

LOTTO 10: PORZIONE DI AREA EDIFICABILE IN ZONA P.E.E.P. UBICATA A CASTELFIDARDO IN LOCALITA' CERRETANO, FACENTE PARTE DEL COMPARTO n.

22 - lotto C1 (Allegati da 1 a 9 – foto da 1 a 4)

10.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Castelfidardo *Località:* Cerretano *Numero Civico:* snc

Piano: n.a *Interno:* n.a.

L'area oggetto di stima costituisce il lotto C1 del piano di lottizzazione del subcomparto sud, comparto n.22, del Comune di Castelfidardo.

Accessi

L'accesso all'area avviene dalla strada di lottizzazione, via Dante Mancini, di cui al foglio 26 mappale 2249.

Confini

L'area confina a nord-est con il terreno edificato di cui al foglio 26 mappale 1472, a sud-est con il terreno edificato di cui al foglio 26 mappale 1727, a sud-ovest con l'area edificabile di cui al foglio 26 mappale 2251 e a nord-ovest con la strada di lottizzazione via Dante Mancini (foglio 26 mappale 2248).

Dati Catastali

Comune: Castelfidardo *Foglio:*26 *Mappale:* 2250 *Subalterno:* n.a.

Qualità: Seminativo *Classe:* 3 *Superficie:* 1086 mq

Reddito dominicale: € 5,33 *Reddito agrario:* € 5,61

Proprietà: 15/100

Pertinenze ed Accessori

Non applicabile.

10.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione Complessiva e sintetica dei beni

L'area edificabile è inserita nel piano di lottizzazione del sub-comparto sud, comparto n.22 e rappresenta il lotto C1. La sua forma è rettangolare e la superficie è lievemente acclive (foto n.2-4).



Composizione Interna

Non applicabile.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

Non applicabile.

Dotazioni Impiantistiche

Non applicabile.

Caratteristiche Generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'area edificabile si trova in località Cerretano a Castelfidardo in una zona residenziale tranquilla e poco trafficata e una volta edificata sarebbe entrata a far parte del complesso immobiliare denominato "Le Pietre", in parte già edificato dalla --- Omissis ---

s.r.l. Costruzioni ([foto nn.1-3](#))

Superfici, Altezze e Volumi

L'area edificabile ha una superficie di 1086 mq. Secondo il Piano di Lottizzazione del subcomparto sud, comparto n.22 il volume edificabile sull'area è di 2311 mc.

80 di 94

Stato di Manutenzione e Conservazione

Allo stato attuale l'area è libera e incolta ([foto nn.2-4](#)).

Ubicazione Economica

L'area edificabile si trova in una zona a prevalenza residenziale nella prima periferia di Castelfidardo.

10.3. Dotazioni Condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Non applicabile.

10.4. Titoli Abilitativi / Situazione Urbanistica

L'area ricade nella zona omogenea C2 "nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati" regolata dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Castelfidardo.

L'area è soggetta al Piano di Lottizzazione residenziale approvato con atto di Consiglio Comunale n.83 del 29/09/2009 e convenzionata a firma Notaio Maria Borrelli di Castelfidardo il 12/10/2010 rep. n. 36082/14859, e successiva ricomposizione



fondiararia rogito Notaio Maria Borrelli rep. n. 36083/14860 dalla quale risulta che l'area è destinata ad edilizia convenzionata, in accordo con l'ultimo comma dell'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Castelfidardo.

La Convenzione Urbanistica risulta registrata con NOTA 149 (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019): TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2010 R.G. 24186 R.P. 14053 - CONVENZIONE EDILIZIA

Si precisa che la validità della Convenzione suddetta è di 10 anni dalla data della stipula (08/11/2010) e che le opere di urbanizzazione previste sono state tutte eseguite e collaudate ([L10_Allegato 07 - Lottizzazione comparto 22 collaudo opere di urbanizzazione](#)).

10.5. Difformità Urbanistiche e Catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non presenti.

10.6. Certificazione Energetica

Non applicabile.

10.7. Descrizione dello stato di possesso

L'area ad oggi è libera.

10.8. Titolarità

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.199:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2010

R.G. n.24191 R.P. n.14058 - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

10.9. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019

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



NOTA: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/12/2019 R.G. 27639 R.P. 18345
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili

- Unità negoziale 1:
- Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1491 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 74 Particella 441 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 19 (C/6)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 20 (C/6)
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1528
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1530
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 6 (C/6)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 7 (A/10)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 10 (C/6)
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2478
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2250
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 3 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 4 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 5 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 6 (C/6)
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 453
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 594
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 595
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 598
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 599
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 602
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 603
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 606
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 610
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 674
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 680
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 681



Unità negoziale 2: - Jesi C.F. Foglio 63 Particella 1245 Sub 153 (A/10)

Unità negoziale 3: - Osimo C.T. Foglio 7 Particella 1026

10.10. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 10/02/2011 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 17/20, --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 15/100;
- dal 12/10/2010 al 10/02/2011: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 15/100, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 77/900, -- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 77/900, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 77/900, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 77/900, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 77/900, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 77/900, -- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 77/900, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 77/900.
- dal 12/10/2010 al 10/02/2011: COMUNE DI CASTELFIDARDO con sede in Castelfidardo proprietà 8/100, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 23/225, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 23/225, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 23/225, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 23/225, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 23/150, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 23/225, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 23/150, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 23/225.
- dal 29/02/2008 al 12/10/2010: --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 2/18.



- dal 15/02/2007 al 29/02/2008: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 6/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18.
- dal 23/03/2005 al 15/02/2007: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/3, --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/3, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 1/9, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 1/9, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 1/9.
- dal 07/12/1994 al 23/03/2005: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/3, --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/3, --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/3.

10.11. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'area edificabile con il criterio del costo di costruzione, quantificando poi la sola quota parte di proprietà della --- Omissis ---.

Il valore di mercato dei nuovi volumi edilizi realizzabili sull'area edificabile viene valutato attraverso il criterio di stima sintetico-comparativo.

Non avendo reperito sul mercato immobiliare locale di compravendita più o meno attuali di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, si fa riferimento alle quotazioni di mercato attinte da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.100 €/mq per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione ubicati in zona semicentrale del comune di Castelfidardo ([L10_Allegato 08 quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 985 €/mq per abitazioni in stabili di 2^a fascia in prima periferia/zona Cerretano ovest del comune di Castelfidardo ([L10_Allegato 08 - quotazioni immobiliari](#));

quindi si calcola il valore medio pari a: $(1.100+985) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.042 \text{ €/mq}$.



Considerando il contesto residenziale di pregio in cui risulteranno inseriti gli alloggi popolari viene attribuito un valore unitario di stima più alto rispetto alla media delle quotazioni (€/mq 1.100) e pari a 1.200 €/mq.

Successivamente si procede al calcolo dei diversi fattori necessari a produrre i nuovi volumi edilizi (costruzione, oneri, spese tecniche, polizze, anticipazioni, utile d'impresa) lasciando l'incognita del costo dell'area edificabile.

Il valore di mercato dell'area edificabile sarà dato dalla differenza tra il valore di stima dei nuovi volumi edilizi e i costi totali necessari a produrli.

La massima volumetria realizzabile, derivante dal piano di lottizzazione "Subcomparto sud - comparto 22" è pari a 2311 mc. Si ipotizza di realizzare una tipologia costruttiva simile a quella già realizzata e compravenduta per tutto il piano di lottizzazione dalla - -- Omissis --- e altri, caratterizzata da immobili plurifamiliari sviluppati su 2 livelli fuori terra e un livello seminterrato.

Si considera un'altezza di piano pari a 3,10 metri (2,70 m di altezza netta più 0,40 m di spessore del solaio) e si ottiene la seguente superficie coperta:

$$2311,20 \text{ mc} / 3,10 \text{ m} = 745,55 \text{ mq} / 2 \text{ livelli fuori terra} = 372,77 \text{ mq}$$

	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
superficie residenziale (2 livelli)	745,55	1	745,55	1.200	€ 894.658
parcheggi/interrato	372,77	0,55	205,03		€ 246.031
sup. verde/corte	285,29	0,02	14,26		€ 17.117
			965 mq		€ 1.157.806

VALORE COMMERCIALE		€ 1.157.000
UTILE D'IMPRESA	8,0%	€ 92.000
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa	(A)	€ 1.065.000
COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq 900	(B) € 855.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA opere a scomputo già completate	(C)	€ -
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mc 30,95	(D) € 17.000
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione	5,0%	(E) € 45.000



POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI	1,0%	(F)	€	11.000	
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI	3,0%	(G)	€	32.000	
(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]			€	960.000	
			[(A) - (H)]	€	105.000
VALORE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE			€	105.000	

Valore finale di stima quota parte --- Omissis --- (15/100): €

16.000 (euro sedicimila/00).

10.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.

