prezzi di vendita/mq per Abitazioni di Montegrimano con stato di manutenzione Normale risultano 640/910 €/mq mentre per le villette in zona D1/periferia vanno da 910/1250 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti ed Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	207.000,00	252.000,00	234.000,00
Consistenza	273,22	280,00	360,00	283,00
Data [mesi]	0	7,00	5,00	1,00
Prezzo unitario	-	821,43	777,78	918,73
Qualità rifiniture	5,00	6,00	6,00	7,00
Qualità Impiantistica	5,00	6,00	5,00	6,00
Età del fabbricato	7,00	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00	700,00
Qualità rifiniture	5 %	10.350,00	12.600,00	11.700,00
Qualità Impiantistica	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00
Età del fabbricato	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		207.000,00	252.000,00	234.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-4.746,00	-60.746,00	-6.846,00
Qualità rifiniture		-10.350,00	-12.600,00	-23.400,00
Qualità Impiantistica		-8.280,00	0,00	-9.360,00
Età del fabbricato		16.560,00	10.080,00	0,00
Prezzo corretto		200.184,00	188.734,00	194.394,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **194.437,33**

Divergenza: 5,72% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenze della procedura) e ha definito un Valore di Mercato avvicinabile al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osseatorio OMI. Il Valore unitario ottenuto della Villetta, che tiene conto dell'età del fabbricato (2007) e della qualità interna delle rifiniture e degli impianti, nonché dell'età del fabbricato, risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 273,22 x 711,65 = **194.437,01**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di Ripristino per danni causati da ignoti sull'impianto elettrico e termico	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.437,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 189.437,01**

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. CALACECCA SNC,6,7,10,11, FRAZIONE MELETO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

villa singola a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **160,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di una Villetta monofamiliare che si sviluppa al piano terra di uno stabile corredato da un garage e da un'ampia area esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e alla strada di recente lottizzazione ancor incompleta realizzata alla fine degli anni 00'.

Il cespite è globalmente costituito da locali residenziali (F.5, Mapp.538, sub.1) che si sviluppano su di un piano comprendenti al piano terra un portico, l'ingresso, un soggiorno-cucina, due camere e due bagni oltre a corridoi e disimpegni. Nel piano terra collegato al disimpegno vi è il Garage (F.5, Mapp.538, sub.4) e una centrale termica (F.5, Mapp. 538, sub.5-BCNC). L'intero fabbricato è circondato da una ampia Corte Esterna (F.5, Mapp.538, sub.3, BCNC) di circa 1000 mq accatastata come bene comune non censibile alle due uii precedenti. L'area esterna (sub.3) è rappresentata da un ampio prato con alberi e completamente circondato da recinzione.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta formata da fondazione in pali e cordoli in ca, telai in cemento armato con solaio del tetto in laterocemento con sottotanti travi di legno e manto di copertura in tegole. Gli interni della Villetta in oggetto si trovano in discreto stato. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario.

Esternamente l'intero stabile si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocra antiche. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di ordinaria fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. Tutti gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano abbastanza efficienti. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti. Anche gli interni del garage risultano rifiniti e completati. L'intera impiantistica da quanto è stato rinvenuto in sede di sopralluogo sembra completamente efficiente. L'immobile è direttamente fruibile senza particolari interventi di ripristino sebbene ad oggi risulta occupato.

La villetta dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto con Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:



- foglio 5 particella 538 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.11 , piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 538 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.11 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio Residenziale (Abitazione) - PT (F.5 Mapp.538 Sub.1)	106,00	x	100 %	=	106,00
Portico - PT (F.5 Mapp.538 Sub.1)	14,00	x	30 %	=	4,20
Autorimessa - PT (F.5 Mapp.538 Sub.4)	29,00	x	50 %	=	14,50
Area esterna esclusiva sub.3 (BCNC)	843,00	x	2 %	=	16,86
Locale centrale termica sub.5-BCNC	4,00	x	100 %	=	4,00
Area esterna esclusiva sub.3(BCNC)	153,00	x	10 %	=	15,30
Totale:	1.149,00				160,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Casa.it-<https://www.casa.it/immobili/49461864/>

Descrizione: Immobile disposto su 2 piani e composto da: PT-ampio soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, 2 camere matrimoniali; P1-formato da: soggiorno, 2 camere matrimoniali, studio, bagno e ampio terrazzo; S1-sono presenti due ampi garage.

Indirizzo: Via San Francesco, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 207.000,00 pari a 739,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it -<https://www.idealista.it/immobile/15062008/>

Descrizione: VILLA TRIFAMILIARE, di ampie dimensioni, su un lotto di 2000 mq; in buone condizioni generali, con vista panoramica, disposta su 3 piani e composta da: Piano Terra, 2 appartamenti semi-nuovi

Indirizzo: via S.Provinciale 2, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Idealista.it -<https://www.idealista.it/immobile/29978437/>

Descrizione: Vendesi porzione di fabbricato unifamiliare di circa 283 mq. di abitazione con logge per mq. 75 e ampia area esterna di servizio pertinenziale di mq. 740 circa. oggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e un garage.

Indirizzo: Montegrimano, frazione di Montelicciano

Superfici principali e secondarie: 283

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 918,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 234.000,00 pari a 826,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali extraurbane del Comune di Montegrimano), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Villetta e/o Villetta a schiera), 5) Dimensione (Alloggi di media-grande dimensione 150-500 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2023 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area periferica di Montegrimano nell'ultimo anno non hanno subito variazioni rilevanti (Valori Omi registrati nella zona D1/Periferica per i prezzi di vendita/mq per Villetta a Montegrimano con stato di manutenzione Normale risultano 910/1250 €/mq mentre per le abitazioni in Zona R1/Extraurbana risultano tra 640/910 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti ed Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	207.000,00	252.000,00	234.000,00
Consistenza	160,86	280,00	360,00	283,00
Data [mesi]	0	7,00	5,00	1,00
Prezzo unitario	-	821,43	777,78	918,73
Qualità Rifiniture	5,00	6,00	6,00	7,00
Qualità Impiantistica	6,00	6,00	5,00	6,00
Età del Fabbricato	7,00	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00	700,00
Qualità Rifiniture	5 %	10.350,00	12.600,00	11.700,00



Qualità Impiantistica	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00
Età del Fabbricato	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		207.000,00	252.000,00	234.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-83.398,00	-139.398,00	-85.498,00
Qualità Rifiniture		-10.350,00	-12.600,00	-23.400,00
Qualità Impiantistica		0,00	10.080,00	0,00
Età del Fabbricato		16.560,00	10.080,00	0,00
Prezzo corretto		129.812,00	120.162,00	125.102,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **125.025,33**

Divergenza: 7,43% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenza della procedura) e ha definito un Valore di Mercato avvicinabile al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osseatorio OMI.

Il Valore unitario ottenuto dell'alloggio, che tiene conto dell'età del fabbricato (2007) e della qualità interna delle rifiniture e degli impianti, risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,86 x 777,23 = **125.025,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.025,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 125.025,22**

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. CALACECCA SNC,6,7,10,11, FRAZIONE MELETO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO C

villetta a schiera laterale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **189,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una Villetta a schiera di un articolato fabbricato contenente altre 3 unità immobiliari. Quella in oggetto si sviluppa al piano terra e piano primo di una schiera corredata da un garage e da area esterna esclusiva recintata che lo cinge ad est, sud ed a ovest. Il fabbricato si trova in una lottizzazione



a valle della principale struttura termale(ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e alla strada della recente lottizzazione realizzata alla fine degli anni 00' ma ancora non completata.

Il cespite è globalmente costituito dai Locali Residenziali(F.5,Mapp.527,sub.1) comprendenti al piano terra un portico d'ingresso situato a monte,un corridoio, un soggiorno-cucina,una camera ed un bagno, mentre al piano primo un locale studio con balcone,un disimpegno,due camere ed un bagno.Nel piano terra collegati al corridoio vi è il Garage(F.5,Mapp.527,sub.2).La villetta a schiera rappresenta l'estremità laterale a valle di una fila di 4 ed è circondata da ampia Corte Esterna(F.5,Mapp.527,sub.6,BCNC) di circa 1200 mq accatastata come bene comune non censibile alle due uii precedenti.I piani dei locali sono collegati da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno dei locali che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza.L'area esterna(sub.6) è rappresentata da un ampio giardino oggi infestato da arbusti ma completamente circondato da recinzione.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta composta tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in ca,solaio intermedio in laterocemento e solaio del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole.Gli interni della Villetta si trovano in sufficiente stato di manutenzione essendo i locali mai stati abitati dalla loro costruzione.Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario ed essenziale.

Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo oca.Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale.Gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano approntati ma mancano della caldaia principale relativa all'impianto termico.La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne(intonaci,tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni.I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni.I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti.Anche gli interni del garage rifiniti e completati.L'immobile è fruibile con qualche intervento di ripristino.Da rilevare che sono stati individuati numerose e pesanti infiltrazioni nei locali del piano terra dovuti alla mancata pulitura degli scoli dei terrazzi del PT in cui decanta l'acqua meteorica.

La villetta a schiera dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione(Loc.Meletto nel Voc.Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.6 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 527 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.6 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio Residenziale (Abitazione) - PT (F.5 Mapp.527 Sub.1)	80,00	x	100 %	=	80,00
Portico - PT (F.5 Mapp.527 Sub.1)	14,00	x	30 %	=	4,20
Spazio Residenziale (Abitazione) - P1 (F.5 Mapp.527 Sub.1)	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone - P1 (F.5 Mapp.544 Sub.1)	8,50	x	30 %	=	2,55
Autorimessa - PT (F.5 Mapp.527 Sub.2)	28,00	x	50 %	=	14,00
Area esterna esclusiva sub.6(BCNC)	1.046,00	x	2 %	=	20,92
Area esterna esclusiva sub.6(BCNC)	174,00	x	10 %	=	17,40
Totale:	1.400,50				189,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Casa.it-<https://www.casa.it/immobili/49461864/>

Descrizione: Immobile disposto su 2 piani e composto da: PT-ampio soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, 2 camere matrimoniali; P1-formato da: soggiorno, 2 camere matrimoniali, studio, bagno e ampio terrazzo; S1-sono presenti due ampi garage.

Indirizzo: Via San Francesco, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 280



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 207.000,00 pari a 739,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it -<https://www.idealista.it/immobile/15062008/>

Descrizione: VILLA TRIFAMILIARE, di ampie dimensioni, su un lotto di 2000 mq; in buone condizioni generali, con vista panoramica, disposta su 3 piani e composta da: Piano Terra, 2 appartamenti semi-nuovi

Indirizzo: via S.Provinciale 2, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Idealista.it -<https://www.idealista.it/immobile/29978437/>

Descrizione: Vendesi porzione di fabbricato unifamiliare di circa 283 mq. di abitazione con logge per mq. 75 e ampia area esterna di servizio pertinenziale di mq. 740 circa. oggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e un garage.

Indirizzo: Montegrimano, frazione di Montelicciano

Superfici principali e secondarie: 283

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 918,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 826,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Periferiche e/o extraurbane del Comune di Montegrimano Terme), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Villetta e/o Villette a schiera), 5) Dimensione (Alloggi di media-grande dimensione 150-500 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili comparabili



rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2023 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell' area periferica di Montegrimano nell'ultimo anno non hanno subito variazioni rilevanti (i Valori Omi registrati nella Zona R1-extraurbana di Montegrimano Terme hanno registrato nel secondo semestre del 2023 prezzi di vendita/mq tra 640 e 910/mq per Fabbricati residenziali con stato di manutenzione normale).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Stato Manutenzione ed Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	207.000,00	252.000,00	234.000,00
Consistenza	189,07	280,00	360,00	283,00
Data [mesi]	0	7,00	5,00	1,00
Prezzo unitario	-	821,43	777,78	918,73
Qualità Rifiniture	4,00	6,00	6,00	7,00
Qualità Impiantistica	7,00	6,00	5,00	6,00
Età del Fabbricato	7,00	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00	700,00
Qualità Rifiniture	5 %	10.350,00	12.600,00	11.700,00
Qualità Impiantistica	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00
Età del Fabbricato	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		207.000,00	252.000,00	234.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-63.651,00	-119.651,00	-65.751,00
Qualità Rifiniture		-20.700,00	-25.200,00	-35.100,00
Qualità Impiantistica		8.280,00	20.160,00	9.360,00



Età del Fabbricato	16.560,00	10.080,00	0,00
Prezzo corretto	147.489,00	137.389,00	142.509,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **142.462,33**

Divergenza: 6,85% < **10%**

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenze della procedura) e ha definito un Valore di Mercato avvicinabile al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Ossevatorio OMI che nella Zona R1-extraurbana di Montegrimano Terme hanno registrato nel secondo semestre del 2023 prezzi di vendita/mq tra 640 e 910/mq.

Il Valore unitario ottenuto dell'alloggio, che tiene conto dell'età del fabbricato (2007) e della qualità interna delle rifiniture e degli impianti, risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,07 x 753,49 = **142.462,35**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di ripriatino e/o Completamento sull'impianto elettrico e termico	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 136.462,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 136.462,35

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. CALACECCA SNC,6,7,10,11, FRAZIONE MELETO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO D

villetta a schiera centrale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **162,91** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una Villetta a schiera di un articolato fabbricato contenente altri 3 elementi. Quella in oggetto si sviluppa al piano terra e piano primo e forma un elemento di schiera centrale corredata da un garage e da due porzioni di corte esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.1280 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni 00'.

Il cespite è globalmente costituito dai Locali Residenziali (F.5, Mapp.527, sub.3) comprendenti al piano terra un portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra collegati al corridoio vi è il Garage (F.5, Mapp.527, sub.4). La villetta a schiera



rappresenta uno dei due elementi centrali di una fila di 4 ed è corredato da due piccole Corti Esterne(F.5,Mapp.527,sub.7,BCNC) della superficie complessiva di ca 250 mq, una verso l'ingresso e ed una verso il retro che è accatastata come bene comune non censibile alle due uiu precedenti.I due piani degli ambienti sono collegati da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza.L'area esterna(sub.7) è rappresentata da un giardino oggi infestato da arbusti ma completamente confinato da recinzione.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta costruita tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in ca,solaio intermedio in laterocemento(quello dei garage) e solaio intermedio e del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole.Gli interni della Villetta e dell'appartamento in oggetto si trovano in sufficiente stato di manutenzione pur essendo i locali mai stati abitati dalla loro costruzione.Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario ed essenziale.

Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocre.Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale.Gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano approntati ma mancano della caldaia principale relativa all'impianto termico.La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne(intonaci,tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni.I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni.I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti.Anche gli interni del garage rifiniti e completati.L'immobile è fruibile con qualche intervento di ripristino.Da rilevare che sono stati individuati numerose e pesanti infiltrazioni nei locali del piano terra dovuti alla mancata pulitura degli scoli dei terrazzi del PT in cui decanta l'acqua meteorica.Le infiltrazioni stanno danneggiando seriamente i locali e di cui si consiglia intervento.

La villetta a schiera dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione(Loc.Meletto nel Voc.Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.7 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 527 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.7 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio Residenziale (Abitazione) - PT (F.5 Mapp.527 Sub.3)	81,00	x	100 %	=	81,00
Portico - PT (F.5 Mapp.527 Sub.3)	14,00	x	30 %	=	4,20
Spazio Residenziale (Abitazione) - P1 (F.5 Mapp.527 Sub.3)	44,00	x	100 %	=	44,00
Balcone - P1 (F.5 Mapp.527 Sub.3)	8,50	x	30 %	=	2,55
Autorimessa - PT (F.5 Mapp.527 Sub.4)	26,00	x	50 %	=	13,00
Area esterna esclusiva sub.7(BCNC)	78,00	x	2 %	=	1,56
Area esterna esclusiva sub.7(BCNC)	166,00	x	10 %	=	16,60
Totale:	417,50				162,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Casa.it-<https://www.casa.it/immobili/49461864/>

Descrizione: Immobile disposto su 2 piani e composto da: PT-ampio soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, 2 camere matrimoniali; P1-formato da: soggiorno, 2 camere matrimoniali, studio, bagno e ampio terrazzo; S1-sono presenti due ampi garage.

Indirizzo: Via San Francesco, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 207.000,00 pari a 739,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it -<https://www.idealista.it/immobile/15062008/>

Descrizione: VILLA TRIFAMILIARE, di ampie dimensioni, su un lotto di 2000 mq; in buone condizioni generali, con vista panoramica, disposta su 3 piani e composta da: Piano Terra, 2 appartamenti semi-nuovi

Indirizzo: via S.Provinciale 2, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Idealista.it -<https://www.idealista.it/immobile/29978437/>

Descrizione: Vendesi porzione di fabbricato unifamiliare di circa 283 mq. di abitazione con logge per mq. 75 e ampia area esterna di servizio pertinenziale di mq. 740 circa. oggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e un garage.

Indirizzo: Montegrimano, frazione di Montelicciano

Superfici principali e secondarie: 283

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 918,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 826,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali semicentrali del Comune di Montegrimano Terme), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Villetta e/o Villette a schiera), 5) Dimensione (Alloggi di media-grande dimensione 150-500 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2023 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area extraurbano e/o periferica di Montegrimano nell'ultimo



anno non hanno subito variazioni rilevanti (Valori Omi registrati Zona R1/extraurbana risultano tra 640/910 €/mq per abitazioni con manutenzione normale).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti ed Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	207.000,00	252.000,00	234.000,00
Consistenza	162,91	280,00	360,00	283,00
Data [mesi]	0	7,00	5,00	1,00
Prezzo unitario	-	821,43	777,78	918,73
Qualità Rifiniture	4,00	6,00	6,00	7,00
Qualità Impiantistica	7,00	6,00	5,00	6,00
Età del Fabbricato	7,00	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00	700,00
Qualità Rifiniture	6 %	12.420,00	15.120,00	14.040,00
Qualità Impiantistica	5 %	10.350,00	12.600,00	11.700,00
Età del Fabbricato	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		207.000,00	252.000,00	234.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-81.963,00	-137.963,00	-84.063,00
Qualità Rifiniture		-24.840,00	-30.240,00	-42.120,00
Qualità Impiantistica		10.350,00	25.200,00	11.700,00
Età del Fabbricato		16.560,00	10.080,00	0,00
Prezzo corretto		127.107,00	119.077,00	119.517,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

121.900,33



Divergenza: 6,32% < 10%

Il Metodo del Market Comparison Approach ha permesso di ottenere una media di prezzi corretti la cui divergenza è risultata minore del 10% (quindi compatibili con l'esigenze della procedura) e ha definito un Valore di Mercato avvicinabile al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Ossevatorio OMI che nella Zona R1-extraurbana di Montegrimano Terme hanno registrato nel secondo semestre del 2023 prezzi di vendita/mq tra 640 e 910/mq. Il Valore unitario ottenuto della Villetta a schiera, che tiene conto dell'età del fabbricato (2007) e della qualità interna delle rifiniture e degli impianti, nonché dell'età del fabbricato, risulta quindi possedere sia criteri analitici sia ragguagli empirici consoni alla realtà contestuale della perizia e al segmento di mercato di appartenenza del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,91 x 748,27 = 121.900,67

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di ripristino e/o completamento Impianto Termico/Elettrico	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.900,67

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.900,67

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. CALACECCA SNC,6,7,10,11, FRAZIONE MELETO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO E

villetta a schiera laterale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **339,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due Villette a schiera in costruzione che si trovano completate negli esterni ma incomplete negli interni pur già dotati di tramezzi da cui è percepibile la loro distribuzione interna. Tutte le due villette si sviluppano al piano terra e piano primo della relativa schiera corredate da garage e da area esterna esclusiva recintata. Le porzioni di fabbricato si trovano in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni 00'.

Il cespite così come oggi accatastato (F.5, Mapp.527, sub.5, fabbricato in costruzione) è globalmente costituito da due elementi di schiera i cui Locali Residenziali allo stato grezzo sono costituiti al piano terra ciascuno da portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo ciascuno costituito da un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra di ciascuna schiera collegati al rispettivo corridoio vi sono i due Garage. Le villette a schiera rappresentano un elemento centrale ed uno di estremità laterale disposto a monte di una fila di 4 e sono circondate da ampia Corte Esterna (F.5, Mapp.527, sub.5). I due piani delle rispettive schiere saranno collegate (a fine lavori) da



una rampa in legno a vista partente dal soggiorno dei locali che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza. L'area esterna (sub.5) è rappresentata da un ampio giardino di totali 860 mq circa oggi infestato da arbusti ma completamente circondato da recinzione.

Tutte le rifiniture interne (pavimenti, parte degli intonachi, tinteggiatura, rivestimenti di bagni e cucina) e gran parte del sistema degli impianti dovranno essere completati dopo l'acquisto dai nuovi acquirenti con materiali secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico delineati in sede dei vecchi Permessi di costruire.

L'apparecchiatura costruttiva dei due immobili risulta costruita tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in ca, solaio intermedio in laterocemento (quello dei garage) e solaio intermedio e del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villette in oggetto si trovano al grezzo in sufficiente stato di manutenzione. Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocra. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura.

Le villette al loro interno risultano prive di rifiniture ma dotate delle tramezzature e degli intonaci. Mancano le scale di collegamento tra piano terra e primo piano.

Le villette si trovano lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Località Calacecca n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Spazio Residenziale (Abitazione Esterna lato sud)- PT (F.5 Mapp.527 Sub.5)	78,00	x	100 %	=	78,00
Portico (Abitazione Esterna lato sud) - PT (F.5 Mapp.527 Sub.5)	14,00	x	30 %	=	4,20
Spazio Residenziale (Abitazione Esterna lato sud) - P1 (F.5 Mapp.527 Sub.5)	49,00	x	100 %	=	49,00
Balcone (Abitazione Esterna lato sud) - P1 (F.5 Mapp.527 Sub.5)	8,50	x	30 %	=	2,55
Autorimessa (Abitazione Esterna lato sud) - PT (F.5 Mapp.527 Sub.5)	28,00	x	50 %	=	14,00
Spazio Residenziale (Abitazione Centrale)- PT (F.5 Mapp.527 Sub.5)	78,00	x	100 %	=	78,00
Portico (Abitazione Centrale)- PT (F.5 Mapp.527 Sub.5)	14,00	x	30 %	=	4,20
Spazio Residenziale (Abitazione Centrale)- P1 (F.5 Mapp.527 Sub.5)	49,00	x	100 %	=	49,00
Balcone (Abitazione Centrale)- P1 (F.5 Mapp.527 Sub.5)	8,50	x	30 %	=	2,55
Autorimessa (Abitazione Centrale)- PT (F.5 Mapp.527 Sub.5)	28,00	x	50 %	=	14,00
Area esterna esclusiva sub.5(BCNC pari a 860 - 340)	520,00	x	2 %	=	10,40
Area esterna esclusiva sub.5(BCNC pari a 340)	340,00	x	10 %	=	34,00
Totale:	1.215,00				339,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Casa.it-<https://www.casa.it/immobili/49461864/>

Descrizione: Immobile disposto su 2 piani e composto da: PT-ampio soggiorno con camino, sala da



pranzo, cucina, 2 camere matrimoniali; P1-formato da: soggiorno, 2 camere matrimoniali, studio, bagno e ampio terrazzo; S1-sono presenti due ampi garage.

Indirizzo: Via San Francesco, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 821,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 207.000,00 pari a 739,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it -<https://www.idealista.it/immobile/15062008/>

Descrizione: VILLA TRIFAMILIARE, di ampie dimensioni, su un lotto di 2000 mq; in buone condizioni generali, con vista panoramica, disposta su 3 piani e composta da: Piano Terra, 2 appartamenti semi-nuovi

Indirizzo: via S.Provinciale 2, Monte Grimano Terme (PU)

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 252.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Idealista.it -<https://www.idealista.it/immobile/29978437/>

Descrizione: Vendesi porzione di fabbricato unifamiliare di circa 283 mq. di abitazione con logge per mq. 75 e ampia area esterna di servizio pertinenziale di mq. 740 circa. oggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e un garage.

Indirizzo: Montegrimano, frazione di Montelicciano

Superfici principali e secondarie: 283

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 918,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 826,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato Teorico del bene(a completamento dei lavori) mediante il procedimento del Market Comparison Approach come se la totalità dei due elementi di schiera appartenenti al fabbricato non fossero oggetto di opere non completate. Al Valore Teorico ottenuto si detrairanno le spese di tutte le opere necessarie all'ottenimento dell'abitabilità del Fabbricato come ad esempio il completamento di tutte le rifiniture(pavimenti,intonaci e tinteggiatura),di tutti gli impianti (riscaldamento,elettrico,fognario) e di tutte le opere e spese tecniche a corredo dei beni comuni condominiali di pertinenza del costruttore.

Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si



svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato ed asking price e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi degli alloggi in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone periferiche e/o extraurbane del Comune di Montegrimano Terme), 2) Destinazione(Abitativa), 3)Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Villetta), 5) Dimensione (Alloggi di Media dimensione 90-150 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica). In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti 3 immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo,superficie commerciale,superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture esterne,impianti ed età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2023 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell' area periferica di Montegrimano nell'ultimo anno non hanno subito variazioni rilevanti(Valori Omi registrati in Zona R1 Extraurbana risultano compresi tra 640/910 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Stato Manutenzione ed Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

Al Valore Teorico ottenuto si deterranno le spese di tutte le opere necessarie all'ottenimento dell'abitabilità del Fabbricato come ad esempio il completamento di tutte le rifiniture(pavimenti,intonaci e tinteggiatura),di tutti gli impianti (riscaldamento,elettrico,fognario) e di tutte le opere e spese tecniche a corredo dei beni comuni condominiali di pertinenza del costruttore.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	207.000,00	252.000,00	234.000,00
Consistenza	339,90	280,00	360,00	283,00
Data [mesi]	0	7,00	5,00	1,00
Prezzo unitario	-	821,43	777,78	918,73
Qualità Rifiniture	7,00	6,00	6,00	7,00
Qualità Impiantistica	8,00	6,00	5,00	6,00
Età del Fabbricato	8,00	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00	700,00
Qualità Rifiniture	5 %	10.350,00	12.600,00	11.700,00
Qualità Impiantistica	4 %	8.280,00	10.080,00	9.360,00



Età del Fabbricato	12 %	24.840,00	30.240,00	28.080,00
--------------------	------	-----------	-----------	-----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		207.000,00	252.000,00	234.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		41.930,00	-14.070,00	39.830,00
Qualità Rifiniture		10.350,00	12.600,00	0,00
Qualità Impiantistica		16.560,00	30.240,00	18.720,00
Età del Fabbricato		74.520,00	60.480,00	28.080,00
Prezzo corretto		350.360,00	341.250,00	320.630,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **337.413,33**

Divergenza: 8,49% < **10%**

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'insieme delle due Villette a schiera calcolate nell'integrità della loro superficie commerciabile si è così definito il Valore di Mercato Teorico dell'insieme delle due unità immobiliari

Considerato che i prezzi medi registrati nelle abitazioni di Montegrimano (Valori Omi registrati nella zona R1- Extraurbana) con stato di manutenzione Normale hanno registrato nel secondo semestre del 2023 prezzi di vendita/mq tra 640 e 910/mq si può dichiarare che il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della alta qualità delle rifiniture esterne e della posizione risulta possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Il valore ottenuto è quello della totalità commerciabile delle Villette oggi allo stato grezzo come se gli stessi fossero completati con le stesse caratteristiche qualitative della porzione in oggetto considerata terminata ad un livello di rifinitura pari a quelli media del manufatto.

Per tenere conto dello stato incompleto del fabbricato successivamente al Valore di mercato Teorico sono state detratti i costi di tutti i lavori per il completamento per tutti gli ambienti e i lavori condominiali come da obblighi del costruttore in modo da ottenere l'essenziale minima abitabilità di tutti gli alloggi della palazzina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 339,90 x 992,68 = **337.411,93**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento,Integrazione,Ripristino e approntamento di tutti gli impianti Idrico,Termico e Fognario(due villette a schiera)	-24.000,00
Sistemazione dei Bagni e Terminali Igienico-Sanitari(2 appartamenti e 4 bagni)	-36.000,00
Approntamento Scala Collegamento,Pavimenti,Rivestimenti,Pareti ed porzioni di	-40.000,00



Intonaci in tutte e due le villette(ecetto bagni)		
Sistemazione rivestimenti minimi nei Locali dei 2 Garage a pertinenza delle Villette		-10.000,00
Sistemazione degli Esterni delle Villette(decespugliamento, ripristino danni eccessiva vegetazione,completamento viottoli)		-12.000,00
Ripristino degli infissi esterni e Completamento infissi interni (Porte e battenti) x 2 Villette		-15.000,00
Pratiche edilizie per completamento e l'ottenimento dell'agibilità (Certificazioni Impianti ,Accatastamenti,Richieste ecc.)		-24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 176.411,93**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 176.411,93**

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. CALACECCA SNC,6,7,10,11, FRAZIONE MELETO

VILLETTA IN COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO F

Villetta in costruzione a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **234,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una villetta di un unico piano in piena costruzione la cui realizzazione è stata abbandonata da tempo(circa 15 anni).La villetta si trova in uno dei lotti residenziali della lottizzazione(LOTTO 5 della lottizzazione di Variante) e la sua proiezione si estende per circa 205 mq comprendenti un portico.Nel presente corpo essa viene peritata insieme alla sua corte esterna di pertinenza per una superficie complessiva a 1250 mq interna ad una porzione del Mapp.le 537 del F.5.

La villetta si sviluppa su di un unico piano,possiede un portico di accesso verso monte e un porticato panoramico verso valle con una piccola piscina anch'essa in costruzione.Le tamponature esterne sono appena accennate mentre la distribuzione degli spazi interni è visibile parzialmente in quanto risultano approntati molti dei tramezzi di separazione.La villetta si quantifica a circa il 25-30% di stato di avanzamento generale con il 90% della sola struttura portante formata da telai di travi e colonne in calcestruzzo armata completata di fondazioni, del primo impalcato del piano terra ma non ancora completata nelle telaature delle falde del tetto.L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta costruita tramite telaio in cemento armato e solaio del tetto in legno portante con falde articolate.All'interno del fabbricato in costruzione è appena percepibile la distribuzione degli spazi e tutto è rimasto allo stato grezzo, privo delle lavorazioni di rifinitura e meno che meno degli impianti.Ovviamente mancano le recinzioni esterne e tutti i percorsi relativi al giardino esterno che dovrebbe quantificarsi in circa 1000 mq.Lo stato di abbandono su di un organismo edilizio dove tutti i materiali sono all'aria aperta e in balia delle intemperie e del passaggio degli animali ha peggiorato sensibilmente lo stato di manutenzione di tutti gli elementi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:



- foglio 5 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 3548, reddito agrario 11,91 €, reddito dominicale 10,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
si considera la porzione del terreno in oggetto,precisamente per 1250 di 3548 mq,l'altra porzione pari a 2298 mq viene peritata nel Corpo G in quanto nell'area di sedime è presente fabbricato in costruzione.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Terreno Edificabile esterno(1250-198-198 mq)		854,00	x	2 %	=	17,08
Impronta del Fabbricato		198,00	x	100 %	=	198,00
Terreno Edificabile esterno(1250-198)		198,00	x	10 %	=	19,80
Totale:		1.250,00				234,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la specificità del bene, una villetta in fase di costruzione non completata nemmeno nella sua apparecchiatura costruttiva, non è stato possibile rintracciare compravendite relative a Villette simili a



quelli del Subject in oggetto.

Oltre a ciò valutando la destinazione del bene, si è giunti alla conclusione dell'impossibilità di definire un probabile reddito annuale del cespite, per cui stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato di beni limitati o in presenza di immobili speciali ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto e vista inoltre l'impossibilità dell'immobile di generare reddito, si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Data la tipicità del mercato e dell'operazione da valutare si applicheranno i seguenti criteri e relativi procedimenti: METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

A – Stima a costo

Il metodo del costo è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzioni (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

B – Stima del costo di ricostruzione dell'immobile a parità di utilità e funzione

Il costo di ricostruzione del complesso residenziale in costruzione oggetto di perizia è stato stimato sulla base delle Tabelle fornite dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto adeguate agli indici Istat di variazione dei prezzi approssimandole a valori interi.

Nella definizione dei parametri sono stati considerati i Valori/mc di villette dotate di una certa qualità che prendono in considerazione un livello di rifiniture superiori alla media considerata anche la presenza di una piscina interna.

In allegato (ALL.2) si riproducono Fogli Excel con la esemplificazione della metodologia del Costo di Costruzione Deprezzato. Al valore ottenuto si è aggiunto il valore del terreno relativo al fabbricato oggetto di perizia al netto dei propri costi di demolizione.

C – Stima del deprezzamento dell'immobile

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

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc che influiscono sulla domanda e sull'offerta.

In questo caso trattandosi di Villetta, nella decomposizione delle percentuali per il calcolo del deprezzamento lineare si sono utilizzati valori molto specifici considerando la natura del bene. In particolare non si sono considerati né gli impianti in quanto non esistenti né le rifiniture. Si è ipotizzato per le opere strutturali e murarie del fabbricato un periodo di vita di circa 50 anni su una vita effettiva di 15 anni (La sospensione dei lavori è avvenuta circa nel 2010).

D – Stima del Valore di mercato dell'area

Si tenga conto che l'area territoriale di Montegrimano Terme possiede una bassa densità di aree residenziali. In mancanza di dati attuali inerenti ai prezzi di terreni edificabili di tipo residenziale il valore del terreno edificato può essere stimato con procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area).

$$I_{area} = V_a/V_i (\%)$$

Con

V_i = valore di costo dell'intervento

V_a = valore di costo dell'areacio.

I_{area} = incidenza valore area / valore costo intervento.

Sulla base delle indagini esperite, il valore di mercato unitario per il terreno viene calcolato quindi



attraverso l'incidenza media dell'area che è da ritenersi del 20% rispetto al valore dell'intero edificio.

E – Valore dell'immobile tramite Costo di Costruzione Deprezzato

Per chiarezza e completezza si esemplificano il costo di costruzione deprezzato dell'intero fabbricato. Il costo di costruzione dell'organismo oggetto di perizia è stato stimato sulla base delle Tabelle fornite dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto adeguate agli indici Istat di variazione dei prezzi e poi approssimati.

Sono stati calcolati i volumi dell'intero fabbricato decostruendolo negli specifici ambienti interni considerando le superfici e le altezze lorde. Si è moltiplicato il prezzo unitario/mc per ogni volume degli ambienti suddivisi moltiplicandolo per un coefficiente che ha tenuto conto dell'eventuale costo maggiorativo o peggiorativo in funzione del grado delle rifiniture e della struttura muraria a seconda degli spazi.

Il Costo di demolizione per l'intero fabbricato è stato calcolato come prodotto tra i Valori Unitari/mc di demolizioni globali di edifici generici per l'intero volume del fabbricato emergente considerando il costo di demolizione ricavato dal prezziario delle opere edili della Provincia di Pesaro-Urbino che per fabbricati generici rilascia il valore di 16 €/mq circa. Il valore, data la complessità della ipotetica demolizione si considera nella sua interezza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 70.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per spese tecniche per Lavori di completamento, pratiche edilizie, sismiche, impiantistiche ecc.	-10.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.000,00

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. CALACECCA SNC, 6,7,10,11, FRAZIONE MELETO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO G

terreno residenziale a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC, 6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **46.124,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un insieme di terreni edificabili a destinazione prevalentemente residenziale con una quota minore a destinazione ricettiva. Rappresentano in gran parte i terreni non edificati del Comparto MT1A, Zona C del PRG oggetto del richiesto 2° Piano di Lottizzazione del progetto "Borgo delle Terme_2". I terreni oggetto del Corpo F si estendono complessivamente per circa 46.124 mq di cui 31.075 edificabili appartenenti allo stesso Comparto e gli altri costituenti appezzamenti correlati dove non è prevista nessuna edificazione (Zona E e V) ma solo strutture di contorno come aree verdi e di naturalizzazione. In particolare i terreni edificabili, insieme al terreno di sedime dei lotti 1,2,3,4,5 già peritati nel Corpi A,B,C,D,E (Mapp.li 527,538,544537/p dl F.5), rappresentano circa il 81% dell'intero Comparto (37.699 mq sui totali 46.449 mq). Il resto dei terreni all'interno del Comparto



edificabili e non oggetto di esecuzione appartengono sempre alla società *** DATO OSCURATO *** (Mapp.li 536,542,548,545 del F.5 e Mapp.li 6,34,63,372 del F.6) e altri intestatari comunque collegati alla stessa società proprietari dei Mapp.li 72 e 83 el F.5). L'aggiudicatario del tale lotto detenendo la maggioranza dei terreni diventerà verosimilmente il soggetto attuatore del futuro Piano di Lottizzazione necessario per completare l'edificazione sui terreni in oggetto.

Storicamente l'attuazione del Comparto iniziò nel 2005 con l'Approvazione per Delibera del CC n.23 del 23/05/2005 del 1° Piano di Lottizzazione, la successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 14/11/2005 rep.6497 e la realizzazione degli attuali fabbricati descritti nei Corpi A,B,C,D,E nonché la parziale realizzazione delle strade. Dopo una prima sospensione delle opere l'iter di completamento venne riavviato con l'approvazione di una Variante per Delibera del CC n.33 del 11/06/2015. I lavori relativi alla variante di piano non iniziarono mai per cui ciò provocò la scadenza dei termini e del Piano stesso.

Nel 2020 sono ricominciate le operazioni di concertazione con il Comune partorendo la redazione del progetto di un nuovo Piano denominato "Borgo delle Terme_2" che, assimilando alcune precedenti prescrizioni della sovrintendenza e la Variante del PRG del 2014 ne ridimensionava la capacità edificatoria rispetto agli originari indici urbanistici del Comparto. Nonostante il nulla osta di diversi enti il progetto di Piano così come redatto non fu autorizzato a causa del parere "aggiogante" degli uffici regionali del settore territorio che vincolarono il loro parere al preventivo assestamento del versante a causa della presenza di un movimento franoso che necessita di massima osservazione. Per tale parere vincolante l'iter del Piano si interruppe e il procedimento non fu nemmeno sottoposto ai pareri del Consiglio Comunale per l'attuazione e l'approvazione definitiva. Ovviamente a seguito di ciò non si sottoscrisse nuova Convenzione edilizia.

I terreni oggetto dei Piani di Lottizzazione succeduti si posizionano in una zona di semicrinale in pendenza con forma ad anfiteatro affacciati alla valle orientale del Conca, situati a pochi metri della principale struttura ricettiva termale interna al Comune, oggi in disuso, alla distanza di circa 2000 m dal castello di Montegrimano e a 9 km dal centro di San Marino. Del globale progetto di prima lottizzazione sono stati realizzati parzialmente un fabbricato a schiera (comprendente 4 villette e valutato nei corpi C,D,E), due Villette monofamiliari (valutate nei Corpi A e B) ed una villetta monofamiliare in costruzione (valutata nel Corpo F) già servite da strade vicinali che allo stato si trovano sterrate prive di asfaltatura e da completare. I terreni di questo corpo rappresentano gli appezzamenti ancora ineditati dove al loro interno dovranno essere realizzate le strutture di urbanizzazione primarie (strade, fognature ed illuminazione) e altri sottoservizi di tipo pubblico generale come pattuito con l'amministrazione comunale. I terreni, prevalentemente si trovano in zona C del PRG di Montegrimano Terme.

Il Piano di Lottizzazione scaduto risulta essere stato approvato per delibera di GC n.33 del 11/06/2015 come Variante del 1° Piano di Lottizzazione denominato "Borgo delle Terme" e prevedeva la realizzazione di strade, opere e 10 lotti distinti (cinque dei quali già costruiti e/o parzialmente realizzati). Il nuovo Piano di Lottizzazione richiesto e depositato il 11/08/2020, già concertato con il Comune, prevede lo stesso numero di lotti con una SUL lorda edificabile di circa 3519 mq di cui 2654 a destinazioni residenziale e 865 mq a destinazione ricettiva. Il piano prevede la realizzazione delle strade e delle edificazioni attraverso tre stralci di cui il primo risulta a completamento di quello avviato ma non concluso (Lotti 1,2,3,4,5), il secondo avverrà con la realizzazione dei Lotti dal 6° al 9° di cui il 6°,7°,8° lotto ad uso residenziale ed un 9° ad uso ricettivo e un terzo stralcio a solo uso ricettivo (alberghi, case vacanza ecc) per il 10° Lotto.

Il piano ovviamente oltre alla realizzazione delle costruzioni residenziali e ricettive prevede il completamento e la realizzazione di opere urbanistiche (strade, fogne, illuminazione ecc) i cui costi saranno a carico del futuro acquirente, in particolare per il compimento di Aree pubbliche (quali standard ai sensi del DM 1444/68: verde pubblico, parcheggio pubblico e viabilità pubblica) e di Aree private ad uso pubblico (viabilità pertinenziale, piazza, verde naturalistico (parco termale), sentiero naturalistico, percorso di attraversamento). La realizzazione delle opere riguarda l'Ambito B di trasformazione del subComparto 1.

Da computo metrico redatto nel 2020 dai progettisti del piano per i lavori di urbanizzazione primaria relativi a tali opere relativi erano stati previsti circa **803.000,00 €** riguardo le aree pubbliche, le aree verdi oltre alla rete fognaria, idrica, stradale e l'illuminazione, di cui qui sotto ne vengono estese le



particolari prerogative :

1) Riguardo alla rete fognaria prevista

L'area oggetto di intervento verrà divisa in tre stralci funzionali realizzabili in periodi di tempo non necessariamente consecutivi; per questo motivo sono previste due dorsali indipendenti sia per le acque meteoriche che per le acque miste poste lungo le due strade principali. Entrambe le reti sono composte da tubazioni in PVC intervallate da pozzetti prefabbricati in cemento vibrato diaframmato in corrispondenza dei raccordi. Data la conformazione scoscesa del terreno, in alcuni punti, tali pozzetti fungono anche da "salto" per meglio gestire l'interramento delle tubazioni.

1)_ fognatura acque meteoriche

La rete delle acque meteoriche raccoglierà le acque provenienti dalle coperture e dalle zone impermeabili delle varie lottizzazioni e verrà riversata verso Fosso Tassona che presenta portata stagionale con prolungata secca estiva e prima della sua immissione nel Fosso, attraversa esclusivamente terreni agricoli per lo più coltivati a seminativo e pascoli.

2)_ fognatura acque miste

La rete delle acque miste raccoglierà le acque grigie e nere opportunamente trattate provenienti dai lotti.

Si segnala la possibilità che qualora lo si ritenesse opportuno ed economicamente vantaggioso resta la possibilità di valutare soluzioni progettuali temporanee, così come previsto dalla Variante al Piano di Lottizzazione 2015, con impianto provvisorio di smaltimento in fase di realizzazione dei primi due stralci con abitanti equivalenti di numero uguale o inferiore a 50 e sostituzione con il collegamento alla pubblica fognatura solo al completamento del terzo stralcio funzionale.

Tra le possibili soluzioni potrebbero ad esempio essere valutate:

- Impianto di fitodepurazione
- Installazione di n.2 percolatori anaerobici
- Installazione di n.2 impianti a fanghi attivi
- Installazione di n.2 impianti di depurazione

Tali soluzioni andranno sottoposte, valutate e condivise con gli enti competenti.

2) Riguardo alla rete idrica prevista

La lottizzazione prevede l'allaccio della nuova rete idrica all'acquedotto comunale posto fuori dal comparto. L'allaccio sarà eseguito in prossimità della viabilità pubblica e si diramerà con una dorsale in PEAD posta interrata lungo la viabilità ad uso pubblico per poi raggiungere ogni singola utenza. Nella rete saranno presenti n.3 saracinesche poste sulla dorsale principale per il sezionamento delle aree in caso di guasti o manutenzioni oltre ad altre poste su ogni diramazione per l'eventuale isolamento del singolo lotto.

3) Riguardo alla rete elettrica e telefonica prevista

La distribuzione dell'energia elettrica prevista in progetto e a servizio della sola parte residenziale della lottizzazione e sarà allacciata alla linea esistente lungo sulla Strada Provinciale. Da qui partirà la linea principale che alimenterà la lottizzazione. Dalla linea principale si dirameranno n. 2 linee che alimenteranno la zona denominata "Stralcio B2" e la zona denominata "Stralcio B3".

La nuova rete di distribuzione prevede la posa di tubazioni flessibili interrate corrugate a doppia parete in polietilene alta densità di colore rosso complete di cavo pilota interno e pozzetti di ispezione di dimensioni 80x80x80 cm in calcestruzzo prefabbricati senza fondo e chiusino carrabile in ghisa.

La posa avverrà su apposito scavo mediante rinfianco in sabbia e getto di conglomerato cementizio superiore al fine di garantire una adeguata protezione meccanica, e completata con stabilizzato calcareo per la restante parte dello scavo. Dalla nuova tubazione saranno predisposti gli appositi passaggi per le forniture di energia alle singole utenze.

Il tracciato, le modalità di interramento e le caratteristiche delle tubazioni, saranno eseguite secondo le indicazioni fornite dalla società Enel Distribuzione S.p.a. e le norme di buona tecnica.

La distribuzione del servizio telefonico previsto in progetto e ad uso esclusivo della parte residenziale della lottizzazione e sarà alimentata da una derivazione proveniente dalla linea esistente lungo la Strada Provinciale.

4) Riguardo alla rete approvvigionamento e distribuzione Gas Metano

Il progetto prevede l'allaccio alla condotta pubblica di gas metano al fine di garantire l'approvvigionamento energetico per il riscaldamento e l'alimentazione dei piani cottura per tutta la lottizzazione. L'allaccio principale sarà in corrispondenza della condotta posta lungo la Strada Provinciale dalla quale si diramerà una dorsale principale; in corrispondenza di ciascuna unità abitativa, sarà realizzato uno stacco per l'alimentazione domestica. Fuori di ogni unità, ed in prossimità dell'accesso al lotto, sarà realizzata una nicchia con contatore ispezionabile dall'esterno.

5) Riguardo alla pubblica illuminazione

Il progetto prevede la realizzazione dell'illuminazione pubblica della via di accesso alle zone residenziali, dell'area a parcheggio ed è stato redatto tenendo conto della problematica dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

Gli apparecchi ipotizzati saranno di tipo a LED con ottiche illuminotecniche adeguate per installazioni di tipo stradale; in tutte



le aree e prevista l'installazione di palo cilindrico rastremato con altezza fuori terra di circa 6 metri e apparecchio di illuminazione testapalo.

L'impianto sarà collegato all'impianto di terra tramite corda di rame nuda da 16 mmq, ogni palo sarà dotato di portella a chiave e morsettiera di giunzione e le linee elettriche saranno realizzate con cavi unipolari con isolamento in gomma butilica a sezione costante idonei all'interramento ed a contenere la caduta di tensione entro il 4%.

Le nuove installazioni saranno collegate all'impianto esistente lungo la Strada Provinciale distinguendo una linea dedicata per l'illuminazione dell'area pubblica e una a servizio esclusivo dell'area residenziale.

6) Riguardo alla viabilità e parcheggi

Circa lo sviluppo della rete viaria, è prevista una rete come di seguito rappresentata.

- **-A. PERCORSO PEDONALE** Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale di larghezza variabile per permettere il collegamento tra le varie aree della lottizzazione nel lotto destinato ad uso turistico ricettivo. Il percorso sarà in terra battuta e inverdito tramite semina di prato graminaceo.
- **-B. PIAZZA** Si tratta della previsione di realizzare una piazza pavimentata di circa 650 mq oltre al tratto di piazza aperto alla viabilità privata di servizio alle residenze, che costituirà il centro della sistemazione del borgo.
- **-C. VIABILITA' DI COMPARTO E PARCHEGGI PUBBLICI** Si tratta della previsione di una strada di comparto di larghezza pari a 7,50 m nel tratto pubblico e di 6,00 m nei tratti privati (A e B), intervento che comunque si configura come un adeguamento della viabilità esistente ma non completata. I parcheggi pubblici si trovano localizzati in prossimità dell'accesso all'area dalla strada Provinciale e si sviluppano per una superficie complessiva di 865 mq complessivi, di cui 460 mq sono localizzati nello stralcio 1 e soddisfano il fabbisogno generato dall'uso urbano residenziale (UR) degli stralci 1 e 2; mentre 405 mq sono localizzati nello stralcio 3 a servizio dell'uso turistico ricettivo (UT).
- **-D. IL SISTEMA DEL VERDE** Il sistema del verde è organizzato in verde pubblico, verde privato di uso pubblico (parco termale) e verde privato ad uso privato (verde naturalistico e pertinenze private). Tra le opere di urbanizzazione sono previste quelle relative al verde pubblico, al sistema delle alberature e all'area di pertinenza del sentiero pedonale. Tutta la viabilità (compresa la piazza) sarà realizzata in materiale ecocompatibile attraverso l'uso di uno stabilizzante naturale costituito da ossidi inorganici selezionati e fibre polimeriche inerti.

Le opere di urbanizzazione saranno compito del soggetto attuatore dopo avere sottoscritto la relativa convenzione edilizia. Come già nella documentazione del piano era presente le spese dell'intera urbanizzazione che ammontavano a 800.003,00 €, importo in cui sono comprese le spese relative alle reti compresa quella rilevante del collettore fognario extracomparto che porta lo scarico dell'area a collegarsi a circa 1500 ml più a sud dell'aggregato di Meleto che ha prodotto un'extraspesa di lavori urbanistici rilevante rispetto ai quantitativi medi di altre lottizzazioni simili. Negli 803.000,00 € non sono invece computati le spese per l'assestamento del versante geologico la cui realizzazione sarà vincolante per il nulla osta definitivo al PDL degli uffici del settore territorio della Regione Marche (art. 89 del testo unico). Il vincolo è dovuto dalla presenza di un movimento franoso poco più a monte dei lotti già edificati in direzione nord degli stessi che necessita di essere prima assestato e poi monitorato per almeno un anno dopo i lavori. Le spese tecniche per lo studio dell'assestamento e per i futuri lavori dovranno aggiungersi alle spese già fissate e descritte qui sopra. Ad oggi l'importo complessivo dell'assestamento non è definito ma si immagina fortemente impattante sulla fattibilità economica dell'operazione immobiliare.

Allo stato attuale i terreni specifici di questo Corpo G si presentano liberi, non coltivati e al loro interno risultano costruite una parte delle strade (mapp.li 73,74,537 del F.5) e alcune sovrastrutture essenziali a servizio dei fabbricati esistenti. In particolare risulta presente una centrale elettrica (tra l'altro non segnalata in catasto) nel Mapp.le 74 ed una sorta di vasca (Mapp.le 77) oltre al sistema di fognature già presente non visibile.

In fase progettuale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e quindi le strade e tutti i servizi di urbanizzazione e poi successivamente i vari edifici con altezza massima pari a 7 ml collocati secondo una forma ad arco lungo le curve di livello, delineando lo spazio pubblico dell'intero progetto. Saranno realizzate percorsi pedonali, giardini pubblici e piazzette cercando di migliorare il paesaggio dell'area attraverso la messa a sistema e la valorizzazione delle emergenze ambientali del luogo con la costituzione di aree verdi naturalistiche, percorsi pedonali e ciclabili.

Il Piano di Lottizzazione è esteso a tutto l'ambito del sub Comparto 1, all'interno del quale sono individuati 2 ambiti:



- Ambito A - Ambito di naturalizzazione destinato alla realizzazione del verde di connessione ecologica con il territorio agricolo circostante.

- Ambito B - Ambito di trasformazione dove vengono localizzati gli interventi pubblici e privati previsti dal PRG

All'interno dell'ambito A di naturalizzazione non vengono previste trasformazioni e si prevede il mantenimento del verde esistente, quale verde di connessione ecologica, privato ad uso privato

All'interno dell'Ambito B di trasformazione sono individuati:

- le aree pubbliche da cedere e corrispondenti agli standard urbanistici DM 1444/68 e dalla viabilità pubblica

- le aree private di uso pubblico composte dalla viabilità carrabile di accesso ai lotti, dal verde naturalistico (Parco delle Terme), dalla piazza e dai percorsi seminaturali, il verde naturalistico

- le aree private ad uso privato composte dai lotti a destinazione residenziale (UR1), dai lotti a destinazione turistico ricettiva (UT1)

All'interno dell'ambito B di trasformazione, il piano prevede una attuazione in n.3 stralci, così articolati:

- il primo stralcio (stralcio B.1) individua i lotti a destinazione residenziali parzialmente edificati

- il secondo stralcio (stralcio B.2) individua i lotti a prevalente destinazione residenziale e totalmente ineditificati

- il terzo stralcio (stralcio B.3) individua il lotto turistico ricettivo totalmente ineditificato e il verde privato di uso pubblico con il relativo percorso naturalistico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 7660, reddito agrario 25,71 €, reddito dominicale 23,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Querceto , superficie 342, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. Cespug. , superficie 338, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 424 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 2500, reddito agrario 8,39 €, reddito dominicale 7,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 1306, reddito agrario 4,38 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 426 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. Prod. , superficie 1554, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 427 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. Prod. , superficie 272, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 1854, reddito agrario 6,22 €, reddito dominicale 5,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe Pasc. Cesp. , superficie 230, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 2414, reddito agrario 8,10 €, reddito dominicale 7,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo , superficie 1450, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 6062, reddito agrario 20,35 €, reddito dominicale 18,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 530 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 602, reddito



agrario 1,87 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 5 particella 532 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 2819, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 9,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 533 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 1115, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. , superficie 3248, reddito agrario 10,06 €, reddito dominicale 10,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 546 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto , superficie 596, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 88, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 9056, reddito agrario 30,40 €, reddito dominicale 28,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2200, reddito agrario 11,91 €, reddito dominicale 10,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

si considera la porzione del terreno in oggetto,precisamente per 2298 di 3548 mq,l'altra porzione pari a 1250 mq viene peritata nel Corpo E in quanto nell'area di sedime è presente fabbricato in costruzione.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreni Completamente Edificabili (interni al PDL Comparto MT1A) - Mapp.li 73,78,424,425,426,427,74,75,76,77,530,531,292	20.592,00	x 100 %	= 20.592,00



del F.5.						
Terreni Parzialmente Edificabili (interni al PDL Comparto MT1A) - Parte dei Mapp.li 528,532,533,539,546,537/P del F.5.	10.483,00	x	100 %	=	10.483,00	
Terreni Parzialmente non Edificabili (esterni al PDL Comparto MT1A) - Parte dei Mapp.li 528,532,533,539,546,537/P del F.5.	5.655,00	x	100 %	=	5.655,00	
Terreni non Edificabili (esterni al PDL Comparto MT1A) - Mapp.le 289 del F.5 e Mapp.le 350 del F.6.	9.394,00	x	100 %	=	9.394,00	
Totale:	46.124,00				46.124,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/09/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliovunque.it/immobile/4877983>

Descrizione: Appezamento di terreno con destinazione edificatoria della superficie catastale complessiva di mq 9.907.

Indirizzo: Via Ascensione, Montescudo-Monte Colombo (RN)

Superfici principali e secondarie: 9907

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 206.718,00 pari a 20,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 186.046,20 pari a 18,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/06/2024

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annunci/rn-tc-3427-53471274>

Descrizione: Terreno edificabile in zona molto panoramica adiacente a zona urbanizzata di 10.000mq.

Indirizzo: Via Giovanni Falcone, Montefiore Conca (RN)

Superfici principali e secondarie: 10392

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 19,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 180.000,00 pari a 17,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante il fatto che il bene peritato in questo Corpo F, trattandosi di terreno edificabile, si trova in un mercato di beni limitati e che per lo stato in cui versa l'immobile non è in grado di produrre reddito, inoltre, in ragione del fatto che lo stesso risulta suscettibile a trasformazione edilizia, ai fini valutativi è stato adottato il metodo della trasformazione considerando tra tutti gli scenari di trasformazione tecnicamente fattibili, urbanisticamente concessi e ragionevolmente perseguibili quello/quelli in grado di conferire all'immobile il maggior Valore di Mercato.

Il **Metodo della Trasformazione** consiste nell'attualizzazione, alla data della stima, del Valore di Mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso. Tale metodo trova applicazione mediante la tecnica del **"Discounted Cash Flow Analysis" (DCFA)**.

L'ipotesi di trasformazione riguardo ai terreni di questi corpo, nel caso in esame, è stata ripresa dal progetto del piano di lottizzazione depositato il 21/08/2020, già concertato con il Comune di Montegrimano, dai documenti relativi al progetto dei lavori di completamento dell'urbanizzazione e dalle opere imposte dagli enti preposti per la continuazione dell'iter autorizzativo che comprendono un insieme di lavori che consistono:

- **1)** nell'assestamento del versante e sua successiva osservazione come da parere vincolante dell'ufficio settore territoriale della Regione Marche;
- **2)** nel completamento delle opere e strade di lottizzazione (anche di quelle esistenti che già servono i Lotti residenziali già edificati nei lotti di piano Lotto 1-2(vedi fabbricato Corpo C-D-E), il Lotto 3(Corpo A), il Lotto 4(Corpo B) e il Lotto 5(Lotto E));
- **3)** nella realizzazione all'interno degli appezzamenti del Corpo F con superficie complessiva di circa 46.000 mq di cui 31.000 effettivamente edificabili, di 3 LOTTI residenziali(Lotto 6, Lotto 7 e Lotto 8) le cui palazzine potrebbero occupare un ingombro complessivo in pianta di 182 mq(Tipologia 1 e Tipologia 2 di due piani), una di 244 mq (Tipologia 3 di un piano) e due lotti misti ricettivi(Lotto 9 e 10) le cui palazzine potranno occupare un ingombro rispettivamente di 132 mq(Tipologia 4 di un piano) e di ca 408 mq(Tipologia 5 di due piani);
- **4)** nella realizzazione delle sottostrutture urbanistiche già concordate con il Comune in tutto il Comparto interessato;

Come da progetto concertato si ipotizza che tutti i nuovi fabbricati(Lotto 6,7,8,9,10) abbiano un'altezza minore di 7,00 ml. Gli spazi, i lotti e le superficie dei fabbricati sono ipotizzati prevedendo una fondiaria edificabile complessiva di 12.700 mq(di cui 6.120 mq già edificata nei Lotti 1,2,3,4,5) e di 6.580 edificanda per i lotti in progetto Lotti 6,7,8,9,10. La Superficie Utile Lorda complessiva di tutti gli edificati in progetto sarà di 3520 mq di cui 1550 mq già utilizzata all'interno dei lotti edificati e 1970 mq da utilizzare nei lotti 6,7,8,9,10 in progetto. Il piano prevede in particolare che i lotti 6,7,8 siano utilizzati per piccole villette residenziali e i lotti 9,10 per piccole residenze ricettive magari a corredo della sovrastante struttura termale ormai ex "Villa di Carlo". Per tale ragione il Lotto 10 con la più grande capacità edificatoria è stata posizionata nella parte a monte della lottizzazione più vicina a tale struttura.

Riassumendo l'edificato in progetto consiste di un:

- Totale per la Tipologia 1-2(Lotti 6-7-8): 5 Fabbricati fabbricati residenziali: lotti per un superficie fondiaria complessiva di 3.250 mq e per una SUL di 952,0 mq;
- Totale per Tipologia 3(Lotto 9): 1 Fabbricato ricettivo: lotto di sup fondiaria di 815 mq per una SUL di 132 mq;
- Totale per Tipologia 4(lotto 10) 3 Fabbricati ricettivi: lotto di sup fondiaria di 2.515 mq per una SUL complessiva di 865 mq complessivi;

1) Costi di Trasformazione: I costi diretti per la trasformazione del terreno da lottizzare sono stati



valutati, nel caso dei costi delle opere di urbanizzazione, delle strade e delle strutture a corredo pubbliche prendendo in considerazione i computi del progetto redatto e depositato nel 2020 che computava in **803.000,00 €** il costo di tutte le opere urbanistiche. Riguardo al costo dell'asestamento del versante imposto dagli uffici del settore Territorio della regione Marche si sono ipotizzate circa **200.000,00 €**. Nel caso dei fabbricati da realizzare nei Lotti 6,7,8,9,10 i costi sono stati calcolati forfettariamente al mq considerando le superfici lorde (SUL) in progetto.

Le spese relativi agli Oneri di Costruzione relativi alla realizzazione dei fabbricati in occasione del rilascio dei permessi di costruire sono state conteggiate in modo forfettario (2%) rispetto al costo di costruzione totale. Le spese relative ai costi di progettazione per la redazione del PDL, per il progetto dell'asestamento del versante e per la realizzazione dei fabbricati sono stati conteggiati al 5% del costo totale di costruzione ipotizzando una liquidazione nei tempi così come indicati in trimestri nel Foglio Excel Allegato (ALL.1).

Riassumendo:

- Spese lavori di asestamento del versante: pari a ca 200.000,00 €
- Spese lavori urbanizzazione, strade, fogne, piazze e percorsi, cura del verde: 27% pari a circa 803.000,00 €
- Oneri per costruzione e urbanizzazione 2,00%
- Progettazione, DL, spese ed oneri vari 5,00%

I costi di costruzione dei fabbricati delle cinque diverse tipologie sono stati stimati sulla base dei valori indicati dalla delibera vigente rilasciata dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto per il 2024 che fornisce informazioni sui costi di diverse tipologie di interventi edilizi suddivisi per categorie di immobili.

Considerati i tempi per l'asestamento del versante geologico e per i tempi di concertazione relativi alla fase preliminare di progettazione (tempi per completare il progetto e seguire lo specifico iter di approvazione) e alla fase di acquisizione di tutti i permessi di costruire e al pagamento degli oneri di costruzione si fissa la fase di inizio dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione a 36 mesi dalla data di oggi (12 trimestri) con il raggiungimento del 50% dei lavori dopo sei mesi (14 trimestri). Si ipotizza l'inizio della costruzione dei fabbricati delle tipologie diverse e dalle destinazioni diverse (ricettive e residenziali) la cui conclusione complessiva si verificherà tra 60 mesi (20 trimestri da oggi). Gli oneri urbanistici di costruzione e per la secondaria urbanizzazione si ipotizzano poco prima dell'inizio dei lavori. Nel Foglio excel allegato viene riportata l'esatta cronologia della fase dei lavori che corrisponde agli specifici flussi cassa negativi che si dovranno liquidare per la realizzazione di tutto il complesso urbanistico dove è visibile l'elenco dei costi della trasformazione considerata, con indicazione dell'importo e della distribuzione temporale ipotizzata.

2) Ricavi da Vendita: La determinazione del valore di mercato previsto dai fabbricati in progetto che potrebbero occupare i lotti 6,7,8 residenziali e i lotti 9,10 ricettivi di cui si ipotizza la costruzione è stata determinata mediante la ricerca di mercato e la comparazione dei prezzi medi richiesti dal medesimo segmento. In particolare si sono analizzati i prezzi rilevati nella microzona con riferimento a fabbricati residenziale e strutture alberghiere di simile tipologia con caratteristiche assimilabili agli immobili in progetto. Tali dati sono stati reperiti sia da analisi desk analizzando le proposte di vendita nei principali portali online di annunci immobiliari, sia da confronto con i principali operatori immobiliari locali.

L'indagine ha individuato uno stock di immobili residenziali di nuova/recente costruzione piuttosto ristretto nella microzona di riferimento e caratterizzato da immobili di taglio dimensionale simile rispetto ai beni in analisi.

In base alle indagini esperite, si è ipotizzato che il valore di mercato unitario di riferimento per fabbricati residenziali nuovi e impiantisticamente moderni di cui si ipotizza la realizzazione e valore tra circa 60 mesi è stimato a circa 1900-2000 €/mq anche considerando la valorizzazione della zona a seguito dell'investimento e a 2500 €/mq dei fabbricati ricettivi (case vacanze, aparthotel ecc) che si immagina vengano corredati alla struttura termale sovrastante. Si è assunto quindi che il valore di mercato di questa tipologia (edifici nuovi) possa aumentare di 55% rispetto a quelli attuali. Per il calcolo dei Ricavi delle aree esterne esclusive si sono considerati gli indici mercantili di riferimento.



Riguardo alla distribuzione temporale degli importi attivi ottenute dalle vendite si è assunto che metà delle vendite dei fabbricati residenziali come anticipi si possa riscuotere nel momento del contratto preliminare di acquisto ovvero tra 45 mesi che avverrà a metà della realizzazione degli edifici, il successivo 25% a 51 mesi e il resto a fine lavori fissati dopo 60 mesi dalla data di oggi ovvero circa 42 mesi dopo l'inizio dei lavori. Per i fabbricati ricettivi si ipotizza che i primi ricavi possano essere riscossi al 50% dopo 51 mesi mentre il resto a 60 mesi alla fine delle operazioni immobiliari.

La lunghezza dei tempi previsti dell'investimento considerati agli attuali tassi di interesse rende l'operazione immobiliare di realizzazione conveniente solo nel caso avvengano le assunzioni già descritte, ovvero che il valore di mercato degli edifici aumenti almeno del 20% rispetto a quello attuale e che si mantengano bassi i costi di costruzione. Di seguito è riportato l'elenco dei ricavi da vendita considerati, con indicazione dell'importo e della distribuzione temporale considerata.

3) Flussi di Cassa

Si estrinsecano a questo punto i flussi di cassa dell'operazione immobiliare ipotizzato da cui poi si otterrà il Valore Attuale Netto relativo alla trasformazione immobiliare (Vedi All.1)

4) Valore attuale netto (VAN)

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal valore attuale netto (VAN) di tutti i flussi di cassa (positivi e negativi) generati dalla trasformazione dello stesso, attualizzati alla data di valutazione tramite opportuno tasso di sconto che rappresenta il rendimento minimo atteso per investimenti assimilabili a quello in analisi. Tale saggio di sconto è proporzionale al rischio legato all'investimento stesso.

La formula utilizzata per il calcolo del valore attuale netto dell'immobile è la seguente:

$$VAN = \sum (Rt - Ct) / (1+r)^t$$

Ai fini valutativi sono stati assunti i seguenti parametri:

- flussi di cassa positivi - ricavi da vendita degli immobili (R) pari a **5.221.882,50** Euro;
- flussi di cassa negativi - costi di trasformazione (C) pari a **4.680.761,18** Euro;
- durata investimento (t) pari a **60 mesi** (20 trimestri) calcolati a partire dalla data di perizia;
- saggio di sconto (r) pari al **5%**.

Applicando la formula del VAN, il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima alla data del 31/10/2024 è pari a 327.785,49 Euro che si approssima a 325.000,00 € pari a circa 10,55 €/mq dei terreni edificabili.

Il valore di 325.000,00 € è il valore stimato per la porzione edificabile del cespite. Ad esso si aggiunge a puro titolo mensionale il valore trascurabile dei terreni agricoli inedificabili che si trovano al di fuori del comparto che si determina in modo esclusivamente nominale a 15.000,00 € in quanto si considera poco significativo rispetto al resto della proprietà per cui il Valore commerciale complessivo è pari a **340.000,00 €**.

Inoltre come è descritto successivamente al valore calcolato si decurterà un valore forfettario del 10% dovuto al fatto i terreni dell'intero lotto non rappresentano urbanisticamente tutti i terreni del comparto e subcomparto urbanistico per cui il futuro acquirente e soggetto attuatore dovrà per forza accordarsi con gli altri proprietari di alcuni terreni del comparto (di fatto la stessa ditta esecutata (*** DATO OSCURATO *** proprietaria dei Mapp.li 536,542,548,545 del F.5 e dei Mapp.li 6,34,63,372 del F.6) e soggetti ad essa riferibili proprietari dei Mapp.li 72 e 83 el F.5) per effettuare l'attuazione dello strumento urbanistico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

340.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Decurtazione per condivisione altri proprietari nel comparto oltre al soggetto attuatore	-34.000,00
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 306.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 306.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Corpi A,B,C,D-Villette monofamiliari e Villette a schiera completate-Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica di ognuna delle Villette con accessori oggetto di esecuzione, si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato tramite il procedimento MCA.

Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone R1-Extraurbana di Montegrimano Terme ha registrato nel secondo semestre del 2023 prezzi di vendita/mq tra 640 e 910/mq per Fabbricati residenziali con stato di manutenzione normale e per le Zone D1-Periferia prezzi di vendita pari a 950/1250/mq per Villette con stato di manutenzione normale. Dato il contesto delle villette monofamiliari specifiche e le villette a schiera in oggetto (più assimilabili ad abitazioni) e il loro livello medio-basso delle rifiniture e dei materiali edilizi utilizzati si ritiene che il valore ottenuto sia congruo al dato statistico rilevato.

Per concludere, dato il discreto stato di manutenzione dei cespiti, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente l'insieme dei beni possa possedere una Commercialità sufficiente. In particolare i cespiti possono essere particolarmente indicati per famiglie giovani stanziali originarie del posto.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Corpo E-Villette a schiera allo stato grezzo-Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'insieme delle unità immobiliari vendibili e commerciabili oggetto di esecuzione (Villette a schiera) oggetto di esecuzione, si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato tramite il procedimento MCA.

Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati è risultato possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia. Il valore ottenuto è quello teorico di due villette a schiera che hanno le stesse caratteristiche di manutenzione di quelle in oggetto di stima ma che non considera lo stato incompleto di alcuni lavori interni che pregiudicano l'abitabilità dell'immobile. Per questa ragione al valore ottenuto si sono detratte le spese delle opere minime (vedi cap. Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del Valore del Lotto) per completare questo tipo di lavorazioni senza considerare eventuali e particolari rifiniture e/o rivestimenti. L'insieme delle unità immobiliari inserite nel Corpo E, tutte allo stato grezzo con necessari lavori di completamento al loro interno, dovrà essere messo in vendita ovviamente contestualmente ai Corpi F e G in quanto il futuro acquirente dovrà sostenere tutti gli obblighi e le spese di completamento dei lavori esterni e condominiali che necessitano all'ottenimento dell'agibilità. In particolare il nuovo acquirente (oltre alle spese di completamento delle specifiche unità immobiliari) dovrà provvedere alle spese di completamento/ripristino di tutti i rivestimenti delle aree verdi private delle unità immobiliari e pubbliche esterne (luminarie, completamento dei percorsi carrabili e pedonali). Per la necessità di tutti questi lavori eseguibili da una ditta costruttrice e non da privati le villette a schiera allo stato grezzo dovranno essere messe in vendita unitariamente al terreno edificabile peritato nel Corpo G.

Dato l'appena sufficiente stato di manutenzione delle due villette, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente l'insieme dei beni possa possedere una Commercialità mediocre. In particolare i cespiti possono essere particolarmente



indicati per famiglie giovani stanziali originarie del posto.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Corpo F-Villa Monofamiliare in costruzione-Considerata la natura dell'immobile si è giunti alla conclusione dell'impossibilità di definire un probabile reddito annuale del cespite, per cui si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Il dato ottenuto dall'estensione del metodo (vedi Foglio Excel dell'**ALL.2**) ha offerto un valore sia plausibile per lo stato del cespite specifico (una villetta in piena costruzione abbandonata da 15 anni e non protetta dall'usura del tempo e dagli agenti atmosferici che ne hanno minato l'efficacia degli elementi), sia congruo all'uso del valore di tale perizia.

La villetta in costruzione del Corpo F necessaria di lavori di completamento all'esterno e all'interno del volume già costruito e dovrà essere messa in vendita contestualmente ai Corpi E e G in quanto il futuro acquirente dovrà sostenere tutti gli obblighi urbanistici e le spese di completamento dei lavori interni ed esterni che necessitano all'ottenimento dell'agibilità.

Per la necessità di tutti questi lavori eseguibili da ditta costruttrice e non da privati la villetta in costruzione dovrà essere messa in vendita unitariamente al terreno edificabile peritato nel Corpo G.

Dato lo stato della villetta in costruzione e il suo contesto ambientale si ritiene che attualmente il bene possa possedere unitariamente una Commerciabilità mediocre.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Corpo G-Terreno edificabile-Per la definizione del Valore del terreno edificabile, stante il fatto che il bene peritato risulta suscettibile a trasformazione edilizia ai fini valutativi è stato adottato il metodo della trasformazione considerando lo scenario di trasformazione tecnicamente fattibile e già pattuita da accordi tra l'attuale proprietà e il Comune di Montegrimano Terme. Il Metodo della Trasformazione consiste nell'attualizzazione alla data della stima del Valore di Mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso e si estende tramite il "Discounted Cash Flow Analysis" (DCFA) rappresentato nel Foglio Excel allegato alla Perizia (**ALL.1**). Il dato ottenuto, nonostante sia sindacabile in quanto prodotto da assunzioni e ipotesi di mercato futuro ha generato un valore sia plausibile per lo stato del cespite specifico sia congruo all'uso del valore di tale perizia.

Considerando il particolare momento storico non particolarmente adatto al riavvio di operazioni immobiliari su nuovo edificato (con alti costi delle opere edilizie) e considerato il contesto geografico di una località dell'entroterra come Montegrimano Terme oggi in cerca di valorizzazione ma dotata di sue potenzialità (Città delle Terme e vicinanza alla Stato di San Marino) il terreno oggetto di perizia potrebbe risultare in tempi medio-lunghi appetibile per un investimento a medio-lungo termine ma oggi un investimento su di esso potrebbe risultare rischioso a seguito dei numerosi vincoli ricevuti da pareri pregressi della sovrintendenza (ridimensionamento della capacità edificatoria), della società gestrice della fognatura (che ha vincolato il parere alla realizzazione di una tubazione extra-comparto) e soprattutto al vincolo dell'obbligo di assestamento geologico del versante emesso dal settore gestione territorio della regione Marche. **L'insieme di queste lavorazioni pubbliche con costi complessivi se assommati a spese tecniche di progettazione almeno pari e superiori al 1.300.000,00 € rendono la commerciabilità del Terreno edificabile mediocre. Tale giudizio di commerciabilità influirà sul complessivo giudizio del LOTTO UNICO complessivo in quanto gli oneri dell'urbanizzazione computati per tale corpo coinvolgono direttamente i costi di completamento di tutti i servizi urbanistici relativi agli altri Lotti.**

Il terreno viene messo in vendita contestualmente ai beni già edificati in quanto la definizione del piano impone come obbligo urbanistico il completamento di tutte le opere di urbanizzazione ad essi serventi.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari assumendosi obblighi pregressi e rischi futuri, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.



Corpi A,B,C,D,E,F,G-Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, pur venendo suddivise in 7 Corpi vengono contenute in un medesimo Lotto di Vendita in quanto tutte le unità dovranno essere caratterizzate dal completamento delle opere di urbanizzazione per cui è necessario per il continuum della trasformazione immobiliare che una sola ditta impresaria acquisisca tutto il compendio affinché poi ne semplifichi l'assunzione ad unico soggetto attuatore del piano. La ditta acquirente dovrà quindi possedere l'esperienza e la capacità imprenditoriale di avviare e terminare le opere di urbanizzazione nei dintorni dei lotti già edificati come le strade di servizio degli attuali **Lotti 1,2,3,4,5**(Corpi A,B,C,D,E) nonché terminare tutte le lavorazioni degli specifiche Villette a schiera del Lotto E al loro interno, di terminare tutte le lavorazioni esterne di tipo territoriale dello specifico comparto ivi comprese .Per quanto riguarda il terreno edificabile rimanente(Corpo G) dovrà avere capacità amministrativa per riattivare l'iter urbanistico con successivo rinnovo della convenzione del 2005(ormai scaduta) e per attuare tramite nuovi Permesso di Costruire anche la realizzazione dei rimanenti 5 lotti(**Lotti 6,7,8,9,10**) previsti del secondo e terzo stralcio del Piano di Lottizzazione in fase di progettazione.

Per la complessità delle operazioni da eseguire e per i costi complessivi delle opere di urbanizzazione già pattuite con il Comune di Montegrimano, per i vincoli impattanti dovuti agli enti che dovranno emettere pareri di nulla osta sull'operazione immobiliare(vedi settore territoriale sull'asestamento del versante) e ancor per gli adempimenti e obblighi urbanistici ancora gravanti anche sull'edificato già realizzato si ritiene che l'operazione immobiliare di trasformazione sull'area,l'unica oggi plausibile, possieda una **COMMERCIALIZZATA' MEDIOCRE** per cui si ritiene di ridurre il valore di prima asta ad almeno il 20%

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montegrimano Terme, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	273,22	0,00	189.437,01	189.437,01
B	villa singola	160,86	0,00	125.025,22	125.025,22
C	villetta a schiera laterale	189,07	0,00	136.462,35	136.462,35



D	villetta a schiera centrale	162,91	0,00	116.900,67	116.900,67
E	villetta a schiera laterale	339,90	0,00	176.411,93	176.411,93
F	Villetta in costruzione	234,88	0,00	60.000,00	60.000,00
G	terreno residenziale	46.124,00	0,00	306.000,00	306.000,00
				1.110.237,18 €	1.110.237,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 29.705,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.080.532,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 216.106,44**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 864.425,74**

data 31/10/2024

il tecnico incaricato
Dott.Ing.Matteo Maidani

