

**angeli e brucoli architetti**

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f.. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 046646 | fax +39 0546 046647 | perizie@angeliebrucoliarchitetti.it | nadia.angeli@archiworldpec.it

## **TRIBUNALE DI URBINO**

**Fallimento N. 5/2016**

**di Edil Costruzioni S.r.l.**

con sede legale in Colbordolo (PU), via Casino Albani n. 4, C.F. 01324610417

Curatore fallimentare **Avv. Giorgia Cecchini**

**PERIZIA DI STIMA C.T.U.**

**beni immobili siti in :**

**Vallefoglia, Sezione Colbordolo (PU), Via Vittorio Veneto n. snc**

**Tavullia, località Padiglione (PU), Strada Provinciale Carrate n. snc**

**Cattolica (RN), Via B. Buozzi n. snc**

*C.T.U. Incaricato: arch. Nadia Angeli*

*iscritto all'Albo dell'Ordine della provincia di Ravenna al N. 584*

*iscritto all'Albo del Tribunale della provincia di Ravenna al N. 116*

*c.f. NGLND78D69D458P | p.i. 02403490390*

*email: nadia.angeli@archiworldpec.it*

## **1. PREMESSA**

La sottoscritta arch. Nadia Angeli nata a Faenza (RA) il 29.04.1978, codice fiscale NGLNDA78D69D458P, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Ravenna al N. 584, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per il "Fallimento n. 5/2016 di Edil Costruzioni S.r.l.", con atto di nomina del 14.02.17 del Tribunale di Urbino - ha ricevuto incarico per la *"stima dei beni immobili della procedura siti in Vallefoglia (PU), località Colbordolo - Via Vittorio Veneto snc, Tavullia (PU) – Strada Provinciale Carrate snc, Cattolica (RN) - Via Bruno Buozzi snc"*.

La sottoscritta incaricata, in seguito ad indagini svolte presso i beni immobili nel corso di sopralluogo e sulla scorta di accertamenti presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali), ha redatto la presente relazione così articolata:

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali e documentazione esaminata
- 3) Analisi del bene immobiliare
  - 3.1) Dati catastali
  - 3.2) Descrizione dello stato dei luoghi
  - 3.3) Intestazione dei beni
  - 3.4) Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni
  - 3.5) Destinazione urbanistica dell'area
  - 3.6) Regolarità amministrativa ed edilizia
- 4) Stima del valore del bene
- 5) Conclusioni
- 6) Allegati

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

Le operazioni peritali hanno inizio in seguito alla nomina di rito, con esame della pratica e precisamente della documentazione allegata agli atti del procedimento.

Si procede quindi ad accedere presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali) al fine di reperire tutta la documentazione che si ritiene utile per la stesura della relazione e per la vendita giudiziaria.

Con collaborazione della Geom. Pederzoli Niki ed alla presenza del sig. Paolo Borlenghi (Edil Costruzioni Srl) è stato poi svolto un sopralluogo in data 11.05.17 per procedere all'individuazione ed all'accertamento dello stato dei luoghi relativamente ai beni immobili in oggetto.

In particolare si sono potuti visionari gli immobili, eseguendo rilievi fotografici (*v. allegato A*), prendendo atto della consistenza degli stessi e ponendo particolare attenzione allo stato attuale di conservazione dei luoghi.

Tutto quanto rilevato in loco è stato poi messo a confronto con le informazioni desunte dalla documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciali di Pesaro e Urbino e Rimini (*v. allegati da B.1 a B.3 – da B.6 a B.8 - da B.10 a B.12*) e gli Uffici Tecnici dei vari comuni coinvolti (*v. allegati B.4, B.5, B. 9, B.13*).

### **3. ANALISI DEI BENI IMMOBILIARI**

Poichè l'incarico riguarda più beni, situati in comuni diversi, si ritiene opportuno procedere alla loro analisi – così come per tutte le operazioni di cui alla presente perizia – effettuando una suddivisione per tipologia e per possibili **lotti di vendita 1) - 2) - 3)**.

#### **LOTTO 1)**

**Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio Veneto snc**

Complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica collabenti, a destinazione residenziale e vani accessori di cui due adiacenti diroccati ed in precarie condizioni statiche ed uno indipendente ormai del tutto crollato. Il complesso insiste su un lotto con leggero declivio. Il tutto sito in Vallefoglia, località Colbordolo, via Vittorio Veneto snc

Piena proprietà.

Superficie del lotto comprese unità collabenti: 773mq.

#### **LOTTO 2)**

**Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**

Area urbana sita in Tavullia, località Padiglione, Strada Provinciale Carrate snc

Proprietà 34,54/100.

Superficie del lotto 38 mq.

#### **LOTTO 3)**

**Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buozzi snc**

Area urbana sita in Cattolica, Via Bruno Buozzi snc

Proprietà 1.337/25.000.

Superficie del lotto 86 mq.

### 3.1. DATI CATASTALI

#### LOTTO 1)

**Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio Veneto snc**

Il mappale 223 è classificato al Catasto Fabbricati come segue:

| N. | Sez. urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria            | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|----|-------------|--------|------------|-----|----------------------|-------------|----------------|---------|
| 1  |             | 15     | 223        | 4   | F/2 Unità collabenti |             |                |         |

Gli altri mappali sono classificati al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 15, Mappale 255, mq. 118 (classificato come ente urbano)
- Foglio 15, Mappale 256, mq. 22 (classificato come ente urbano)
- Foglio 15, Mappale 257, mq. 100 (classificato come ente urbano)
- Foglio 15, Mappale 635, mq. 33 (classificato come ente urbano)

#### LOTTO 2)

**Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**

- Foglio 37, Mappale 590, mq. 38 (classificata come area urbana) (\*)

(\*) *L'immobile è intestato alla ditta "Edil Costruzioni Srl" per una quota pari a 34,54/100 del totale. Le restanti aliquote di proprietà sono intestate rispettivamente a "Immobiliare la Quiete di Paolucci G. & Franca M. Snc" per una quota pari a 14,17/100 e "Mulazzani G&G Spa" per una quota pari a 51,29/100.*

#### LOTTO 3)

**Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buoizzi snc**

- Foglio 3, Mappale 910, mq. 86 (classificata come area urbana) (\*)

(\*) *L'immobile è instato alla ditta "Edil Costruzioni Srl" per una quota pari a 1337/25000. Le restanti aliquote di proprietà sono intestate rispettivamente a:*

- *Ariston Sas di Arlotti Cesare e C con sede in Cattolica per una quota pari a 8456/100000;*
- *B & B Invest Srl con sede in Colbordolo per una quota pari a 14713/125000;*
- *Baldolini Stefano nato a Sassocorvaro il 22.09.1976 per una quota pari a 3201/100000;*
- *Balduzzi Maurizio nato a San'Angelo in Lizzola il 21/01/1954 per una quota pari a 3658/100000 in regime di separazione dei beni;*
- *Bianchi Doriana nata a Milano il 25/03/1960 per una quota pari a 2774/100000 in regime di separazione dei beni;*
- *Bordoni Pirangelo nato a Giovanni in Marignano il 09/02/1957 per una quota pari a 11495/1000000 in regime di separazione dei beni;*

- *Cacciamani Luca nato a Bologna il 20/02/1988 per una quota pari a 1738/100000*
- *C.G.E. Centro Gioco Educativo Srl con sede in Brescia per una quota pari a 1421/100000*
- *Della Betta Monica nata a Petriano il 03/01/1967 per una quota pari a 3014/100000*
- *Della Betta Patrik nato a Urbino il 30/09/1972 per una quota pari a 3014/100000*
- *FBM di Fraternali Marina e Barbara Snc con sede in Cattolica per una quota pari a 7326/100000*
- *Global Service SAS di Calicchio Anna & C con sede in Benevento per una quota pari a 3488/100000*
- *Immobiliare Benatti di benatti Carlo Alberto & C società semplice con sede in Soliera per una quota pari a 2342/100000*
- *La Romagnola di Piraccini Mirko & C snc con sede in San Clemente per una quota pari a 3625/100000*
- *Maffei Giampaolo srl con sede in Fossombrone per una quota pari a 4081/100000*
- *Magnani Davide nato a Morciano di Romagna il 06/01/1970 per una quota pari a 1765*
- *Marini Isabella nata a Acqualagna il 22/05/1965 per una quota pari a 2325/100000*
- *Perticaroli Liana nata a Maiolati Spontini il 23/08/1958 per una quota pari a 3422/100000 in regime di separazione dei beni;*
- *Pignatello Filippo nato in Svizzera il 13/09/1972 per una quota pari a 20493/1000000 in regime di separazione dei beni;*
- *Prioli Adele nata a Pesaro il 07/05/1955 per una quota pari a 3917/100000*
- *Sacrifizi Simona nata a Napoli il 06/03/1975 per una quota pari a 11495/1000000 in regime di separazione dei beni;*
- *Sarti Mara nata a Pesaro il 06/05/1976 per una quota pari a 2332/100000 in regime di separazione dei beni;*
- *Ugolini Simone Pietro nato a Sassocorvaro il 18/06/1969 per una quota pari a 3072/100000*
- *Volpinari Romina nata a San Marino il 21/04/1976 per una quota pari a 7416/100000;*
- *Volpinari Valentina nata a San Marino il 23/12/1978 per una quota pari a 7871/100000;*

### **3.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

La descrizione dello stato dei luoghi verrà fatta separatamente per ogni singolo lotto di vendita in quanto dislocati in comuni e province diversi.

#### **LOTTO 1)**

#### **Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio Veneto snc**

Il complesso immobiliare oggetto di stima è collocato a Colbordolo (dal 2014, insieme a San'Angelo in Lizzola, confluito nel nuovo comune di Vallefoglia), un piccolo paese collinare di circa 6300 abitanti in cui pare che Raffaello Sanzio abbia avuto le sue origini. Ad un centinaio di metri dal lotto si trova la Piazza del Popolo, dove si possono reperire alcuni servizi tra cui un piccolo negozio di alimentari ed un bar.

L'area è facilmente raggiungibile, il complesso infatti lambisce ed ha accesso dalla Via Vittorio Veneto, strada provinciale che attraversa il paese in direzione Pesaro/Urbino e rappresenta la principale via di comunicazione del territorio per raggiungerlo; in particolare Colbordolo dista una ventina di chilometri (30/35 minuti in auto) dalle città di Pesaro e Cattolica, entrambe località molto turistiche, e una quindicina di chilometri (20 minuti di auto) dalla città di Urbino, città di grande ricchezza storico artistica la quale ospita più universitari che residenti autoctoni. Il casello autostradale più vicino è quello di Pesaro-Urbino, sull'Autostrada Bologna-Taranto (A14), a circa 15 km (20 minuti in auto). L'unico trasporto pubblico presente è la corriera. Le stazioni ferroviarie di Pesaro o Cattolica sono distanti una ventina di chilometri da Colbordolo, raggiungibili con l'auto in una mezz'oretta.

La zona è tranquilla, anche se bisogna considerare la vicinanza del lotto alla Strada Provinciale di cui sopra. Buona è la reperibilità di parcheggi ed i servizi principali si trovano nei paesi a valle limitrofi. Il centro commerciale più vicino si trova a circa 4 km mentre il complesso Ospedaliero di Urbino a circa 14 km di distanza.

Sul lotto oggetto di stima insistono 3 fabbricati attualmente a destinazione residenziale e vani accessori, il più piccolo dei quali, posto a sud-ovest, risulta interamente crollato. Gli altri due corpi di fabbrica, adiacenti, si presentano in diverso stato di conservazione: uno è diroccato e sommerso dalla vegetazione (presumibilmente edificato nell'800 e nato come frantoio di olive) e l'altro in precarie condizioni statiche (presumibilmente edificato nella prima metà del '900). Del complesso fa parte un'ampia e ben soleggiata area cortiliva in lieve pendenza con affaccio e veduta libera su tutta la vallata circostante caratterizzata da un paesaggio prevalentemente verde, con morbide colline a digradare verso il mare.

I due corpi di fabbrica adiacenti presentano sia quote altimetriche di calpestio che altezze in copertura differenti, il più antico si sviluppa su due piani ed il più recente su quattro, di cui due interrati e due fuori terra.

L'accesso al lotto avviene dalla Via Vittorio Veneto e non sono presenti cancelli di accesso né recinzioni.

Vengono di seguito analizzate le caratteristiche principali e lo stato di manutenzione del complesso edilizio, così come desumibili dal sopralluogo effettuato. La verifica dello stato dei luoghi - mediante sopralluogo - pur essendo stata puntuale è stata resa difficoltosa dalla fitta vegetazione, alta quasi due metri, che ricopre l'intera area dell'ex cantiere e che ha ridotto la visione e la comprensione dell'andamento del terreno e di cosa realmente sia presente in loco (materiali di risulta, scavi aperti, particolari predisposizioni impiantistiche e per gli allacci, etc).

Il corpo di fabbrica più piccolo posto sul confine sud-ovest del lotto risulta interamente crollato.

In merito al fabbricato principale invece nel corpo di fabbrica più antico e diroccato risultano in essere solamente le murature portanti del 1° piano sottostrada; risultano tuttavia ancora evidenti – tramite le tracce sulle murature esistenti - la morfologia dei solai e della copertura e l'altezza di colmo della parte crollata.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato di più recente costruzione, risalente a prima degli anni '50, esso si trova in instabili condizioni di staticità e riporta lesioni di grossa entità su tutte le murature portanti e sui solai; le strutture sono costituite da murature in mattoni pieni intonacata, solai in legno costituiti da travi, travetti e pianelle, copertura in legno anch'essa a travi, travetti e pianelle con manto di copertura in coppi.

La facciata fronte strada è intonacata nella parte bassa sottostante il marcapiano mentre nella parte superiore risulta in mattoni a vista; tutte le altre facciate sono intonacate. Sul fronte strada spicca un balcone al piano primo realizzato con parapetto in muratura e con particolari architettonici dell'epoca. Il cornicione è realizzato in mattoni posti su tre file e gli infissi, ove presenti, sono in legno.

Non risultano presenti impianti tecnologici di nessun tipo.

Il terreno di proprietà su cui sorge il complesso immobiliare è relativamente pianeggiante, ricoperto da fitta vegetazione - attualmente cespugli e alberi di medie dimensioni - e recintato con muro di contenimento in mattoni faccia a vista sui lati sud ed ovest. Sul fronte est si sviluppa una forte scarpata.

Il mappale 635 risulta essere destinato in parte a rampa di scala esterna per l'accesso al piano sottostrada. Dal sopralluogo è evidente che la proprietà confinante usufruisce di tale spazio.

Il complesso, da sopralluogo, non risulta dotato di alcun tipo di fornitura e non sono presenti contatori.

Tra le caratteristiche positive si vuole marcare la buona posizione rispetto alla viabilità, la vicinanza alla piazza principale del paese, l'incantevole vista sulla vallata sud-est, le ampie dimensioni del giardino, il buon orientamento e la buona esposizione solare dei fabbricati e relative pertinenze.

Si precisa però che il bene immobiliare oggetto di vendita risulta, da sopralluogo, in forte stato di degrado e abbandono, del tutto inagibile.

## **LOTTO 2)**

### **Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**

Il lotto oggetto di stima è nella cittadina di Padiglione, frazione di Tavullia, con poco meno di 1900 abitanti.

Esso è collegato alla viabilità territoriale grazie alla Strada Provinciale Carrate che attraversa il paese, in particolare dista una ventina di chilometri (20/25 minuti in auto) dalle città di Pesaro e Cattolica, entrambe località di villeggiatura estiva e molto turistiche. Il casello autostradale più vicino è quello di Pesaro-Urbino, sull'Autostrada Bologna-Taranto (A14), a circa 12 km (18 minuti in auto).

La zona è tranquilla e residenziale, le infrastrutture necessarie e i servizi principali si trovano nei paesi limitrofi. Il centro commerciale più vicino si trova a circa 15 km mentre il complesso Ospedaliero di Pesaro a circa 19 km di distanza.

Il lotto oggetto di stima è una lingua asfaltata che si trova in una strada a fondo chiuso di ridotte dimensioni, collocata ad una ventina di metri dalla Strada Provinciale Carrate; oltre a confinare a nord con la strada a fondo chiuso, esso confina a sud con un fabbricato residenziale di recente edificazione (costruito dall'Edil Costruzioni srl). Probabilmente il lotto era stato acquistato per essere ceduto in un secondo momento per l'allargamento della strada. Durante il sopralluogo era occupato dalle auto dei residenti che al momento lo utilizzano come parcheggio.

Il lotto viene attraversato da forniture varie tra cui l'illuminazione pubblica e la rete fognaria del fabbricato residenziale di cui sopra, che scarica nella condotta principale situata al centro della strada.

### **LOTTO 3)**

#### **Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buoizzi snc**

Il lotto oggetto di stima é nella città di Cattolica. Esso è ben collegato alla viabilità territoriale, in particolare dista dai 2 ai massimo 10 chilometri (10/15 minuti in auto) dalle città di Riccione, Gabicce e Misano Adriatico, tutte località di villeggiatura estiva e molto turistiche. Il casello autostradale più vicino è quello di Cattolica, sull'Autostrada Bologna-Taranto (A14), a circa 3 km (10 minuti in auto). La zona è centrale e prossima alla spiaggia, abbastanza trafficata, da locali e turisti, con immobili a destinazione residenziale, commerciale e soprattutto terziaria. La zona è provvista di tutte le infrastrutture necessarie e i servizi principali. Il complesso Ospedaliero di Cattolica, il centro commerciale più vicino e le attrazioni turistiche si trovano a pochi chilometri di distanza.

Il lotto oggetto di stima è una lingua asfaltata a fondo chiuso, di ridotte dimensioni, confinante a nord con porzione di strada annessa all'edificio residenziale antistante, ad ovest con ingressi pedonali - carrabili di complessi residenziali limitrofi (tra cui un complesso ristrutturato dall'Edil Costruzioni srl) ed accessi secondari di edifici commerciali che presentano gli affacci sulla via principale Balneare e ad est con Via Buoizzi; da tale Via Buoizzi si accede al lotto con ingresso pedonale e carrabile al lotto tramite una barra di accesso. La tipologia del lotto lascia trasparire la probabile esistenza di una serie di servitù di passaggio, compreso passaggio di sottoservizi impiantistici (la presenza di moltissimi pozzetti marca la presenza sottostrada di forniture, allacci vari e fognature dei fabbricati residenziali e commerciali di cui sopra).

### **3.3 INTESTAZIONE DEI BENI**

#### **LOTTO 1)**

#### **Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio Veneto snc**

##### Attuale proprietà

EDIL COSTRUZIONI S.r.l con sede in Colbordolo, C.F. 01324610417 (vedi allegato B.2)

Proprietario per 1/1

##### Passaggi di proprietà

- 15.06.2010 : con atto di compravendita notaio Colangeli Angelo rep. 70916/31094 “EDIL COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Colbordolo” acquista dal sig. Corucci Terenzio i terreni e fabbricati censiti al Foglio 15, Mappali 223, 255, 256, 257, 635 e 636.

## **LOTTO 2)**

### **Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**

#### Attuale proprietà

EDIL COSTRUZIONI S.r.l con sede in Colbordolo, C.F. 01324610417. Proprietario per 3.454/10.000 (*vedi allegato B.7*)

Per l'elenco degli altri proprietari si riporta a quanto indicato al precedente capitolo 3.1.

#### Passaggi di proprietà

- 17.03.2008 : con atto di compravendita notaio Paladini Marco rep. 12628/4282 “EDIL COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Colbordolo” acquista dalla società “Quadrifoglio Immobiliare S.r.l. con sede in Pesaro” il terreno censito al Foglio 37 Mappale 590 per una quota pari a 34,54/100.

## **LOTTO 3)**

### **Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buozi snc**

#### Attuale proprietà

EDIL COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Colbordolo (PU), C.F. 01324610417. Proprietario per 1.337/25.000 (*vedi allegato B.11*)

Per l'elenco degli altri proprietari si riporta a quanto indicato al precedente capitolo 3.1.

#### Passaggi di proprietà

- 23.01.2008 : con atto di compravendita notaio Mancini Giuseppe rep. 109644/18609 “EDIL COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Colbordolo” acquista dalla società “B. & B. INVEST S.r.l. con sede in Colbordolo” il terreno censito al Foglio 3 Mappale 910 per una quota pari a 1.337/25.000.

### **3.4 TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI**

Dalle ispezioni effettuate presso il servizio di pubblicità immobiliare per i beni immobili in oggetto risulta quanto segue (*v. allegato B.3, B.8 e B 12*).

## **LOTTO 1)**

### **Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio Veneto snc**

- 21.06.2010: TRASCRIZIONE A FAVORE | Reg. part. 2348 reg. gen. 3906

- COMPRAVENDITA. I mappali 223, 255, 256 e 257 sono stati acquistati dalla società EDIL COSTRUZIONI SRL con sede a Colbordolo mediante atto notaio Colangeli Angelo rep. 70916/31094 del 15.06.2010
- 21.06.2010: TRASCRIZIONE A FAVORE | Reg. part. 2349 reg. gen. 3907
- COMPRAVENDITA. I mappali 635 e 636 sono stati acquistati dalla società EDIL COSTRUZIONI SRL con sede a Colbordolo mediante atto notaio Colangeli Angelo rep. 70916/31094 del 15.06.2010
- 21.06.2010: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 967 reg. gen. 3908
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo condizionato a favore di BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, Pesaro (PU) in data 15.06.2010
- 13.06.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 469 reg. gen. 3559
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA TERCAS SPA, Teramo (TE) Domicilio Ipotecarie Eletto AVV. ANTONELLA SCIPIONI in data 13.06.2013.
- 19.12.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 809 reg. gen. 6198
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP., Morciano di Romagna (RN) in data 06.11.2013
- 29.10.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 5336 reg. gen. 696
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, Ancona (AN) in data 24.10.2013
- 22.10.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 5248 reg. gen. 684
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di EDILFER SRL con sede a Misano Adriatico (RN) in data 10.09.2013
- 14.11.2014: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 1878 reg. gen. 10450
- IPOTECA LEGALE derivante da Ruolo (Art. 77 del DPR 602 del 1973) a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, Firenze (FI) in data 06.11.2014

## **LOTTO 2)**

### **Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**

- 10.04.2008: TRASCRIZIONE A FAVORE | Reg. part. 3101 reg. gen. 5601
- COMPRAVENDITA. L'immobile è intestato alla ditta "Edil Costruzioni Srl" per una quota pari a 34,54/100 del totale. Le restanti aliquote di proprietà sono intestate rispettivamente a "Immobiliare la Quiete di PaolucciG. & Franca M. Snc" per una quota pari a 14,17/100 e "Mulazzani G&G Spa" per una quota pari a 51,29/100, mediante atto notaio Paladini Marco rep. 12628/4282 del 17.03.2008.
- 28.10.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 1831 reg. gen. 10843
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, Ancona (AN) in data 24.10.2013

- 28.10.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 1832 reg. gen. 10843  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, Ancona (AN) in data 24.10.2013
- 20.12.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 2210 reg. gen. 12611
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA DI VALCOCA SOC. COOP., Morciano di Romagna (RN) in data 06.11.2013
- 05.09.2014: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 1461 reg. gen. 8336  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di COCIF SOC. COOP., Longiano (RN) in data 15.03.2014.

### **LOTTO 3)**

#### **Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buoizzi snc**

- 01.02.2008: TRASCRIZIONE A FAVORE | Reg. part. 860 reg. gen. 1505  
COMPRAVENDITA. Bene acquistato dalla società EDIL COSTRUZIONI SRL con sede a Colbordolo mediante atto notaio Mancini Giuseppe rep. 109644/18609 del 23.01.2008
- 10.11.2008: TRASCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 9802 reg. gen. 17596  
COMPRAVENDITA mediante atto notaio Giglioli Giancarlo rep. 69677/12830 del 24.10.2008
- 12.11.2008: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 4336 reg. gen. 17843  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., Ancona (AN) in data 05.11.2008
- 12.11.2008: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 4337 reg. gen. 17844  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., Ancona (AN) in data 05.11.2008.
- 30.05.2011: TRASCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 4550 reg. gen. 8047  
COMPRAVENDITA mediante atto notaio Cafiero Enrico rep. 111345/25667 dello 03.05.2011
- 08.07.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 1478 reg. gen. 9385  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA TERCAS SPA, Teramo (TE) in data 13.06.2013
- 29.10.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 2263 reg. gen. 13747  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, Ancona (AN) in data 24.10.2013
- 29.10.2013: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 2264 reg. gen. 13747  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, Ancona (AN) in data 24.10.2013
- 17.01.2014: ISCRIZIONE CONTRO | Reg. part. 91 reg. gen. 742

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE VALCONCA SOC.  
COOP PER AZIONI, Morciano di Romagna (RN) in data 06.11.2013

Con sentenza del Tribunale di Urbino rep. 5 del 2016 viene dichiarato il fallimento della EDIL COSTRUZIONI S.r.l.

*In merito al presente capitolo si precisa, ai fini di un futuro acquirente, che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato.*

### **3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Come da indagine effettuata presso i vari Uffici Comunali competenti tramite richiesta di "CDU - Certificato di destinazione urbanistica" (v. allegati B.4, B. 9 e B. 13), i beni immobili e terreni facenti parte dei lotti di vendita come individuati ricadono ad oggi nelle zone urbanistiche come sotto riportate, individuate dai Regolamenti Comunali e sovraordinati vigenti.

Ai fini dell'individuazione delle potenzialità urbanistiche dell'area e dei possibili interventi edilizi - anche trasformativi - ipotizzabili sui beni immobiliari, si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel "CDU - Certificati di destinazione urbanistica" sotto citati.

#### **LOTTO 1)**

**Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio Veneto snc**

"Zone ad uso urbano di completamento "B" a conservazione volumetrica: ZONA B1 Colbordolo Capoluogo."

I mappali ricadono all'interno di una delimitazione di una zona di completamento da attuarsi mediante Piano di Recupero (3.4 N.T.A.) o piano particolareggiato di iniziativa Pubblica. Le zone ad uso urbano di completamento comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale per le quali valgono le norme di carattere generale di cui agli artt.6.2, 6.4, e art. 6.4.2 avente per oggetto "Zone "B1" a conservazione volumetrica", delle NTA allegate al PRG e nello specifico per l'area in oggetto l'art. 6.4.2,1 delle NTA allegate al PRG, che si riporta per estratto di seguito: "6.4.2.1 Colbordolo Capoluogo – Per le zone B1 del Capoluogo si prescrive l'attivazione delle previsioni di Piano mediante l'approvazione preventiva di uno o più Piani di Recupero ai sensi della L.457/78. L'incremento complessivo massimo consentito per l'insieme delle zone B0 del Capoluogo è prescritto in  $V=+1300mc$ . In sede di redazione dei Piani di Recupero, debbono essere definite sia la localizzazione che la configurazione planivolumetrica di tali incrementi di superficie o di volume. Il PdR sarà prevalente rispetto alla normativa specifica cui è sottoposto l'edificio contrassegnato con la stellina rossa (sch. n.70, F.15 p. 37-38)". I mappali ricadono nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica definito del "centro Storico del Capoluogo" approvato in via definitiva dal C.C. In data 29/10/1998 con atto n. 81 dal predetto P.P. Risulta che i mappali 223, 256, 257, 255, 635/parte, censiti al foglio 15 (sezione A-

Colbordolo) ricadono all'interno di un'area perimetrata che è soggetto ad "intervento unitario" (nell'area sono identificati gli edifici con la sigla n. 55 e n. 56). Per gli interventi ammissibili si applicano le norme, le disposizioni e le prescrizioni del P.P. succitato.

## **LOTTO 2)**

### **Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**

"Zona per sedi viarie e fasce di rispetto stradale". A sua volta il mappale ricade per interno in area sottoposta a vincolo dettato dall'art.142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (aree fluviali).

Le prescrizioni che regolano gli interventi in tale zona urbanistica risultano dettate nello specifico dall'art. 6.1.1. delle NTA del Piano Regolatore Generale.

## **LOTTO 3)**

### **Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buozzi snc**

Piano strutturale comunale approvato: "Ambito AS del Centro Storico (art. 41.42). Macro-zona sisimica II in categoria D di "suolo di fondazione" area 2 potenziale liquefacibilità/addensamento."

Regolamento Urbanistico edilizio approvato: "Ambito AS del Centro Storico (art. 10-16)".

Piano territoriale di coordinamento provinciale: "Unità di paesaggio della pianura (art. 1.4)".

## **3.6 REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA**

La regolarità edilizia ed amministrativa è stata svolta esclusivamente per il lotto A), di seguito descritta, trattandosi dell'unico lotto con sovrastanti fabbricati.

## **LOTTO 1)**

### **Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio Veneto snc**

Gli immobili, come esistenti da sopralluogo, risultano edificati in assenza di Licenza Edilizia; trattandosi di edifici collocati all'interno del centro abitato e costruiti antecedentemente al 1942, il loro stato risulta tuttavia legittimo.

Dall'indagine svolta presso gli Uffici Comunali di Vallefoglia, risulta presentata una Richiesta di Permesso di Costruire protocollo 6267 del 25/09/2008 che prevedeva un progetto di Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico per la realizzazione di n. 6 unità abitative ed un vano ripostiglio al piano interrato.

In data 19.12.2008 il Responsabile di Procedimento del Comune di Colbordolo ha espresso parere contrario alla Richiesta di Permesso di Costruire adducendo una serie di motivazioni, ravvisando carenze documentali e diffidando l'esecuzione delle opere. Eventuali osservazioni al parere di cui sopra, corredate da documenti, erano da presentarsi entro il termine di 10 dal ricevimento del parere stesso, ma non sono mai state presentate.

In data 20.01.2009 il Responsabile di procedimento del Comune di Colbordolo conclude il procedimento con il parere contrario ed il diniego del progetto presentato.

Ad oggi quindi, per intervenire sul lotto, occorre presentare all'Amministrazione un nuovo progetto.

Dall'esame della pratica sopra citata sono state comunque recepite alcune informazioni utili come gli elaborati grafici dello stato di fatto dei fabbricati allegati alla Richiesta del permesso di costruire e la documentazione fotografica; al momento del sopralluogo infatti non è stato possibile entrare nell'immobile per motivi di sicurezza. (*vedi allegato B.5*)

#### **4. STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Per la stima del valore dei beni immobiliari si procede tenendo conto di quanto sopra esposto, e con riferimento alla descrizione dei beni si analizzano sia le condizioni estrinseche (caratteristiche al contorno tra cui accessibilità, presenza di attrezzature, livello di degrado della zona, etc) che quelle intrinseche (caratteristiche del fabbricato stesso e relative pertinenze, stato di usura, regolarità amministrativa, possibili trasformazioni, etc).

In particolare si prende in considerazione, tra le caratteristiche del bene, quali abbiano un'incidenza positiva e quali invece concorrano ad abbassare il valore dell'immobile.

#### **LOTTO 1)**

**Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU) – Via Vittorio**

**Veneto snc**

- il lotto è inserito all'interno di una zona prevalentemente residenziale, in un paese collinare dove sembra che il tempo si sia fermato;
- il lotto si affaccia sulla via Vittorio Veneto, che assicura i collegamenti coi paesi vicini;
- il lotto risulta traboccante di alberi di medio fusto e bassa vegetazione;
- i fabbricati che insistono sul lotto versano in stato di abbandono e degrado, risultano ad oggi inagibili ed occorre procedere alla loro demolizione per le precarie condizioni statiche in cui versano (alcune porzioni sono già crollate).

L'ultimo punto inerente lo stato attuale dei fabbricati induce a valutare il bene immobiliare in questione alla stregua di un lotto edificabile, da vendere in lotto unico, la cui edificabilità è legata esclusivamente alla preliminare demolizione delle strutture attualmente esistenti .

Vista la particolarità del bene immobiliare e visto anche il ristretto campione di riferimento per l'analisi di beni simili posti in zone territorialmente omogenee rispetto al bene oggetto di stima, si procede sviluppando due metodi di stima alternativi e riportando la media aritmetica dei due valori determinati.

#### **METODO A - Stima attraverso il più probabile valore venale**

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso Agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di lotti edificabili liberi con caratteristiche simili posti in zone urbanisticamente omogenee.

Tale valore andrà poi decurtato di una quota di valore corrispondente al costo da sostenersi per la demolizione delle strutture attualmente esistenti sul lotto.

| Superficie territoriale | Valore unitario   | Valore venale    |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| 773 mq                  | 150,00 € / mq *** | € 115.950,00 (A) |

Il costo da sostenere per la demolizione e lo smaltimento delle strutture attualmente esistenti sul lotto si può quantificare a corpo in € 16.000,00 (B)

> Valore di mercato del bene METODO A: A - B = € 99.950

\*\*\* Il valore venale unitario viene desunto dalle seguenti fonti di informazione: Agenzia delle entrate, Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio.

#### **METODO B - Stima attraverso il più probabile valore di trasformazione**

Visto quanto sopra enunciato si adotta il criterio del più probabile valore di trasformazione del bene per via sintetica. Il valore del bene risulterà quindi come differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione (ultimazione dei lavori mancanti, ripristino dei lievi danni e delle opere deteriorate, regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista amministrativo compreso iter burocratico volto all'ottenimento della Fine Lavori e Agibilità) e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione stessa.

##### **A) Valore di mercato del bene dopo la trasformazione**

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [ "Stima degli immobili: metodologia e pratica" - Carnevali, Curatolo, Palladino – 2010 ]

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta il seguente criterio (seguendo, ove possibile, quanto stabilito dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138)

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie della pertinenza esterne di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite; si considera invece la superficie delle pertinenze esterne condominiali al **4%**.
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse, cantine, soffitte e assimilate non abitabili) al **50%**
- si considera la superficie dei vani scala e ascensore condominiali all' **80%** per le porzioni fuori terra ed al **50%** per le porzioni interrato;

Calcolo superfici complessive commerciali del fabbricato (basato sullo stato di fatto del fabbricato precedente ai crolli, come desumibile da sopralluogo effettuato e da allegati grafici alla Pratica Edilizia citata al precedente paragrafo 3.6)

|                                 | Piano | Sup. lorda | Coeff. di omogeneizzazione              | Sup. ragguagliata di calcolo |
|---------------------------------|-------|------------|---|------------------------------|
| Ripostigli/cantine              | S2    | 295 mq     | 0,5                                     | 147 mq                       |
| Ripostigli/cantine              | S1    | 295 mq     | 0,5                                     | 147 mq                       |
| Abitazione                      | T     | 84 mq      | 1                                       | 84 mq                        |
| Terrazzo                        | T     | 8 mq       | 0,3                                     | 2 mq                         |
| Balcone                         | T     | 3 mq       | 0,3                                     | 1 mq                         |
| Abitazione                      | 1     | 84 mq      | 1                                       | 84 mq                        |
| Balcone                         | 1     | 2 mq       | 0,3                                     | 1 mq                         |
| Corte<br>(mapp 255-256-257-635) | T     | 478 mq     | 0,1 fino a 320 mq<br>0,02 per eccedenza | 47 mq                        |
|                                 |       |            |   | 513 mq totali                |

Il valore di mercato medio per il bene immobiliare dopo la trasformazione si può ipotizzare in € 1.400/mq.

(Fonti di informazione: Agenzia delle entrate, Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio)

| Superficie commerciale (mq) | Valore unitario medio (€/mq) | Valore di mercato (€) |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 513 mq                      | € 1.400,00                   | € 718.200,00          |

Valore di mercato del bene dopo la trasformazione: 718.200,00 €

### **B ) Spese da sostenere necessarie per eseguire la trasformazione stessa**

| Categoria di spesa   | Importo presunto (€)               |
|--|------------------------------------|
| Costo di costruzione di un nuovo fabbricato di superficie equivalente, compresa demolizione del vecchio fabbricato   | € 1.070,00 * 513 mq = € 548.910,00 |
| Costi tecnici e oneri amministrativi<br>- parcelle professionali per la progettazione<br>- oneri di urbanizzazione e relativi al costo di costruzione<br>- diritti di segreteria | € 45.000,00                        |
| Allacci e utenze   | € 11.000,00                        |
| Oneri finanziari   | € 10.978,00                        |
| <b>Spese da sostenere totali</b>   | <b>€ 615.888,00</b>                |

Spese da sostenere necessarie per eseguire la trasformazione stessa: 615.888,00 €

> Valore di mercato del bene METODO 2: ( A - B ) = € 102.312,00

**Valore di libero mercato del bene LOTTO 1: ( METODO A + METODO B ) / 2 = 101.131,00 €**

### **LOTTO 2)**

**Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**

In particolare si prendono in considerazione le seguenti caratteristiche del bene:

- il lotto è inserito di una cittadina prevalentemente residenziale, di piccole dimensioni.
- il lotto urbanisticamente risulta come “zona per sedi viarie e fasce di rispetto stradale”; a sua volta il mappale ricade per interno in area sottoposta a vincolo dettato dall'art.142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (aree fluviali); le prescrizioni che regolano gli interventi in tale zona urbanistica risultano dettate nello specifico dall'art. 6.1.1. delle NTA del Piano Regolatore Generale.

**Stima attraverso il più probabile valore venale**

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso Agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di lotti edificabili liberi con caratteristiche simili posti in zone urbanisticamente omogenee.

| Superficie territoriale | Valore unitario   | Valore venale  |
|-------------------------|-------------------|----------------|
| 38 mq                   | 130,00 € / mq *** | € 4.940,00 (A) |

**Valore di libero mercato del bene LOTTO 2: € 4.940,00**

\*\*\* Il valore venale unitario viene desunto dalle seguenti fonti di informazione: Agenzia delle entrate, Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio.

**LOTTO 3)****Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buozzi snc**

In particolare si prendono in considerazione le seguenti caratteristiche del bene:

- il lotto è inserito in una zona centrale, molto viva e strategica, vicina alla spiaggia e dotata di tutti i servizi;
- il Piano strutturale comunale approvato classifica il lotto in “Ambito AS del Centro Storico (art. 41.42); macro-zona sismica II in categoria D di “suolo di fondazione” area 2 potenziale liquefacibilità/addensamento.”; il Regolamento Urbanistico edilizio approvato lo definisce quale “Ambito AS del Centro Storico (art. 10-16)”; il Piano territoriale di coordinamento provinciale lo definisce invece come “Unità di paesaggio della pianura (art. 1.4)”

**Stima attraverso il più probabile valore venale**

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso Agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di lotti edificabili liberi con caratteristiche simili posti in zone urbanisticamente omogenee.

| Superficie territoriale | Valore unitario   | Valore venale   |
|-------------------------|-------------------|-----------------|
| 86 mq                   | 130,00 € / mq *** | € 11.180,00 (A) |

**Valore di libero mercato del bene LOTTO 3: € 11.180,00**

\*\*\* Il valore venale unitario viene desunto dalle seguenti fonti di informazione: Agenzia delle entrate, Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio.

## 5. CONCLUSIONI

Considerati i valori di mercato dei beni immobiliari sopra riportati, i valori relativi alla quota di proprietà di EDIL COSTRUZIONI S.r.l. risultano:

|  |                                 |                            |                     |
|--|---------------------------------|----------------------------|---------------------|
| <b>LOTTO 1) Vallefoglia, Colbordolo (PU) - Foglio 15, Mappali 223 - 255 - 256 - 257 – 635</b><br>Complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica collabenti su lotto con leggero declivio | <b>1/100<br/>(100%)</b>         | <b>€ 101.131,00 x 100%</b> | <b>€ 101.131,00</b> |
| <b>LOTTO 2) Tavullia, Padiglione (PU) - Foglio 37, Mappale 590</b><br>Area Urbana  | <b>34,54/100<br/>(34,54%)</b>   | <b>€ 4.940,00 x 34,54%</b> | <b>€ 1.706,28</b>   |
| <b>LOTTO 3) Cattolica (RN) - Foglio 3, Mappale 910</b><br>Area Urbana  | <b>1.337/25.000<br/>(5,35%)</b> | <b>€ 11.180,00 x 5,35%</b> | <b>€ 598,13</b>     |

## 6. ALLEGATI

Si allega alla presente:

- A) - Rilievo Fotografico (A)
- B) **LOTTO 1) Foglio 15, Mappali 635, 257, 256, 255 e 223 subalterno 4 – Vallefoglia, località Colbordolo (PU)**  
**Via Vittorio Veneto snc**
- Estratto di mappa (B.1)
  - Visure catastali (B.2)
  - Visure presso il servizio di 'Pubblicità immobiliare' (B.3)
  - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune (B.4)
  - Stralcio della richiesta del permesso di costruire, elaborati grafici e documentazione fotografica come depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colbordolo nel 2008 (B.5)
- LOTTO 2) Foglio 37, Mappale 590 – Tavullia, località Padiglione (PU) – Strada Provinciale Carrate snc**
- Estratto di mappa (B.6)
  - Visure catastali (B.7)

- Visure presso il servizio di 'Pubblicità immobiliare' (B.8)
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune (B.9)

**LOTTO 3) Foglio 3, Mappale 910 – Cattolica (RN) – Via Buozzi snc**

- Estratto di mappa (B.10)
- Visure catastali (B.11)
- Visure presso il servizio di 'Pubblicità immobiliare' (B.12)
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune (B.13)

Faenza, 11 luglio 2017

Il C.T.U. Incaricato

arch. Nadia Angeli

