

**Geom. Andrea Frati**  
**Viale Della Vittoria n. 8**  
**60034 Cupramontana (AN)**  
**Tel/Fax: 0731 - 789102**

### **BOLOGNOLA (MC)**

Bolognola è un piccolo paese dell'entroterra maceratese all'interno del Parco nazionale dei Monti Sibillini, località sciistica e turistica frequentata anche in estate. L'immobile si trova in frazione Pintura, nei pressi degli impianti di risalita delle piste da sci, a circa 3 km di distanza dal comune capoluogo e a circa 1300 m di altezza. E' collegata a valle alla SS 77 tramite le Strade Provinciali 98 e 47.

### **21. APPARTAMENTO IN VILLETTA BIFAMILIARE IN PIAZZALE PINTURA**

L'appartamento, di categoria A/2, consiste in una porzione di bifamiliare di due piani fuori terra (anche se rispetto alla strada che passa a fianco il piano terra risulta sottostrada), da cielo a terra, con copertura a doppia falda, con garage e corte.

Al piano terra (sottostrada) si trovano il soggiorno con angolo cottura e i servizi igienici, e l'autorimessa collegata al soggiorno. Una scala interna conduce al piano superiore dove sono presenti la zona giorno, la cucina, il bagno, due camere ed un balcone. Le condizioni sono discrete, gli impianti e gli infissi sono da rivedere, almeno in parte. In particolare i lavori da eseguire riguardano:

- la sistemazione degli sportelloni in legno esterni
- la sistemazione dell'impianto di riscaldamento e di quello idrico ed elettrico
- la sistemazione della corte esterna e della sua pavimentazione
- la messa a punto di qualche porzione di intonaco esterno

**Geom. Andrea Frati**  
**Viale Della Vittoria n. 8**  
**60034 Cupramontana (AN)**  
**Tel/Fax: 0731 - 789102**

- qualche tinteggiatura interna
- la sistemazione della porta del garage (che non si apre bene) e della recinzione
- l'eliminazione dell'umidità in alcuni tratti di muratura al piano sottostrada

L'immobile appartiene alla Immobiliare Italia sas ed è libero.

Le superfici sono:

- appartamento 163 mq
- balcone 7 mq
- garage 26 mq
- corte 120 mq

che, omogeneizzate come di consueto, danno una superficie di 190 mq.

### ***21.1. Identificazione catastale e situazione catastale***

L'appartamento è accatastato al Foglio 9, particella 37, sub 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Bolognola, come categoria A/2, mentre il garage è il sub3 della stessa particella, di classe 3.

Le visure e le planimetrie sono riportate in allegato.

La corte esterna, pur essendo nei fatti separata dalla confinante, risulta indivisa, cioè bene comune. Sulla planimetria ci sono delle inesattezze per quanto riguarda la presenza di una finestra nel piano sottostrada.

### ***21.2. Situazione urbanistica***

L'immobile fu realizzato con Licenza Edilizia pratica n. 93, prot. n.

**Geom. Andrea Frati**  
**Viale Della Vittoria n. 8**  
**60034 Cupramontana (AN)**  
**Tel/Fax: 0731 - 789102**

51 del 24/04/1974. L'agibilità fu rilasciata nel 31/01/1977, pratica n. 93.

Si trova in zona "Rurale e Sparsa" del Piano di Fabbricazione del  
Comune di Bolognola

### **21.3. Stima**

Per la zona in questione, oltre alla consultazione di dati pubblicati da  
dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sono  
state reperite informazioni sul posto circa il mercato immobiliare locale  
nell'ultimo periodo.

L'OMI fornisce una forbice di valori, riferiti ad abitazioni in  
condizioni "normali", di 740 – 910 Euro /mq per la zona di appartenenza. Si  
stabilisce un valore unitario di 800 Euro/mq. Con la superficie  
omogeneizzata calcolata in precedenza, e detratta una spesa forfettaria di  
36.000 Euro per effettuare i lavori riportati sulla descrizione, il valore  
dell'immobile viene posto pari, arrotondando, a 116.000 Euro.

Le spese per la regolarizzazione catastale sono stimabili in 1.000  
Euro