

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO --- Omissis --- (R.F. 24/2020)

Perizia di Stima dei Beni Immobili

LOTTIZZAZIONE --- OMISSIS --- IN LOCALITÀ POZZETTO, CASTELPLANIO (AN)

LOTTO DI VENDITA N.07: AREA EDIFICABILE

Premessa

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2064 con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, ha ricevuto l'incarico di redigere la perizia di stima degli immobili della Società --- Omissis --- - c.f. --- Omissis --- - con sede a Falconara Marittima (AN) in via dell'Industria n.14 - dai Curatori Fallimentari Avv. Fabrizio Panzavuota e Dott. Rolando Mazzoni.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso i Comuni di Castelplanio e Montemarciano, presso il Catasto Edilizio Urbano e presso la Conservatoria dei Registri, reperendo tutta la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, per ciascuna area edificabile da stimare, il perito ha chiesto ed ottenuto dal Comune di appartenenza il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il perito ha effettuato vari sopralluoghi presso gli immobili al fine di accertarsi dello stato dei luoghi, delle condizioni di manutenzione e di effettuare le opportune misurazioni e riprese fotografiche.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un'area edificabile facente parte della Lottizzazione --- Omissis --- in località Pozzetto nel Comune di Castelplanio, costituita dai lotti edificabili A (sub-lotti A1, A2, A3, A4, A5), B (sub-lotti B1, B2, B3) e C (sub-lotti C1, C2) e dalle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, spazi di verde attrezzato, spazi di sosta e parcheggi.

Risulta di proprietà della Società --- Omissis --- anche un frustolo di terreno limitrofo non compreso nella Lottizzazione di cui sopra, inserito in Zona C2 di

Espansione del PRG (L07_Allegato 03_Stralcio PRG) ma di fatto privo di potenziale edificatorio.

Criterio di Valutazione Immobiliare

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il metodo prevede il calcolo della superficie utile lorda di ogni immobile misurata al lordo dei muri perimetrali, includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti.

La superficie utile lorda così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Nel caso specifico il mercato immobiliare nella zona in cui sorgono gli immobili oggetto di stima è poco attivo, quindi si farà riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici ragguagliate sono i seguenti (*rif. Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare – Appendice per le Stime*):

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
residenza	1,00
terrazza a livello	0,18
giardino esclusivo	0,18
balcone	0,25
terrazza a tetto a livello	0,25
cantina	0,20
autorimessa	0,50
posto auto scoperto	0,40

Nel caso della stima di terreni edificabili viene adottato il criterio del valore di trasformazione determinando dapprima la consistenza edilizia di quanto è possibile costruire sulle aree edificabili tramite l'applicazione degli indici e dei parametri edilizi stabiliti dal Piano Regolatore Generale di riferimento o dai Piani Attuativi convenzionati (Piano di Recupero o Piano di Lottizzazione) e valutando poi il costo della trasformazione.

Il criterio di stima fornisce la valutazione di un bene che è suscettibile di trasformazione e si fonda su alcuni principi che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto dell'immobile da stimare;
- la trasformazione comporta un costo, anch'esso da valutare.

Il valore dell'area edificabile viene determinato per differenza tra il valore di stima degli immobili da costruire ed il valore di stima del costo di trasformazione.

LOTTO DI VENDITA n.07: Area Edificabile (Allegati da 1 a 5)

7.1. Descrizione della Lottizzazione

La Convenzione Urbanistica stipulata in data 22/04/2008 (repertorio n.75967, raccolta n.10343) dal Notaio Corrado Sabatucci di Ancona ha per oggetto il Piano di Lottizzazione che interessa il terreno sito nel Comune di Castelplanio della superficie complessiva di 25.586 mq distinto al Catasto Terreni al foglio 6 particelle 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421 ed in forza del frazionamento n.63984.1/2008 del 20/03/2008 le particelle 302 e 304.

Il Piano di Lottizzazione (1^a Stralcio, pratica 1466) redatto secondo le indicazioni del P.R.G. allora vigente, ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Comunale per l'Edilizia nella seduta del 24/07/2007, successivamente è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.39 del 30/07/2007 ed è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 15/01/2008.

L'autorizzazione è stata concessa in osservanza delle prescrizioni urbanistiche relative alle destinazioni di zona C2 (zona residenziale terziaria di espansione) ai sensi dell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La ditta lottizzante --- Omissis ---, con la suddetta Convenzione Urbanistica, si è impegnata per sé e per i suoi aventi diritto a:

- cedere le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e spazi collettivi previsti; in particolare, con la Delibera n.4 del Consiglio Comunale del 15/01/2008 con la quale è stata approvata la planimetria generale (L00_Allegato 01_ Planimetria generale Lottizzazione "località Pozzetto - via Il Giugno") di inquadramento dell'intera area C2 - zona residenziale terziaria di espansione, l'Amministrazione Comunale autorizzava la realizzazione della viabilità di accesso al limite di via 2 Giugno su parte dell'area F4 - verde attrezzato - per una superficie pari a 128 mq a condizione che la ditta lottizzante si impegnasse a cedere pari superficie da destinare a verde attrezzato pubblico, reperita all'interno dell'area del Piano di Lottizzazione;
- realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria essendo quindi esonerata dal pagamento del contributo afferente alla quota prevista dalle vigenti tabelle per tale urbanizzazione;

- eseguire la manutenzione e cedere le opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- pagare, se dovuto, il contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria contestualmente al rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria, i manufatti e gli impianti da realizzare a cura della ditta lottizzante e successivamente da cedere all'Amministrazione Comunale sono definiti dagli elaborati esecutivi approvati con Delibera n.5 del Consiglio Comunale del 15/01/2008. Sinteticamente le opere di urbanizzazione primaria si possono riassumere come segue:

- rete stradale, spazi di sosta e parcheggio
- rete distribuzione acquedotto
- rete fognaria
- rete distribuzione dell'energia elettrica
- impianto di illuminazione della rete stradale e degli spazi destinati ad uso pubblico
- sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico attrezzato
- strada di lottizzazione
- rete telefonica
- allacciamenti dei servizi a rete con quelli comunali esistenti
- rete distribuzione gas-metano

Complessivamente la ditta lottizzante si impegnavo a cedere 6.084 mq con apposito frazionamento delle aree destinate alle urbanizzazioni suddette.

Tutte le opere di urbanizzazione dovevano essere sottoposte a collaudo eseguito da Tecnico incaricato dall'Ufficio Tecnico Comunale con onorario professionale posto a carico della ditta lottizzante.

Fino alla data di consegna definitiva delle opere di urbanizzazione al Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse risultava a carico della ditta lottizzante.

A garanzia dell'osservanza degli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica la --- Omissis --- ha costituito a favore del Comune di Castelplanio fidejussione assicurativa per l'importo di € 1.569.292,44 con polizza n.Z025056 emessa il 09/04/2008 dalla Zurich Insurance Company S.A. Agenzia di Ancona, corrispondente

al costo stimato delle stesse opere di urbanizzazione primaria, calcolato dal progettista in base al progetto di lottizzazione approvato.

La Convenzione Urbanistica stipulata il 22/04/2008 aveva durata di 10 anni.

In ottemperanza alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2008, in data 09/05/2008 (prot. n.2883/08, pratica 1466) a seguito di richiesta del 20/07/2007 (prot. n.4842/07) la --- Omissis --- otteneva il rilascio del Permesso di Costruire n.11 del 09/05/2008 per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione di via 2 Giugno in relazione ai terreni censiti al Catasto Urbano al foglio 6 particelle 300, 302, 304, 388, 390.

Il Permesso di Costruire è stato rilasciato sulla base dei pareri dei seguenti Enti gestori dei servizi pubblici:

- ASUR parere n.30732 del 14/09/2007
- MULTISERVIZI (acquedotto e fognatura) parere prot. n.23785 del 04/10/2007
- E.T. RETE GAS (metano) parere prot. n.582/T del 12/03/2007
- ENEL (rete elettrica) parere prot. n.448149 del 23/10/2007
- TELECOM (rete telefonica) parere prot. n.7814-P del 21/03/2007
- C.I.S. (pubblica illuminazione) parere prot. n.1086 del 15/04/2008

In data 21/07/2008 sono stati avviati i lavori relativi al Permesso di Costruire n.11/2008 e, in corso d'opera, è emersa la necessità di apportare varianti al progetto originario dovuti alla revisione dei percorsi della rete di impianti secondo le richieste pervenute alla ditta lottizzante da parte dei vari Enti Pubblici (Enel e Multiservizi) e per ridurre l'ingombro delle opere di sostegno verso la sede stradale, realizzando muri di sostegni su pali in luogo dei terrapieno previsti da progetto iniziale.

Di conseguenza la lottizzante --- Omissis --- ha chiesto il rilascio di permesso di costruire in variante allegando alla richiesta il computo metrico estimativo di variante generale e particolare relativo al primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (L00_Allegato 02_ Adozione Variante 1° Stralcio Lottizzazione "località Pozzetto - via Il Giugno").

La variante di progetto è stata redatta per suddividere le opere di urbanizzazione, che in origine si prevedeva di realizzare in unica soluzione, in due stralci funzionali distinti, in modo da garantire le infrastrutture ai fabbricati in corso di costruzione (Lotto D).

La variante non ha contemplato modifiche agli standard urbanistici previsti inizialmente che sono rimasti quelli di seguito elencati:

- superficie territoriale: 25.586 mq
- superficie fondiaria LOTTO A: 5.457 mq
- superficie fondiaria LOTTO B: 2.634 mq
- superficie fondiaria LOTTO C: 1.887 mq
- superficie fondiaria LOTTO D: 2.888 mq
- superficie fondiaria totale: 12.827 mq
- superficie destinata a parcheggio pubblico: 1.438 mq
- superficie destinata a verde pubblico: 5.234 mq
- superficie destinata a strade e viabilità: 6.048 mq

Con il primo stralcio funzionale, quindi, si è realizzato l'asse viario principale che diparte dal tratto più a nord di via 2 Giugno ed attraversa la nuova rotatoria fino ad arrivare al confine con proprietà terza. Le reti ed i sottoservizi sono stati adeguati, quindi, al fine di tenere conto che l'utenza si limitava ai soli fabbricati costruiti sul Lotto D e non a tutta l'area di ambito C2, rispetto alla quale i Lotti A, B e C non sono mai stati avviati. Nello specifico:

- per quanto riguarda la rete elettrica non è stata messa in servizio la nuova cabina prevista in progetto, in quanto la potenza elettrica richiesta per il solo Lotto D era già disponibile in rete;
- per quanto riguarda la rete del gas sono state realizzate solo le opere atte a soddisfare la richiesta di allaccio da parte delle unità immobiliari del Lotto D;
- per quanto riguarda la rete fognaria sono state realizzate le linee a servizio del Lotto D per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, anche se alcuni tratti in corrispondenza con l'allaccio alla linea pubblica risultano inefficienti a causa dell'utilizzo di tubazioni di diametro insufficiente. In particolare, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, in concomitanza di eventi piovosi significativi, provoca dei ristagni d'acqua sulla pavimentazione industriale del piano interrato.
- per quanto riguarda la rete idrica di adduzione è stato eseguito l'allaccio per garantire la portata richiesta per il Lotto D.

- per quanto riguarda la pubblica illuminazione l'impianto è stato realizzato e cablato, sono stati installati n.14 pali tubolari in acciaio e 16 dei 17 apparecchi illuminanti previsti da progetto (un palo ha punto luce singolo anziché doppio). Il cavo della pubblica illuminazione in alcuni tratti non è stato interrato ed è rimasto in superficie all'interno della tubazione corrugata portacavi, appoggiata ai muri di sostegno in cemento armato (L00_Allegato 03_foto nn.1-10): al fine di eliminare i rischi, il cavo è stato scollegato e la pubblica illuminazione risulta non funzionante in tutto il lotto D.

L'importo lavori complessivo delle opere di urbanizzazione da computo metrico estimativo a firma del progettista ammonta a € 1.536.960.

L'importo lavori relativo al primo stralcio delle opere di urbanizzazione da computo metrico estimativo a firma del progettista ammonta a € 704.306.

Con il Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 (prot. n.6521/08, pratica 1594) (L00_Allegato 05) è stata autorizzata su Lotto D la costruzione di un edificio con n.18 appartamenti, n.21 autorimesse, n.16 cantine ed un locale condominiale che insiste su terreno individuato al Catasto Urbano al foglio 6 particella 4154 (già 388 M e 390L). Il Permesso di Costruire autorizzato è corredato da Parere di Conformità rispetto alle norme, alle regole ed ai criteri tecnici di Prevenzione Incendi (pratica VV.FF. n.36004 relativa all'attività 92 del D.M. 16/10/82).

La superficie fondiaria del Lotto D è di 2.888 mq sulla quale è stata costruita la superficie utile lorda complessiva di 1.860 mq ed un volume di 5.524 mc, distribuiti su 3 livelli furi terra abitabili con altezza massima dei fronti degli edifici di 7,80 ml.

L'area del Lotto D è collocata sul versante sud ovest avente pendenza del 18% circa e guarda in direzione sud ovest che scopre un eccellente panorama sulle colline circostanti.

7.3. Ubicazione e Individuazione Catastale

Ubicazione

L'area edificabile si sviluppa a metà del versante della collina al di sopra di via 17 Marzo Unità d'Italia ed è costituita dai lotti edificabili A, B e C e dalle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, spazi di verde attrezzato, spazi di sosta e parcheggi.

Accessi

L'area è servita da due strade di lottizzazione: via 17 Marzo Unità d'Italia ad oggi realizzata solo in parte che conduce ai lotti C e D, attraversa la rotatoria e prosegue in direzione sud, via 4 Novembre non ancora realizzata che conduce ai lotti A e B e termina con una piccola rotatoria.

Confini

L'area confina a nord con i terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 6 Particelle 403, 464, 389, a sud con un'area destinata a verde attrezzato (particella 332), l'edificato residenziale di via 2 Giugno e il lotto D edificato della medesima lottizzazione, a est con il terreno di cui alla Particella 464, a ovest con i terreni di cui alle particelle 403, 401, 392 e 397.

Dati Catastali

L'area edificabile è così censita al Catasto Terreni del Comune di Castelplanio:

- foglio 6 particella 302
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 61 mq, Reddito dominicale: € 0,20,
Reddito agrario: € 0,25
- foglio 6 particella 304
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 25 mq, Reddito dominicale: € 0,08,
Reddito agrario: € 0,10
- foglio 6 particella 412
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 5.418 mq, Reddito dominicale: € 18,19,
Reddito agrario: € 22,39
- foglio 6 particella 413
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 2.634 mq, Reddito dominicale: € 8,84,
Reddito agrario: € 10,88

- foglio 6 particella 414
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 1.887 mq, Reddito dominicale: € 6,33, Reddito agrario: € 7,80
- foglio 6 particella 416
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 6.084 mq, Reddito dominicale: € 20,42, Reddito agrario: € 25,14
- foglio 6 particella 417
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 3.405 mq, Reddito dominicale: € 11,43, Reddito agrario: € 14,07
- foglio 6 particella 418
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 516 mq, Reddito dominicale: € 1,73, Reddito agrario: € 2,13
- foglio 6 particella 419
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 1.230 mq, Reddito dominicale: € 4,13, Reddito agrario: € 5,08
- foglio 6 particella 420
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 908 mq, Reddito dominicale: € 3,05, Reddito agrario: € 3,75
- foglio 6 particella 421
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 530 mq, Reddito dominicale: € 1,78, Reddito agrario: € 2,19

Il frustolo di terreno non compreso nella Lottizzazione e limitrofo ad essa è così censito al Catasto Terreni:

- foglio 6 particella 331
Qualità: Seminativo, Classe: 3, Consistenza: 227 mq, Reddito dominicale: € 0,76, Reddito agrario: € 0,94

Pertinenze ed Accessori

Non presenti.

7.5. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'area edificabile fa parte della Lottizzazione --- Omissis --- in località Pozzetto nel Comune di Castelplanio ed è costituita da tre lotti residenziali A, B e C e dalle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, spazi di verde attrezzato, spazi di sosta e parcheggi. I lotti A, B e C costituiscono un insieme unico di 10 palazzine con gli ingressi carrabili e pedonali dalla strada a valle per i lotti B e C e da monte per il lotto A. I lotti B e C sono sulla stessa linea e interrotti da una zona di verde attrezzato attraversata da un percorso pedonale pubblico.

Composizione interna

Non applicabile.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

Non applicabile.

Dotazioni impiantistiche

Non applicabile.

Caratteristiche generali del complesso di cui fa parte l'area edificabile

Sull'area edificabile è prevista la realizzazione di 3 lotti: il lotto A di 5.418 mq, nella parte superiore dell'area, il lotto B di 2.634 mq e il lotto C di 1.887 mq nella parte centrale dell'area.

Il lotto D nella parte bassa dell'area è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 e ss.vv.

Nei lotti A, B e C sono previsti fabbricati con orientamento nord-ovest o sud-est a due piani con mansarda o con attico, da due o tre letti, due o tre bagni, soggiorno-pranzo, cucina e terrazze.

Il lotto A è a sua volta suddiviso in n.5 sub-lotti (A1, A2, A3, A4, A5) per una Superficie Utile Lorda totale di 4641,53 mq, le tipologie edilizie sono T4 e T5, rispettivamente 4 e 10 alloggi, con ingresso a monte al piano primo e una rampa a scendere per i garage, a valle si hanno alloggi al piano seminterrato con giardino.

Il lotto B è suddiviso in n.3 sub-lotti (B1, B2, B3) per una S.U.L. totale di 1.690,35 mq, il lotto C è suddiviso in n.2 sub-lotti (C1, C2) per una S.U.L. totale di 1.229,94 mq, le

tipologie edilizie sono T2 e T3, rispettivamente 4 e 10 alloggi, con ingresso dalla strada a livello del garage (L07_Allegato 04_Tipologie Edilizie).

Superfici, Altezze e Volumi

La seguente tabella riporta la Superficie Utile Lorda e il Volume edificabile dei singoli lotti:

LOTTO	TIPOLOGIA	SUP.FOND. LOTTO (mq)	SUL DA PROGETTO (mq)	VOL DA PROGETTO (mc)
A1	T5	889,61	720,00	2.222,11
A2	T4	1.232,83	1.240,77	3.839,78
A3	T5	1.018,38	720,00	2.222,11
A4	T4	1.151,07	1.240,77	3.839,78
A5	T5	1.126,10	720,00	2.222,11
Totale A		5.418,00	4.641,53	14.345,88
B1	T3.1	671,37	460,41	1.389,38
B2	T3	1.044,39	768,44	2.433,62
B3	T2	918,25	461,50	1.463,01
Totale B		2.634,00	1.690,35	5.286,01
C1	T3	1.074,89	768,44	2.433,62
C2	T2	812,11	461,50	1.463,01
Totale C		1.887,00	1.229,94	3.896,63

L'altezza massima dei fabbricati prevista è di 9 ml e corrisponde all'altezza massima prescritta dalla normativa urbanistica. Nel caso del lotto A è stata aumentata di 1,86 ml in quanto, visto che la pendenza del terreno supera il 15% poteva essere aumentata fino ad un massimo di 2,00 ml (art.7 N.T.A.).

Stato di Manutenzione e Conservazione

Allo stato attuale l'area è libera e incolta.

Ubicazione Economica

Gli immobili si trovano nella frazione Pozzetto del comune di Castelplanio, in una zona residenziale collinare e panoramica ai margini della zona rurale.

7.6. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Non applicabile.

7.7. Titoli Abilitativi / Situazione Urbanistica

Permesso di Costruire n.11 del 09/05/2008 (L00_Allegato 04) e successiva variante: urbanizzazione dell'area in via 2 giugno e realizzazione del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.8. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non presenti.

7.9. Certificazione energetica

Non applicabile.

7.10. Descrizione dello Stato di Possesso

Gli immobili alla data della presente perizia sono liberi.

7.11. Titolarità

Gli immobili sono pervenuti alla --- Omissis --- mediante atto di compravendita a rogito notaio Corrado Sabatucci Rep. 75079/9748 del 27/10/2006.

7.12. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

72 di 84

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non sono emersi vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona

Ricerca per soggetto del 20.12.2019 (L00_Allegato 08_Visure Ipocatastali)

NOTA 13: ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/05/2009 R.G. n. 10276 R.P. n.2379 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA con sede ad ANCONA

Capitale € 3.320.000,00

Totale € 6.640.000,00

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 415 (terreno 2.888 mq)

Annotazioni:

○ n.226 del 24/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

- n.227 del 24/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA da € 3.320.000,00 a € 3.044.000,00)
- n.228 del 24/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- n.229 del 24/01/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- n.234 del 25/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.1)
- n.405 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- n.539 del 27/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.3)

Precisazioni:

La particella 415 è stata soppressa ed ha generato la particella di cui al foglio 6 particella 475.

NOTA 32: ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/04/2016 R.G. n. 7623 R.P. n.1233 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di EQUITALIA CENTRO SPA con sede ad ANCONA.

Capitale € 107.341,45 Totale € 214.682,90

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 302 (terreno 61 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 304 (terreno 25 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 331 (terreno 227 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 3 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 6 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)

- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

NOTA 34: ISCRIZIONE CONTRO DEL 29/01/2018 R.G. n. 1567 R.P. n.179 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede ad ROMA

Capitale € 585.610,59

Totale € 1.171.221,18

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 302 (terreno 61 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 304 (terreno 25 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 331 (terreno 227 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 3 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 6 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

NOTA 35: ISCRIZIONE CONTRO DEL 24/09/2018 R.G. n. 17887 R.P. n.2752 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede ad ROMA

Capitale € 186.139,35

Totale € 372.278,70

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

75 di 84

7.13. Individuazione proprietari nel ventennio

Dal 07/11/2011 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede a Falconara M.ma(CF: 0022227060429) proprietà 1/1

7.14. Stima dell'area edificabile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'area edificabile con il criterio del costo di costruzione.

Il valore di mercato degli immobili realizzabili sull'area edificabile viene valutato attraverso il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 970 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicati in zona suburbana (Borgo Loreto, Macine, Pozzetto) del comune di Castelplanio;

- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 835 €/mq per ville o porzioni di villa in zona Pozzetto del Comune di Castelplanio (L00_Allegato 09_Quotazioni immobiliari Castelplanio);

quindi si determina il valore medio: $(970 + 835) \text{ €/mq} \times 1/2 = 905 \text{ €/mq}$

Il valore medio così ottenuto viene amplificato del 10% per tenere in considerazione la zona ambientalmente ottimale e la panoramicità del sito (rif. *Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare – Appendice per le Stime; Borsino Immobiliare, Guide Immobiliari 2021 – Sezione valutazione*): $905 \text{ €/mq} \times 1,10 = 995 \text{ €/mq}$.

Il valore unitario di stima viene arrotondato a 1.000 €/mq.

Il valore di mercato dell'area edificabile sarà determinato dalla differenza tra il valore di stima degli immobili realizzabili sull'area edificabile ed i costi necessari a produrli.

Il costo di costruzione viene desunto dal *Prezzario Tipologie Edilizie, DEI, 2019* che per la tipologia di fabbricati prevista dal Piano di lottizzazione riporta un costo di €/mq 809 (L07_Allegato 05_Prezzario DEI_Ville a schiera industrializzate). Il costo di costruzione viene aumentato del 5% in ragione della natura acclive dell'area che comporta importanti opere di sostegno del terreno.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione dell'area, l'importo lavori complessivo delle opere di urbanizzazione da computo metrico estimativo ammonta a € 1.536.960, mentre l'importo lavori relativo alle opere di urbanizzazione già realizzate del primo stralcio ammonta a € 704.306, quindi per differenza restano da realizzare € 832.654 di opere che andranno scomputate dal valore complessivo dell'area edificabile.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria considerati sono quelli previsti dal Comune di Castelplanio per nuove costruzioni residenziali in zona C di espansione, moltiplicati per il volume massimo dei fabbricati previsto dal Piano di Lottizzazione.

Di seguito vengono calcolate le superfici ragguagliate sulla base di ciascuna tipologia di fabbricato previsto in ogni sub-lotto, considerando la superficie utile lorda massima edificabile prevista dal Piano di Lottizzazione e le superfici delle varie pertinenze moltiplicate per opportuni coefficienti di ragguaglio dipendenti dalla destinazione d'uso.

Sulla base della superficie ragguagliata, si stima il valore commerciale del fabbricato da costruire e per differenza con il costo di costruzione dello stesso, viene determinato il valore di mercato dell'area edificabile urbanizzata.

TIPOLOGIA T2 (sub-lotti B3, C2)					
	sup. (mq)	coeff. di ragguaglio	sup. ragguagliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
S.U.L. residenziale	462	1,00	462	1.000	€ 461.500
terrazze a livello PT	206	0,18	37		€ 37.080
giardini	230	0,18	41		€ 41.400
Balconi P1 - P2	81	0,25	20		€ 20.250
terrazze a tetto P2	28	0,25	7		€ 6.875
cantine	48	0,20	10		€ 9.600
autorimesse	126	0,50	63		€ 63.000
			640		
VALORE COMMERCIALE					640.000
UTILE D'IMPRESA 10,0 %					€ 64.000
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa (A)					€ 576.000
COSTO DI COSTRUZIONE		€/mq 850	(B)	€ 392.275	
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		€/mc 21,52	(D)	€ 31.484	
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione		8,0 %	(E)	€ 31.382	
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI		1,0 %	(F)	€ 5.760	
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI		3,0 %	(G)	€ 17.280	
(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]					€ 478.181
[(A) - (H)]					€ 97.819
Valore di stima sub-lotti B3, C2					€ 100.000

TIPOLOGIA T3 (sub-lotti B2, C1)

	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
S.U.L. residenziale	768	1,00	768	1.000	€ 768.440
terrazze a livello PT	312	0,18	56		€ 56.160
giardini	252	0,18	45		€ 45.360
balconi P1 - P2	142	0,25	36		€ 35.500
terrazze a tetto P2	25	0,25	6		€ 6.250
cantine	110	0,20	22		€ 22.000
autorimesse	167	0,50	84		€ 83.500
posti auto coperti	87	0,40	35		€ 34.800
1052					€ 1.052.000

VALORE COMMERCIALE		€ 1.052.000
UTILE D'IMPRESA	10,0 %	€ 105.200
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa	(A)	€ 946.800

COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq 850	(B)	€ 653.174
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mc 21,52	(D)	€ 52.372
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione	8,0 %	(E)	€ 52.254
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI	1,0 %	(F)	€ 9.468
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI	3,0 %	(G)	€ 28.404
	(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]		€ 795.671

	[(A) - (H)]	€ 151.129
--	-------------	-----------

Valore di stima sub-lotti B2, C1		€ 150.000
---	--	------------------

TIPOLOGIA T3.1 (sub-lotto B1)					
	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
S.U.L. residenziale	460	1,00	460	1.000	€ 460.410
terrazze a livello PT	190	0,18	34		€ 34.200
giardini	290	0,18	52		€ 52.200
balconi P1 - P2	71	0,25	18		€ 17.750
terrazze a tetto P2	13	0,25	3		€ 3.125
cantine	110	0,20	22		€ 22.000
autorimesse	100	0,50	50		€ 50.000
			640		
VALORE COMMERCIALE					€ 640.000
UTILE D'IMPRESA 10,0 %					€ 64.000
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa (A)					€ 576.000
COSTO DI COSTRUZIONE €/mq 850 (B)					€ 391.349
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA €/mc 21,52 (D)					€ 31.484
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione 8,0 % (E)					€ 31.308
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI 1,0 % (F)					€ 5.760
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI 3,0 % (G)					€ 17.280
(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]					€ 477.180
[(A) - (H)]					€ 98.820
Valore di stima sub-lotto B1					€ 100.000

TIPOLOGIA T4 (sub-lotti A2, A4)					
	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
S.U.L. residenziale	1241	1,00	1241	1.000	€ 1 240 770
terrazze a livello PS1 - PT	297	0,18	53		€ 53 460
giardini	287	0,18	52		€ 51 660
balconi PT - P1	155	0,25	39		€ 38 750
terrazze a tetto P2	174	0,25	44		€ 43 500
autorimesse	191	0,20	96		€ 95 500
posti auto coperti	81	0,50	32		€ 32 400
			1.556		
VALORE COMMERCIALE					€ 1.556.000
UTILE D'IMPRESA			10,0 %		€ 155.600
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa (A)					€ 1.400.400
COSTO DI COSTRUZIONE		€/mq	850	(B)	€ 1.054.655
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		€/mc	21,52	(D)	€ 82.632
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione			8,0 %	(E)	€ 84.372
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI			1,0 %	(F)	€ 14.004
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI			3,0 %	(G)	€ 42.012
(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]					€ 1.277.675
[(A) - (H)]					€ 122.275
Valore di stima sub-lotti A2, A4					€ 125.000

TIPOLOGIA T5 (sub-lotti A1, A3, A5)					
	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
S.U.L. residenziale	720	1,00	720	1.000	€ 1 240 770
terrazze a livello PS1 - PT	283	0,18	51		€ 53 460
giardini	228	0,18	41		€ 51 660
balconi PT - P1 - P2	140	0,25	35		€ 38 750
terrazze a tetto P2	25	0,25	6		€ 43 500
cantine	74	0,20	15		€ 95 500
posti auto coperti	112	0,50	45		€ 32 400
			913		
VALORE COMMERCIALE					€ 913.000
UTILE D'IMPRESA 10,0 %					€ 91.300
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa (A)					€ 821.700
COSTO DI COSTRUZIONE €/mq 850 (B)					612.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA €/mc 21,52 (D)					€ 47.820
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione 8,0 % (E)					€ 48.960
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI 1,0 % (F)					€ 8.217
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI 3,0 % (G)					€ 24.651
(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]					€ 741.648
[(A) - (H)]					€ 80.052
Valore di stima sub-lotti A1, A3, A5					€ 80.000

Si riepilogano di seguito i valori di stima delle singole aree edificabili suddivise per tipologia edilizia realizzabile su di esse:

- Tipologia T2 (sub-lotti B3, C2): € 100.000
- Tipologia T3 (sub-lotti B2, C1): € 150.000
- Tipologia T3.1 (sub-lotto B1): € 100.000
- Tipologia T4 (sub-lotti A2, A4): € 125.000
- Tipologia T5 (sub-lotti A1, A3, A5): € 80.000

Valore di Stima dell'Area Edificabile Urbanizzata = (€ 100.000 x 2) + (€ 150.000 x 2) + (€ 100.000) + (€ 125.000 x 2) + (€ 80.000 x 3) = € 1.090.000

Sottraendo dal valore complessivo dell'area edificabile urbanizzata, come sopra determinato, l'importo delle opere residue per urbanizzare l'area si ottiene il valore finale di stima dell'area edificabile: € 1.090.000 - € 832.654 = € 257.346

Valore di stima area edificabile: € 250.000

(euro duecentocinquantamila/00)

7.15. Stima del frustolo di terreno

Il valore del frustolo di terreno limitrofo alla lottizzazione viene valutato sulla base dei Valori Agricoli Medi delle Marche riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per un terreno Seminativo indica un valore di €/ha 16.313 ovvero un valore arrotondato di €/mq 1,65. Moltiplicando il valore per la superficie si ha che: 1,65 €/mq x 227 mq = 375 €.

Valore di stima frustolo: € 375

(euro trecentosettantacinque/00)

7.16. Frazionabilità del lotto

L'area edificabile non è frazionabile.

Ancona, 17 Febbraio 2021

Il Perito Estimatore
Ing. Andrea Rachetta



Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
A 2064
Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione