

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 8/2014

--- OMISSIS ---

Giudice Delegato

Dott. Simone Romito

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA VALUTAZIONE DEI BENI
DI PROPRIETA' DEL SIG. --- OMISSIS

INDICE

Premessa	3
Edificio in via Carini/via Allende, Castelfidardo (AN).....	7
Lotto 1: Appartamento con due corti esclusive in via Carini n. 2, Castelfidardo (AN)	11
Lotto 2: Mansarda con annessa soffitta in via Carini n. 2, Castelfidardo (AN).....	13
Lotto 3: Negozio in via Allende n. 16, Castelfidardo (AN)	16
Lotto 4: Negozio in via Allende nn. 12-14, Castelfidardo (AN)	19
Lotto 5: Negozio in via Allende n. 10, Castelfidardo (AN)	21
Lotto 6: Garage in via Allende n. 6, Castelfidardo (AN)	24
Lotto 7: Lastrico solare in via Allende, Castelfidardo (AN)	25
Palazzina in via Allende nn. 2-4, Castelfidardo (AN).....	27
Lotto 8: Due appartamenti con corte esterna e ingresso comuni, più soffitta e garage, e altri locali al piano terra, in via Allende nn. 2-4, Castelfidardo (AN).....	28
Edificio in via Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN).....	34
Lotto 9: Appartamento al piano primo con cantina, in via Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN)	37
Lotto 10: Appartamento al piano terra con corte esclusiva e autorimessa, in via Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN).....	39
Lotto 11: Edificio di civile abitazione in via Macerata n. 13, Castelfidardo (AN).....	43
Lotto 12: Appartamento con autorimessa in località Montarice, Porto Recanati (MC)	49

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Lotto 13: Appartamento in multiproprietà in località Bassinale, Artogne (BS).....	55
Azienda agricola con sede a Castelfidardo (AN)	57
Lotto 14: Terreni edificabili part. 2213, 2214, 2215 e 2216 in via Allende, Castelfidardo (AN)	58
Lotto 15: Terreno edificabile (part. 1532) sito in via Allende, Castelfidardo (AN).....	62
Lotto 16: Terreno part. 1901, posto tra via Carini e via Allende, Castelfidardo (AN)	63
Lotto 17: Terreno agricolo in via Macerata, Castelfidardo (AN)	65
Lotto 18: Terreno agricolo in via delle Querce, Castelfidardo (AN).....	68
Lotto 19: Terreni agricoli in località San Sabino, Osimo (AN).....	70
Lotto 20: Terreni agricoli in Contrada Addolorata, Recanati (MC)	72
Conclusioni.....	76
Elenco Allegati	80

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

PREMESSA

Su incarico dell'Avv. Dott. Paolo Bortoluzzi, Curatore del Fallimento “--- OMISSIS ---”, in estensione del fallimento della “--- OMISSIS ---”, viene redatta la presente relazione tecnica di stima del più probabile valore di mercato di beni immobili consistenti in fabbricati siti nei Comuni di Castelfidardo (AN), Porto Recanati (MC) e Artogne (BS), in terreni agricoli ed edificabili siti nei Comuni di Castelfidardo, Recanati (MC) ed Osimo (AN), ed in un'azienda agricola con sede a Castelfidardo.

Sulla base dell'incarico ricevuto sono stati eseguiti numerosi accessi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e degli Uffici Tecnici dei Comuni interessati, al fine di identificare i beni e di acquisire mappe e visure aggiornate prima di eseguire i sopralluoghi, vista la complicata situazione urbanistica di alcuni cespiti immobiliari. In dettaglio in data 9 giugno, 12 giugno e 13 giugno 2014 sono stati effettuati gli accessi alla documentazione catastale, nelle date 3 luglio, 7 luglio, 14 luglio e 24 luglio 2014, e 20 novembre, 24 novembre, 22 dicembre 2014 e 5 gennaio 2015 le ispezioni e il ritiro dei documenti presso i vari comuni, nelle date 4 e 21 luglio 2014, e 21 novembre e 31 dicembre 2014 il ritiro dei documenti e gli approfondimenti resisi necessari in Conservatoria, mentre nei giorni 3 e 7 luglio 2014, e 23 ottobre, 6 novembre e 10 novembre 2014 sono stati effettuati i sopralluoghi presso gli immobili, ed infine il 5 gennaio 2015 un accesso all'Ufficio del Registro di Ancona.

Contemporaneamente si sono eseguite ricerche di mercato e consultazioni varie presso operatori del settore, acquisendo tutta la

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

documentazione disponibile, al fine di basare le valutazioni su dati sufficientemente attendibili.

Una parte consistente dei beni è ubicata nella città di Castelfidardo. Castelfidardo è una città poco distante dalla costa Adriatica, vicina a luoghi di interesse turistico come Recanati e Loreto, e vicina al capoluogo di Regione. E' raggiungibile a nord dalla SS 16, a sud dalla Strada Provinciale 3, ed è vicina al casello autostradale di Loreto - Porto Recanti dell'autostrada A14. I beni ubicati in questo Comune consistono in due particelle di terreno agricolo poco distanti tra loro poste nella zona a sud - ovest della città, rispettivamente con accesso da via Delle Querce e da via Macerata, in un fabbricato di civile abitazione con relativa corte in via Macerata al numero civico 13, al confine con la particella di terreno innanzi detta, in cinque particelle di terreno edificabile con accesso da via Allende, sempre nella zona sud - ovest della città, in località Cerretano, e in una serie di unità immobiliari (appartamenti, negozi, garage e cantine) poste in tre fabbricati vicini tra loro e ai terreni edificabili detti, situati tra via Allende e via Carini, più una corte di terreno posta tra due di questi fabbricati.

Porto Recanati è una città a vocazione turistica, sulla costa Adriatica, poco distante dal capoluogo di Regione. E' ben servita dalla rete autostradale e dall'Aeroporto di Ancona – Falconara, oltre che dalla linea ferroviaria. Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da un appartamento con autorimessa.

Artogne, in Val Camonica, è una località turistica e stazione sciistica. E' collegata a sud alla città di Brescia, dalla quale dista una quarantina di chilometri, tramite la SS 42 e altre strade provinciali. E'

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

presente un appartamento, in multiproprietà, che si trova in località Bassinale, pochi chilometri sopra la frazione di Montecampione.

Recanati, posta su un modesto rilievo ad una decina di chilometri dal mare, è una località turistica celebre soprattutto per aver dato i natali al poeta Giacomo Leopardi. I terreni agricoli oggetto di stima si trovano in Contrada Addolorata, una località a pochi chilometri a nord della città.

Infine ad Osimo, città di circa 35.000 abitanti poco distante dalla costa, sono presenti dei terreni agricoli in località San Sabino, situati poco distanti dalla strada che collega la città a Castelfidardo.

Per la valutazione dei fabbricati il metodo di stima seguito è quello comparativo pluriparametrico. Questo è un metodo di stima diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tramite dei coefficienti di ponderazione applicati si giunge alla stima del valore del bene in esame. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo e nei comuni limitrofi, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2014 (ultimo semestre pubblicato), viene stabilito per ogni bene un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto viene poi adeguato ai casi in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio (0,3 per logge, balconi e terrazze fino a 25 mq, 0,1 per la parte eccedente; 0,5 per accessori direttamente collegati all'unità principale, 0,25 in caso contrario; 0,1 per le corti esterne, ecc.).

La stima dei terreni agricoli sarà basata anch'essa sul metodo comparativo, tenendo conto dei prezzi di scambio reperiti direttamente nelle aree limitrofe e delle valutazioni fatte dalle Commissioni Provinciali per le singole Regioni Agrarie.

La stima delle aree edificabili sarà effettuata col metodo diretto dell'incidenza percentuale del costo dell'area, utilizzabile quando il mercato presente è poco attivo, a causa della saturazione dei lotti in vendita o della situazione economica non favorevole. Il valore a nuovo di un manufatto risulta infatti di più facile reperimento rispetto al valore della sola area edificabile. Il metodo parte dal valore a nuovo del prodotto finito, stimato coi metodi detti, al quale si applica una percentuale di incidenza del valore dell'area, dipendente soprattutto dalla tipologia di edificio realizzato e dalle condizioni estrinseche della zona.

Per l'azienda agraria non si terrà conto della capitalizzazione del reddito ritraibile, per i motivi che saranno esposti più avanti.

I lotti di vendita sono stati formati nell'ottica di una più agevole

alienazione dei cespiti immobiliari; tuttavia, dove possibile, le singole unità immobiliari sono state valutate individualmente e quindi gli immobili saranno vendibili anche separatamente.

I beni in stima sono stati ordinati iniziando dai fabbricati, raggruppati per Comune di ubicazione, e analogamente sarà fatto per i terreni, iniziando da quelli edificabili. Per ogni immobile verrà fornita una descrizione, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, la situazione urbanistica, la stima, ed infine un'indicazione per quanto riguarda la divisibilità o meno dei beni che sono in comproprietà.

Alla fine della relazione, tra le conclusioni, verranno riepilogati i valori di stima dei lotti.

A chiusura, verrà riportato l'elenco degli allegati.

Edificio in via Carini /via Allende, Castelfidardo (AN)

La zona dove sorge l'edificio dista solo 1 km circa dal centro della città, vicina ad un'area produttiva e commerciale che si estende ad est di essa, pur rimanendone visivamente separata, in quanto ha mantenuto gli originali caratteri di zona residenziale per la presenza di alcune attività di commercio al dettaglio, di una scuola di recente costruzione, e di altre attrezzature civiche comprese aree a verde. I fabbricati limitrofi sono per lo più rappresentati da edifici bifamiliari, o da palazzine con più unità immobiliari ma che si sviluppano in genere per non più di tre piani fuori terra.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra più un piano sottotetto,

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

ed è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato su Concessione Edilizia del 1977. La copertura è di tipo a capanna per quanto riguarda il corpo orientato in senso NE-SO, di tipo piano per il corpo perpendicolare. Ha due ingressi condominiali, uno in via Carini, l'altro in via Allende. Al piano terra ospita alcuni negozi, un garage, un lastrico solare a parziale copertura del garage e di un negozio, e alcune corti esclusive; al primo e secondo piano sono presenti tre appartamenti per piano, mentre al piano sottotetto sono presenti altri due appartamenti e cinque soffitte. Lungo le facciate rivolte a sud e ad est si sviluppa una corte comune asfaltata utilizzata come parcheggio.

La palazzina è intonacata e tinteggiata nei colori bianco e giallo; i parapetti dei balconi sono in calcestruzzo intonacato e tinteggiato di colore marrone. Il manto di copertura è realizzato in parte con lastre di eternit (ala del palazzo orientata in direzione NO-SE, e copertura sub-verticale dell'appartamento sottostante, per uno sviluppo complessivo di circa 170 mq), in parte con tegole marsigliesi.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, l'immobile fu edificato in forza della Licenza Edilizia n. 141-77, n. prot. 6161 (al momento irreperibile in Comune). Successivamente fu presentata in data 29/03/1986, prot. n. 4686/394, domanda di Concessione in Sanatoria relativamente all'aumento di superficie utile del fabbricato, alla realizzazione di un garage, al mutamento di destinazione d'uso di alcuni locali del piano sottotetto in abitativo, e ad alcune modifiche esterne. La concessione fu rilasciata in data 23/03/2001. Poi, in data 31/05/1986 venne presentata domanda in sanatoria relativamente al mutamento di destinazione d'uso di altri locali al piano

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

sottotetto in abitativo, concessione rilasciata in data 01/12/2000. Successivamente, in data 30/04/1986, fu rilasciata autorizzazione (n. 67/86) per mutamento di destinazione d'uso del locale sub 13 al piano terra. Seguirono, per gli stessi locali, il rilascio di Autorizzazione Edilizia n. 272/92 del 12/10/1992 per mutamento di destinazione d'uso da laboratorio e magazzino a "locale adibito alla vendita" e magazzino degli stessi locali al piano terra, il rilascio di Autorizzazione Edilizia prot. n. 1339/93 del 14/12/1993 per mutamento di destinazione d'uso da negozio a laboratorio di altro locale al piano terra (sub 10) e infine l'Autorizzazione Edilizia in data 06/02/1995, n. 28/95, per sostituzione di caldaia murale a gas metano. In data 13/11/1989 viene autorizzata l'abitabilità (pratica n. 13272). L'immobile e le corti esterne ricadono in sottozona B1 "Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto" del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo (art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), con indice di densità fondiaria pari a 2,4 mc /mq e categoria d'uso prevalentemente residenziale.

Per quanto riguarda la stima, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce valori oscillanti tra 1.350 e 1.700 Euro /mq di superficie lorda commerciale per abitazioni civili in condizioni di normale manutenzione, per la fascia in cui ricade l'immobile, che si espande fino a ridosso del centro storico, cioè fino ad una zona di maggior pregio. La vicina fascia "zona rurale" e quella industriale e artigianale hanno quotazioni tra i 950 e i 1.350 Euro /mq. Appartamenti in migliori condizioni di manutenzione e di finitura e posti in zone più centrali vengono offerti da agenzie immobiliari a prezzi oscillanti tra 1.200 e 1.400

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Euro /mq. A tali offerte in genere viene decurtata mediamente una percentuale del 10-15% per giungere alla pattuizione definitiva. Per quanto riguarda le quotazioni di immobili a destinazione commerciale, vengono fornite dalla stessa Agenzia del Territorio valori oscillanti tra 1.050 e 1.400 Euro /mq per negozi in condizioni di normale manutenzione, e tra i 400 e i 600 euro /mq per i magazzini. Per i laboratori viene fornito un range di valori di 880-1.250 Euro /mq, mentre per le autorimesse le quotazioni oscillano tra i 495 e i 720 Euro /mq, sempre nelle condizioni di normale manutenzione. Annunci immobiliari riguardanti negozi posti in zone più centrali riportano prezzi richiesti oscillanti attorno ai 1.000 Euro /mq.

Sono di proprietà del sig. --- OMISSIS --- (di proprietà esclusiva o in comunione) 10 unità immobiliari della particella 107 del Foglio 26 che identifica la palazzina, raggruppate nei seguenti lotti:

- Lotto 1: Appartamento con due corti esclusive in via Carini n. 2 (porzione del sub. 15, rappresentata dal solo appartamento, e sub. 28 e 33);
- Lotto 2: Mansarda con annessa soffitta in via Carini n. 2 (sub. 18 e porzione del sub. 15, rappresentata dalla soffitta);
- Lotto 3: Negozio in via Allende n. 16 (sub. 13);
- Lotto 4: Negozio in via Allende ai nn. 12-14 (sub. 11 e 12);
- Lotto 5: Negozio in via Allende n. 10 (sub. 10);
- Lotto 6: Garage in via Allende n. 6 (sub. 9);
- Lotto 7: Lastrico solare in via Allende (sub. 8)

**LOTTO 1: Appartamento con due corti esclusive in via
Carini n. 2, Castelfidardo (AN)**

L'appartamento si trova al primo piano ed è composto da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere e da quattro balconi.

Il soggiorno si affaccia a nord-ovest, la cucina a sud-est. L'altezza interna è pari a 2,80 m.

All'appartamento si accede da una scala condominiale interna.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di piccola dimensione di colore marrone. Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di qualità standard, molto probabilmente originari dell'epoca di costruzione; in un bagno è presente una significativa infiltrazione di acqua dal piano superiore dovuta a rottura di una tubazione.

Le porte interne sono in legno, come anche le finestre e le porte-finestra, con vetro singolo. Gli oscuramenti sono del tipo a serrandina avvolgibile in plastica di colore marrone.

L'impianto termico è a gas metano, con caldaia autonoma e radiatori in alluminio.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 105 mq, quella totale dei balconi è pari a 18 mq.

Le corti esterne, rettangolari, misurano 7 mq e 29 mq di superficie. Vi si accede tramite cancello carrabile da via Carini. Sono sistemate a prato.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento, arrotondata all'unità, ammonta a 110 mq, tenendo conto della presenza dei balconi (omogeneizzati col coefficiente 0,3). Le corti sono omogeneizzate col

coefficiente 0,1 e la loro superficie commerciale risulta pertanto, arrotondando, pari a 1 mq e 3 mq rispettivamente.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta di proprietà per 1/2. Attualmente l'appartamento è concesso in locazione abitativa.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'appartamento, di categoria A/2 classe 5, è accatastato al Foglio 26, particella 107 sub 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

Le corti esterne sono accatastate ai subalterni 28 e 33 della stessa particella.

La rappresentazione catastale risulta sostanzialmente corretta. E' indicata la presenza di una soffitta, catastalmente unita all'appartamento, che in realtà è stata accorpata alla mansarda del sub 18 del lotto 2. Tale situazione andrebbe pertanto rettificata.

Le consistenze catastali, le rendite e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intera palazzina.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale

riguardante l'intera palazzina, nel caso specifico, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile
- l'età del fabbricato
- la presenza del diritto di comproprietà che ne limita l'appetibilità
- le spese per l'aggiornamento catastale,

viene stabilito un valore unitario pari a 1.000 Euro /mq di superficie

lorda commerciale.

Il valore di stima dell'appartamento ammonta quindi a:

$$V = 1.000 \times 110 = 110.000 \text{ Euro}$$

quello della corte sub 28 ammonta a:

$$V = 1.000 \times 1 = 1.000 \text{ Euro}$$

quello della corte sub 33 a:

$$V = 1.000 \times 3 = 3.000 \text{ Euro}$$

per un valore totale del lotto di 114.000 Euro, per cui il valore della

quota di proprietà ammonta a:

$$V = 57.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

L'appartamento potrebbe essere divisibile, ottenendo due piccole unità abitative di superficie netta pari a circa 40-45 mq, ma con costi e tempi che non rendono conveniente l'operazione.

LOTTO 2: Mansarda con annessa soffitta in via Carini n. 2, Castelfidardo (AN)

E' situata al piano sottotetto ed è composta da soggiorno con angolo

cottura, un bagno, due camere e la soffitta adiacente.

L'altezza interna al colmo è pari a 2,32 m, quella minima ai bordi è pari a 1,10 m.

Vi si accede dalla scala condominiale interna.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di piccola dimensione. Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di qualità standard, molto probabilmente originari dell'epoca di costruzione.

Le porte interne sono in legno, come anche le finestre, con vetro singolo. Gli oscuramenti sono del tipo a serrandina avvolgibile in plastica di colore marrone.

L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano.

Nella soffitta l'illuminazione naturale avviene tramite una finestra da tetto.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie lorda della mansarda è pari a 63 mq, quella della soffitta è pari a 9 mq. Le porzioni con altezza interna superiore a 1,5 m (limite minimo di altezza ai fini del computo della superficie utile lorda) hanno superficie pari a 45 mq e 5 mq rispettivamente.

La superficie lorda commerciale, arrotondata all'unità, computando la soffitta al 50%, ammonta a 48 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta di proprietà per 1/2. Attualmente è libero.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'immobile è classificato come civile abitazione di categoria A/2 classe 5, accatastato al Foglio 26, particella 107 sub 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

La soffitta è inserita nello stesso subalterno 15 dell'appartamento del lotto 1, come già specificato, per cui tale situazione andrebbe rettificata.

La rappresentazione catastale non è corretta, in quanto sono stati realizzati due partizioni aggiuntive e la parete dove è presente l'ingresso è stata spostata a scapito del corridoio di ingresso comune.

La consistenza catastale, la rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intera palazzina. Andrebbe rettificata la nuova distribuzione dei divisori interni, con una richiesta di Concessione in Sanatoria, e ripristinata la posizione originaria della parete di ingresso. Il cambio d'uso dell'unità immobiliare è stato effettuato con Concessione in Sanatoria n. 734/2000 rilasciata in data 01/12/2000, a seguito di domanda di condono edilizio effettuata in data 31/05/1986 (prot. 8286).

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante l'intera palazzina, nel caso specifico, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile
- l'età del fabbricato
- la tipologia del bene
- la presenza del diritto di comproprietà che ne limita l'appetibilità
- le spese per l'aggiornamento catastale e delle pratiche urbanistiche, viene stabilito un valore unitario pari a 700 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima totale ammonta quindi a:

$$V = 700 \times 48 = 33.600 \text{ Euro}$$

ed il valore della quota di proprietà, arrotondando, a:

$$V = 17.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il bene non è divisibile.

LOTTO 3: Negozio in via Allende n. 16, Castelfidardo (AN)

E' situato al piano terra dell'edificio, ed è composto da una zona principale, destinata alla vendita, e da una zona ad altezza ridotta, destinata a magazzino, quest'ultima senza illuminazione naturale. Sono presenti inoltre un bagno e uno spogliatoio.

L'altezza interna della zona vendita è pari a 3,00 m, quella del magazzino è pari a 2,60 m. Una piccola porzione del negozio ha altezza ridotta per la presenza di una scala sovrastante.

In fondo al locale è stata realizzata una piccola zona ufficio mediante una compartimentazione con pannelli vetrati. La zona magazzino è stata

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

separata dal negozio mediante una parete in fibra di legno.

Oltre all'ingresso principale da via Allende (tre vetrine di ingresso), è presente un altro ingresso da via Carini, attraverso un tratto di corte esclusiva, attualmente non utilizzato.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di piccola dimensione di colore marrone chiaro. Gli infissi esterni, a vetro singolo, e le finiture sono di qualità standard, molto probabilmente originari dell'epoca di costruzione.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie lorda della zona negozio è pari a 220 mq circa, quella del magazzino è di 80 mq circa, quella della corte esterna è pari a 15 mq. Il bagno e lo spogliatoio insieme misurano 5 mq. La superficie lorda commerciale, arrotondata all'unità, omogeneizzando col coefficiente 0,5 le superfici del magazzino e del bagno con spogliatoio, e con 0,1 quella della corte, ammonta a 259 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 100/1000, insieme ad altri 11 comproprietari.

Attualmente è concesso in locazione.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'immobile è classificato interamente come negozio (categoria catastale C/1 classe 4), e accatastato al Foglio 26, particella 107 sub 13 del

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

La rappresentazione grafica è corretta (tranne per quanto riguarda la realizzazione dei pannelli divisorii), ma la denominazione “laboratorio” della parte principale andrebbe rettificata con “negozio”, in quanto l’ultima richiesta di cambio di destinazione d’uso del locale riporta la dicitura “locale adibito alla vendita”.

La consistenza catastale, la rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell’intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l’intera palazzina, con i vari cambi d’uso che si sono succeduti come riportati. Andrebbe rettificata la nuova distribuzione dei divisorii interni, con una richiesta di Concessione in Sanatoria.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante l’intera palazzina, nel caso specifico, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell’immobile
- l’età del fabbricato
- l’elevata superficie
- la mancanza dell’impianto di riscaldamento
- la presenza di un numero elevato di comproprietari, che ne limita

l’appetibilità

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

- le spese per l'aggiornamento catastale e delle pratiche urbanistiche, viene stabilito un valore unitario pari a 700 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima totale ammonta quindi a:

$$V = 700 \times 259 = 181.300 \text{ Euro}$$

ed il valore della quota di proprietà, arrotondato, a:

$$V = 18.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il bene, al fine di ottenere una porzione che rispecchi il valore della quota posseduta, non è comodamente divisibile.

LOTTO 4: Negozio in via Allende nn. 12-14, Castelfidardo (AN)

E' situato al piano terra dell'edificio, ed è formato da due unità catastali collegate (sub 11 e sub 12) con ingressi indipendenti. Nel sub 12 è stato ricavato un bagno con antibagno, di superficie pari a 2 mq.

L'altezza interna è pari a 2,90 m, le superfici nette sono pari a 33 mq e 20 mq rispettivamente, quelle lorde pari a 40 mq e 24 mq rispettivamente.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di piccola dimensione di colore marrone chiaro. Gli infissi esterni, a vetro singolo, e le finiture sono di qualità standard, probabilmente originari dell'epoca di costruzione.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

La superficie lorda commerciale del sub 11 è pari a 40 mq, quella del sub 12, omogeneizzando col coefficiente 0,5 la superficie del bagno con antibagno, ammonta a 23 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 100/1000, insieme ad altri 11 comproprietari. Attualmente è concesso in locazione.

Identificazione catastale e situazione catastale

Le due unità sono accatastate come negozio (categoria catastale C/1 classe 4) al Foglio 26, particella 107 sub 11 e 12 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

Per quanto riguarda il sub 12 andrebbe rettificata la planimetria catastale in quanto la porta che lo collega col sub 11 non è riportata, e andrebbe riportato l'antibagno, realizzato in cartongesso. Sulla planimetria del sub 11 è riportata una porta di collegamento col contiguo sub 10, non esistente. Le consistenze catastali, le rendite e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intera palazzina. Sulla documentazione reperita in Comune, l'apertura che mette in comunicazione le due unità immobiliari non è riportata.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante l'intera palazzina, nel caso specifico, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile
- l'età del fabbricato
- la mancanza dell'impianto di riscaldamento
- la presenza di un numero elevato di comproprietari, che ne limita

l'appetibilità

- le spese per l'aggiornamento catastale e delle pratiche urbanistiche,
- viene stabilito un valore unitario pari a 900 Euro /mq di superficie

lorda commerciale.

Il valore di stima del sub 11 ammonta quindi a:

$$V = 900 \times 40 = 36.000 \text{ Euro}$$

quello del sub 12 a:

$$V = 900 \times 23 = 20.700 \text{ Euro}$$

per cui il valore totale del lotto ammonta a 56.700 Euro, ed il valore della quota di proprietà, arrotondato, ammonta a:

$$V = 6.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il bene non è divisibile.

LOTTO 5: Negozio in via Allende n. 10, Castelfidardo (AN)

E' situato al piano terra dell'edificio, ed è presente un bagno con antibagno, realizzati con una compartimentazione in profilati di alluminio.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

La superficie netta è pari a 27 mq, quella lorda è pari a 35 mq, della quale 2 mq occupati da bagno e da antibagno. L'altezza interna è pari a 2,80 m.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di piccola dimensione di colore marrone chiaro. Gli infissi esterni, a vetro singolo, e le finiture, sono di qualità standard, probabilmente originari dell'epoca di costruzione.

E' presente un impianto di condizionamento a pompa di calore.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La superficie lorda commerciale, omogeneizzando col coefficiente 0,5 le superfici del bagno e antibagno, ammonta a 34 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 100/1000, insieme ad altri 11 comproprietari. Attualmente è libero.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'immobile è classificato come negozio (categoria catastale C/1 classe 4), e accatastato al Foglio 26, particella 107 sub 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

Sulla planimetria catastale non sono riportati il bagno con l'antibagno. Inoltre è riportata una porta di collegamento col contiguo sub 11, in realtà non esistente. La denominazione "negozio" andrebbe rettificata con "laboratorio", secondo l'ultima richiesta di cambio di destinazione d'uso.

La consistenza catastale, la rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intera palazzina. In particolare per l'unità in questione venne chiesto e concesso un cambio d'uso da negozio in laboratorio. Andrebbe rettificata la nuova distribuzione degli spazi, con una richiesta di Concessione in Sanatoria.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante l'intera palazzina, nel caso specifico, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile
- l'età del fabbricato
- la presenza di un numero elevato di comproprietari, che ne limita

l'appetibilità

- le spese per l'aggiornamento catastale,
- viene stabilito un valore unitario pari a 900 Euro /mq di superficie

lorda commerciale.

Il valore di stima totale ammonta quindi a:

$$V = 900 \times 34 = 30.600 \text{ Euro}$$

ed il valore della quota di proprietà, arrotondato, a:

$$V = 3.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il bene non è divisibile.

Lotto 6: Garage in via Allende n. 6, Castelfidardo (AN)

E' situato al piano terra dell'edificio, con accesso tramite serranda basculante in acciaio zincato. E' presente un servizio igienico.

La copertura è rappresentata dal lastrico solare descritto successivamente.

Si trova allo stato grezzo, essendo mancanti gli intonaci e la pavimentazione.

La superficie lorda è pari a 78 mq, della quale 1 mq occupato dal bagno. L'altezza interna è pari a 2,60 m.

La superficie lorda commerciale, omogeneizzando col coefficiente 0,5 la superficie del bagno, ammonta, arrotondando, a 78 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 100/1000, insieme ad altri 11 comproprietari.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'immobile è classificato come autorimessa (categoria catastale C/6 classe 5), e accatastato al Foglio 26, particella 107 sub 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

La consistenza catastale, la rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intera palazzina.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante l'intera palazzina, nel caso specifico, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile costituente il lotto (allo stato grezzo)

- l'età del fabbricato

- la presenza di un numero elevato di comproprietari, che ne limita l'appetibilità,

viene stabilito un valore unitario pari a 350 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima totale ammonta quindi a:

$$V = 350 \times 78 = 27.300 \text{ Euro}$$

ed il valore della quota di proprietà, arrotondato, a:

$$V = 3.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il bene non è divisibile.

Lotto 7: Lastrico solare in via Allende, Castelfidardo (AN)

E' rappresentato dal solaio di copertura del garage sub 9 e di quello del magazzino del negozio sub 13 sottostanti. E' raggiungibile dalla strada,

e quindi carrabile, pavimentato con guaine bituminose.

La superficie è pari a 135 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta interamente di proprietà del sig. --- OMISSIS ---, anche se in Catasto rimane indicata la proprietà di ½, in quanto in Conservatoria è stata reperita una nota di trascrizione (RG 22457, RP 14323, in data 29/11/2001) di un atto di compravendita che trasferisce a --- OMISSIS --- l'altra metà del lastrico solare.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'immobile è classificato come lastrico solare accatastato al Foglio 26, particella 107 sub 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo. L'intestazione dell'immobile andrebbe aggiornata come indicato nel paragrafo precedente.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intera palazzina.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante l'intera palazzina, nel caso specifico, considerando:

- la posizione dell'immobile
- l'età del fabbricato

- le spese per l'aggiornamento catastale
- la possibilità di essere sfruttato come area di sosta,
viene stabilito un valore unitario pari a 100 Euro /mq di superficie commerciale.

Il valore di stima totale ammonta quindi a:

$$V = 100 \times 135 = 13.500 \text{ Euro}$$

arrotondato, a:

$$V = 14.000 \text{ Euro}$$

Palazzina in via Allende nn. 2-4, Castelfidardo (AN)

Il lotto dove sorge la palazzina è confinante con il lotto dell'edificio precedente descritto.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra più un piano sottotetto, ed è stato realizzato con struttura in muratura sul finire degli anni '60. La copertura è di tipo a capanna, con manto in tegole marsigliesi. Al piano terra ospita uno studio, un garage, una cucina con all'angolo un servizio igienico, un locale di sgombero (tutti con possibilità di ingresso indipendente anche dalla corte esterna), un bagno, una centrale termica con ingresso dall'esterno, più il vano scala che conduce ai piani superiori. Al primo piano è presente un appartamento, come pure al secondo, mentre il sottotetto è adibito a soffitta (locali sgombero). Intorno all'edificio si sviluppa una corte in parte sistemata con ghiaia, in parte a giardino. Nell'angolo a nord è stata realizzata una pertinenza con pali di acciaio utilizzata come deposito attrezzi, dalla superficie di circa 37 mq e altezza media pari a 2,40 m circa.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

La palazzina è intonacata e tinteggiata di bianco; i parapetti e le fronti delle solette dei balconi sono tinteggiate di marrone.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia a gas metano posta nel locale caldaia del piano terra.

LOTTO 8: Due appartamenti con corte esterna e ingresso comuni, più soffitta e garage, e altri locali al piano terra, in via Allende nn. 2-4, Castelfidardo (AN)

L'ingresso principale conduce ai locali del piano terra e al vano scala che serve i due appartamenti e i locali del sottotetto.

Lo studio, con accesso anche direttamente dalla corte esterna, è pavimentato in marmettoni. La vetrina di ingresso è in alluminio anodizzato, schermata da serranda metallica avvolgibile.

Il garage ha ingresso da una vetrina in metallo chiusa anch'essa da una serranda metallica avvolgibile. E' collegato internamente ai restanti locali del piano terra. E' posto sullo spigolo a sud del fabbricato.

La cucina, accessibile anche dall'esterno tramite una vetrina chiusa da serranda, è dotata di wc ricavato in un angolo. E' dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio.

Il corridoio, pavimentato in marmettoni, conduce ad un bagno e ad un locale sgombero con accesso anche dall'esterno.

Il locale caldaia ha accesso dalla corte esterna.

Il vano scala è rivestito in marmo, con corrimano in metallo e legno.

Le porte interne dei vari locali sono in legno.

Le superfici lorde dei locali sono pari a:

- studio 26 mq
- garage 39 mq
- cucina 36 mq
- corridoio e altre aree di distribuzione 16 mq
- bagno 5 mq
- locale sgombero 25 mq
- locale caldaia 8 mq
- vano scala 12 mq

L'altezza netta del piano è pari a 2,95 m.

Le condizioni generali possono ritenersi mediocri, con impianti e finiture molto probabilmente originarie dell'epoca di costruzione.

La superficie lorda commerciale, ragguagliata con il coefficiente 0,5 per tutti gli ambienti tranne che per il locale caldaia (calcolato con il coefficiente 0,25), e arrotondata, ammonta a 82 mq.

L'appartamento al primo piano è composto dalla zona giorno (soggiorno e sala da pranzo con angolo cucina) dotata di un balcone che corre per tutta la facciata, esposta a sud-est, e dalla zona notte composta da tre camere ed un bagno, rivolta a nord-ovest. Una camera è dotata di balcone. Un'altra camera ha accesso diretto anche dal vano scala.

La superficie lorda dell'appartamento ammonta a 158 mq circa, quella dei due balconi a 35 mq e 6 mq rispettivamente.

L'altezza interna del piano è pari a 2,80 m.

I pavimenti sono realizzati con marmettoni. Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di qualità standard, molto probabilmente originari dell'epoca di costruzione.

Le porte interne sono in legno, come anche le finestre e le porte-finestra, con vetro singolo. Gli oscuramenti sono del tipo a serrandina avvolgibile in plastica di colore marrone.

L'impianto termico è a gas metano con radiatori in ghisa, e come gli altri impianti, è originario dell'epoca di costruzione.

Le condizioni di manutenzione sono discrete. I frontalini delle solette dei balconi andrebbero ripristinati in alcuni punti perché presentano distacchi di intonaco dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana.

La superficie lorda commerciale, arrotondata all'unità, ammonta a 167 mq, tenendo conto della presenza dei balconi (omogeneizzati col coefficiente 0,3 fino alla superficie di 25 mq, poi col coefficiente 0,1).

All'appartamento del secondo piano non è stato possibile accedere, ma comunque, come assicurato, si presenta del tutto simile al sottostante, sia come conformazione sia per dotazioni, impianti e stato di conservazione.

Al piano superiore la soffitta si presenta in parte allo stato grezzo (in alcuni ambienti manca l'intonaco sull'intradosso del solaio di copertura, in altri manca la tinteggiatura) e presenta un ambiente con copertura piana e altezza interna netta pari a 2,45 m, mentre la restante parte della soffitta va da un'altezza di 3 m al colmo ad un'altezza di circa 1,15 m ai bordi. Sono presenti due balconi che si sviluppano come quelli ai piani sottostanti. Le zone pavimentate sono in marmettoni. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Lungo una parete della zona con copertura piana è stata rilevata una fessurazione forse dovuta a passati eventi sismici. In generale non sono state riscontrate infiltrazioni di acqua dal tetto.

La superficie lorda del piano soffitta è pari a 161 mq, di cui solo una porzione, pari a 122 mq, è di altezza superiore a 1,5 m. La superficie dei due balconi è pari a 35 mq e 6 mq. La superficie lorda commerciale, omogeneizzando col coefficiente 0,5 la superficie lorda del piano (e di conseguenza anche quella dei balconi), ammonta, arrotondando, a 66 mq.

La corte esterna, indivisa, in parte sistemata con ghiaia, in parte a giardino, misura circa 720 mq per cui, omogeneizzata col coefficiente 0,1 fino ad una superficie pari a quella principale dei due appartamenti (158 mq ciascuno) e col coefficiente 0,02 per la parte eccedente, verrà assunta una superficie commerciale arrotondata di 40 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'intero immobile risulta di proprietà --- OMISSIS --- per 1/2 (proprietà indivisa). Attualmente l'appartamento al piano primo è occupato dallo stesso --- OMISSIS --- e dalla sua famiglia, l'appartamento al piano superiore e la soffitta dall'altro comproprietario.

Identificazione catastale e situazione catastale

La palazzina è accatastata al Foglio 26, particella 564 con i subalterni 1, 2 e 3, del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

In dettaglio, l'appartamento al piano primo risulta accatastato insieme ad alcuni locali del piano terra (locale caldaia, bagno e locale sgombero) al sub 2 (categoria A/2 classe 5), quello al piano secondo è accatastato insieme ai locali sgombero del sottotetto al sub 3 (categoria A/2 classe 5), la corte esterna e la restante parte del piano terra (cucina con

angolo wc, ufficio e garage) al sub 1 (categoria C/6 classe 4).

La rappresentazione catastale presenta delle incongruenze: alcune aperture non sono riportate (porte interne, finestre); la rappresentazione del piano terra, cambiato in parte di destinazione d'uso (come specificato in "Situazione urbanistica"), non è stata aggiornata.

La visura catastale riporta ancora la presenza di usufrutto a favore della madre degli intestatari, ora deceduta.

Le consistenze catastali, le rendite e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade in sottozona B1 "Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto" del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo (art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), con indice di densità fondiaria pari a 2,4 mc /mq e categoria d'uso prevalentemente residenziale.

Le pratiche urbanistiche reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono le seguenti:

- Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili (Licenza Edilizia) rilasciato dal Sindaco di Castelfidardo in data 06/05/1968 n. 4-68, n. prot. 688
- Autorizzazione del Genio Civile di Ancona in data 08/05/1968, n. prot. 2284
- Variante autorizzata dal Genio Civile di Ancona in data 18/10/1968

- Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 15/04/1998 n. 393, n. prot. 4685/86, per parziale mutamento di destinazione d'uso dei locali al piano terra (in origine destinati principalmente a magazzino e garage) e modifiche interne, su richiesta presentata in data 29/03/1986

La presenza del box attrezzi andrebbe regolarizzata.

Stima

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce valori oscillanti tra 1.350 e 1.700 Euro /mq di superficie lorda commerciale per abitazioni civili in condizioni di normale manutenzione, per la fascia in cui ricade l'immobile, che si espande fino a ridosso del centro storico, cioè fino ad una zona di maggior pregio. La vicina fascia "zona rurale" e quella industriale e artigianale hanno quotazioni tra i 950 e i 1.350 Euro /mq. Appartamenti in migliori condizioni di manutenzione e di finitura e posti in zone più centrali vengono offerti da agenzie immobiliari a prezzi oscillanti tra 1.200 e 1.400 Euro /mq. A tali offerte in genere viene decurtata mediamente una percentuale del 10-15% per giungere alla pattuizione definitiva.

Sulla base delle considerazioni riportate, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile
- l'età del fabbricato
- la presenza del diritto di comproprietà che ne limita l'appetibilità
- le spese per l'aggiornamento catastale e le pratiche urbanistiche
- la possibilità di un diverso utilizzo dei locali al piano terra,

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

viene stabilito un valore unitario pari a 800 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Essendo la superficie lorda commerciale totale pari a 522 mq, il valore di stima dell'edificio ammonta a:

$$V = 800 \times 522 = 417.600 \text{ Euro}$$

ed il valore della quota di proprietà, arrotondando, ammonta a:

$$V = 209.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

La palazzina potrebbe essere facilmente suddivisa in due unità immobiliari indipendenti assegnando cioè ai due attuali proprietari una porzione di immobile ciascuno in proprietà esclusiva.

Edificio in via Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN)

Il lotto di edificazione del fabbricato è confinante con il lotto dell'edificio descritto in precedenza.

La palazzina è costituita da tre piani fuori terra più un piano sottotetto ed un piano interrato che ospita le autorimesse e i locali deposito, ed è stata realizzata con struttura in calcestruzzo armato agli inizi degli anni 2000. La copertura è di tipo a falda unica curvilinea. Gli appartamenti ai vari piani sono serviti da due blocchi scala condominiali esterni.

L'edificio è intonacato e tinteggiato di bianco, con la zoccolatura e alcune specchiature di pareti di tamponamento rifinite a mattoncini; i parapetti dei balconi sono in acciaio zincato, come pure le recinzioni e le ringhiere dei blocchi scala.

Il piano interrato non è stato pavimentato.

Lungo la facciata rivolta a nord-ovest si sviluppa una corte comune utilizzata come parcheggio.

L'immobile ricade in sottozona B1 "Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto" del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo (art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), con indice di densità fondiaria pari a 2,4 mc /mq e categoria d'uso prevalentemente residenziale.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, l'immobile fu edificato in forza della Concessione Edilizia n. 30 del 08/03/2000, n. pratica 990380.

Seguirono:

- in data 30/03/2000 presentazione di una DIA per la 1° variante, prot. n. 7839, con attestazione dell'avvenuto deposito in data 05/04/2000
- in data 15/05/2000 una domanda di CE per una 2° variante, prot. n. 11594, concessa in data 28/07/2000
- in data 21/02/2001 presentazione di DIA per 3° variante, prot. n. 4380, con attestazione dell'avvenuto deposito in data 13/03/2001
- in data 03/08/2001 comunicazione di inizio lavori della 4° variante (DIA prot. n. 19483 del 06/08/2001)
- Autorizzazione di abitabilità parziale per le abitazioni, rilasciata in data 19/03/2002, su domanda del 15/01/2002, n. prot. 954 e successiva integrazione in data 08/03/2002, n. prot. 5373
- Autorizzazione di abitabilità parziale per garage, cantine e magazzini, rilasciata in data 20/03/2002, su domanda del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

11/03/2002, n. prot. 5462, e successivamente revocata, seguita dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 16/03/2011.

Per quanto riguarda la stima, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce valori oscillanti tra 1.350 e 1.700 Euro /mq di superficie lorda commerciale per abitazioni civili in condizioni di normale manutenzione, per la fascia in cui ricade l'immobile, che si espande fino a ridosso del centro storico, cioè fino ad una zona di maggior pregio. La vicina fascia "zona rurale" e quella industriale e artigianale hanno quotazioni tra i 950 e i 1.350 Euro /mq. Appartamenti in analoghe condizioni di manutenzione e di finitura dei presenti oggetto di stima vengono offerti da agenzie immobiliari a prezzi tra 1.400 e 1.600 Euro /mq . A tali offerte in genere viene decurtata mediamente una percentuale del 10-15% per giungere alla pattuizione definitiva.

Per le autorimesse le quotazioni oscillano tra i 495 e i 720 Euro /mq, sempre nelle condizioni di normale manutenzione.

Sono di proprietà del sig. --- OMISSIS --- (in comunione indivisa con un altro comproprietario) 5 unità immobiliari della particella 1963 del Foglio 26 che identifica la palazzina, raggruppate nei seguenti lotti:

- Lotto 9: Appartamento al piano primo con cantina (subalterni 58 e 57 rispettivamente);
- Lotto 10: Appartamento al piano terra con corte esclusiva e autorimessa (subalterni 56, 5 e 59 rispettivamente).

**LOTTO 9: Appartamento al piano primo con cantina, in via
Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN)**

L'ingresso si ha dalla prima delle due rampe condominiali esterne, raggiungibile da un passaggio comune che corre parallelo al fabbricato e che permette anche l'accesso pedonale al piano interrato. Un piccolo disimpegno conduce direttamente alla zona giorno con angolo cottura, e attraverso una porta, alla zona notte, composta da due camere più un bagno. La zona giorno è rivolta a nord, e prende luce da una porta-finestra che dà accesso ad un balcone.

I pavimenti sono in monocottura. Le porte interne sono in legno, come anche le finestre e la porta-finestra, con vetrocamera. Gli oscuramenti sono del tipo a serrandina avvolgibile in plastica di colore bianco.

Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di qualità standard.

L'impianto termico è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a 2,70 m.

Le condizioni generali possono ritenersi buone.

La superficie lorda dell'appartamento ammonta a 57 mq circa, quella del balcone a 7 mq, per cui, omogeneizzando col coefficiente 0,3 la superficie del balcone, si ottiene un superficie lorda commerciale, arrotondata, pari a 59 mq.

Il locale deposito (al quale non si è potuto accedere per mancanza delle chiavi), è chiuso da una porta in ferro, e si trova al piano interrato. La superficie lorda commerciale è pari a 6 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Le unità risultano di proprietà --- OMISSIS --- per ½ (proprietà indivisa). Attualmente l'appartamento è abitato da una famiglia in virtù di contratto di locazione.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'appartamento è accatastato al sub 58 (categoria A/2 classe 6), il locale deposito al sub 57 (categoria C/2 classe 2), della particella 1963 del Foglio 26 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

La rappresentazione catastale risulta corretta.

La visura catastale del subalterno 58 riporta ancora la presenza di usufrutto a favore della madre degli intestatari, ora deceduta.

Le consistenze catastali, le rendite e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intero edificio.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante la palazzina in oggetto, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile
- l'età del fabbricato
- la presenza del diritto di comproprietà che ne limita l'appetibilità

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

- le dimensioni limitate dell'unità abitativa

- i necessari aggiornamenti catastali,

viene stabilito per l'appartamento un valore unitario pari a 1.300 Euro /mq di superficie lorda commerciale, e per la cantina un valore di 350 Euro /mq di superficie lorda.

Il valore di stima dell'appartamento è perciò:

$$V = 1.300 \times 59 = 76.700 \text{ Euro}$$

quello della cantina è:

$$V = 350 \times 6 = 2.100 \text{ Euro}$$

per cui il valore totale del lotto è 78.800 Euro, ed il valore della quota di proprietà, arrotondando, ammonta a:

$$V = 39.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Le unità non sono divisibili

LOTTO 10: Appartamento al piano terra con corte esclusiva e autorimessa, in via Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN)

L'ingresso all'appartamento si ha in corrispondenza della seconda delle due rampe condominiali esterne (quella più interna). Un disimpegno conduce alla zona giorno con angolo cottura, dietro il quale è presente un bagno. Nella zona giorno è presente una scala a chiocciola in legno con ringhiera in materiale plastico, che conduce al locale interrato. La zona notte è composta da una camera da letto e da una stanza di dimensioni più ridotte. Dalla camera da letto si ha accesso alla corte privata esterna mediante una

porta-finestra.

I pavimenti sono in monocottura. Le porte interne sono in legno, come anche le finestre e la porta-finestra, con vetrocamera. Gli oscuramenti sono del tipo a serrandina avvolgibile in plastica di colore bianco.

Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di qualità standard.

L'impianto termico è autonomo con caldaia a gas metano posizionata sulla parete esterna e radiatori in alluminio.

L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a 2,75 m.

Il locale interrato, collegato con la scala a chiocciola e avente ingresso anche direttamente dal tunnel di distribuzione delle autorimesse mediante porta in ferro, è utilizzato come locale sgombero. E' dotato di impianto di riscaldamento con radiatore in ghisa, predisposizione per allaccio e carico di acqua e impianto di illuminazione. L'illuminazione naturale avviene da una finestra a bocca di lupo con infisso in alluminio. E' pavimentato con piastrelle di ceramica, di qualità standard.

L'altezza interna netta è pari a 2,45 m.

Le condizioni generali dell'appartamento possono ritenersi buone, mentre nell'interrato sono presenti delle infiltrazioni di acqua meteorica all'intradosso del solaio di copertura e lungo le pareti che provengono dalla corte esterna soprastante.

La corte esterna, recintata su tutti i lati, complessivamente misura circa 260 mq, di cui circa 70 mq pavimentata (corrispondente alla porzione appartenente al sub 56) e 190 mq circa sistemata a giardino (sub 5). Ha ingresso direttamente anche dalla strada (accesso pedonale da via Allende).

La superficie lorda dell'appartamento ammonta a 55 mq circa, quella

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

del locale seminterrato a 26 mq, per cui, omogeneizzando col coefficiente 0,5 la superficie di quest'ultimo, e con 0,1 la superficie della corte per una estensione pari a quella dell'appartamento, e con 0,02 la quota eccedente, si ottiene un superficie lorda commerciale, arrotondata, pari a 78 mq.

Il garage ha ingresso di fronte alla porta del locale interrato, in prossimità alla rampa di accesso pedonale dal piano terreno. Non è pavimentato, e le pareti e il solaio non sono ancora rifinite. E' presente una finestra a bocca di lupo senza infisso. La serranda di ingresso è di tipo basculante in acciaio, con apertura di larghezza netta pari a 2,35 m. E' presente l'impianto elettrico.

L'altezza interna lorda è pari a 2,50 m. La superficie lorda ammonta a 20 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Le unità risultano di proprietà --- OMISSIS --- per ½ (proprietà indivisa). Attualmente l'appartamento è utilizzato a titolo gratuito da un parente.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'appartamento è accatastato al sub 56 (categoria A/2 classe 6), la corte esterna al sub 5, il garage al sub 59 (categoria C/6 classe 4), della particella 1963 del Foglio 26 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

La rappresentazione catastale risulta corretta (tranne che per l'indicazione della porta di ingresso al locale interrato, in realtà più piccola).

La visura catastale dei subalterni 5 e 56 riporta come intestazione la vecchia società proprietaria, per cui l'intestazione andrà aggiornata.

La visura catastale del subalterno 59 riporta ancora la presenza di usufrutto a favore della madre degli intestatari, ora deceduta.

Le consistenze catastali, le rendite e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

La situazione urbanistica segue quella dell'intero immobile come già descritta nella parte generale riguardante l'intero edificio.

Stima

Sulla base delle considerazioni riportate nella parte generale riguardante la palazzina in oggetto, considerando:

- la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile
- l'età del fabbricato
- la presenza del diritto di comproprietà che ne limita l'appetibilità
- le dimensioni limitate dell'unità abitativa
- i necessari aggiornamenti catastali,

viene stabilito per l'appartamento un valore unitario pari a 1.300 Euro /mq di superficie lorda commerciale, e per il garage un valore di 450 Euro /mq di superficie lorda.

Il valore di stima dell'appartamento ammonta perciò a:

$$V = 1.300 \times 78 = 101.400 \text{ Euro}$$

quello del garage a:

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

$$V = 450 \times 20 = 9.000 \text{ Euro}$$

ed il valore totale del lotto a 110.400 Euro, per cui il valore della quota di proprietà sarà, arrotondato pari a:

$$V = 55.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Le unità non sono divisibili

LOTTO 11: Edificio di civile abitazione in via Macerata n. 13, Castelfidardo (AN)

Si tratta di una costruzione isolata, posta in zona agricola, poco distante dalla zona residenziale, raggiungibile da una strada che la collega direttamente alla Strada Provinciale 5 che corre a sud a ridosso del centro storico della città e alla Strada Provinciale 3 che passa parallelamente più a sud, verso il fondovalle, realizzata su un lotto di circa 1.500 mq di superficie.

Esposta a sud – ovest, su un terreno in lievissima pendenza verso sud (circa il 5%), permette un bell'affaccio sulla vallata sottostante.

E' dotata di corte esterna recintata e accessibile da cancello carrabile e da cancello pedonale metallici. Un viottolo in elementi in cotto delle dimensioni di 25 x 25 cm conduce al fabbricato principale e agli accessori esterni. Con gli stessi elementi è stata realizzata la pavimentazione che circonda il fabbricato.

L'edificio principale, realizzato in muratura è costituito, per quanto riguarda il corpo principale, da un fabbricato a pianta rettangolare di

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

dimensioni pari a circa 13 x 5 m di due piani fuori terra collegati da una scala interna in legno, e con accessi dall'esterno indipendenti grazie ad una scala esterna addossata lungo la facciata principale, che conduce al primo piano. L'altezza misurata sotto gronda è pari a 5,20 m circa. Al piano terra sono presenti la zona giorno, con bagno, ed una camera da letto, mentre con accessi separati si hanno due ripostigli (quello posteriore è in realtà un box in lamiera addossato all'edificio), una cantina ed un ulteriore ripostiglio ricavato nel corpo scala esterno (tutti accessori non direttamente collegati all'unità principale). Il box in lamiera, delle dimensioni in pianta di circa 4,40 x 3,40 m, ha altezza media pari a 2,30 m, mentre il ripostiglio in muratura, posizionato in testa al fabbricato per tutta la sua larghezza, ha profondità di 3,50 m ed altezza media pari a 2,60 m. Alla cantina non è stato potuto accedere per la mancanza delle chiavi. Al primo piano sono presenti una zona soggiorno-pranzo, con cucinino, due camere da letto, ed un corridoio che conduce ad un bagno e alla scala interna di collegamento col piano sotto. La copertura è di tipo a capanna per il corpo principale, con manto realizzato in coppi, e a falda unica per i due ripostigli, con manto realizzato in lastre di eternit, che pertanto andrebbe rimosso e sostituito.

La finitura esterna è ad intonaco, tinteggiato di colore bianco. Gli infissi esterni (portoni di ingresso, finestre e sportelloni oscuranti) sono in legno. Al piano terra le finestre sono protette da inferriate, e l'oscuramento è realizzato con sportelloni in legno interni. Le finestre hanno doppi vetri. Il ripostiglio in muratura ha accesso con serranda basculante in lamiera con inserito passo d'uomo. Discendenti e grondaie sono in rame.

Più nel dettaglio, al piano terra la pavimentazione è realizzata con

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

piastrelle di ceramica di colore marrone chiaro delle dimensioni di 30 x 30 cm montate in diagonale, battiscopa e porte sono in legno; il bagno, con finiture standard, è dotato di vasca. L'altezza interna netta è pari a 2,60 m. La scala interna che conduce al primo piano è in legno chiaro con corrimano in materiale plastico nero. Il primo piano ha le stesse caratteristiche del piano inferiore, con controsoffittatura che realizza un'altezza interna ai bordi di circa 2,55 m e al centro di circa 2,80 m. La scala esterna, con tetto in sommità che realizza una loggia, ha i gradini rivestiti in cotto.

L'impianto termico è autonomo con bombolone gpl situato sulla corte esterna, caldaia murale Eolo Immergas posizionata nel soggiorno al piano terra, e radiatori in alluminio verniciati bianchi.

Sulla corte sono stati realizzati due fabbricati accessori, uno in muratura con copertura a doppia falda in coppi, l'altro realizzato con un box in lamiera coperto con lastre di eternit (che andrebbe sostituito con altra copertura), ed una piscina a skimmer bordata con elementi in cotto delle dimensioni di circa 10 x 5 m a pianta rettangolare. L'accessorio in muratura, ad un solo piano, presenta le stesse caratteristiche del fabbricato principale, ed è stato adibito a ripostiglio e wc, con ingressi da un piccolo porticato. L'ingombro in pianta è di circa 3,60 x 4,50 m, l'altezza interna va da 2,20 m a 2,45 m. Il box in lamiera, con dimensioni 4,90 x 3,90, ha altezza media pari a circa 2,40 m, ed è adibito a ripostiglio. E' inoltre presente un pozzo ed un serbatoio per gpl, debitamente recintato.

La superficie libera è stata sistemata a prato; sono presenti alcuni alberi ad alto fusto.

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto: esternamente,

fino ad un livello di circa un metro da terra, e lungo la rampa della scala esterna, l'intonaco e la tinteggiatura sono in parte ammalorati, fenomeno dovuto ad umidità di risalita dal terreno ed all'acqua piovana, mentre la parete esposta a nord è in parte "annerita" a causa dei fenomeni meteorologici. Internamente i fenomeni di risalita sono meno evidenti. Dal punto di vista statico si sono notate solo alcune lievi fessurazioni interne, soprattutto in corrispondenza del corridoio al secondo piano. Lo stato degli infissi esterni è mediocre, avendo necessità di ripristino superficiale; quello degli infissi interni è buono. Il livello delle finiture in genere può dirsi mediocre.

Gli immobili sono attualmente liberi.

Le superfici lorde sono le seguenti:

- locali abitativi al piano terra 50 mq
- locali abitativi al primo piano 70 mq
- scala esterna 8 mq
- loggia scala esterna 3 mq
- locali accessori esterni, adiacenti e non, non direttamente collegati (5 ripostigli ed 1 cantina), superficie totale 86 mq
- loggia ripostiglio esterno in muratura 4 mq
- piscina 55 mq
- corte libera 1.300 mq

Assumendo i coefficienti di ponderazione specificati in premessa (0,3 per la scala esterna con la loggia, 0,15 per la loggia del ripostiglio esterno in muratura, 0,25 per i locali accessori esterni e per la piscina, 0,1 per la corte esterna fino a 5 volte la superficie principale dell'immobile, pari

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

a 120 mq, poi pari a 0,02), la somma delle superfici accessorie diviene pari a 113 mq per cui, non potendo superare la metà della superficie principale dell'immobile come da DPR 138/98, verrà assunta una superficie accessoria di 60 mq. In definitiva la superficie lorda commerciale dell'intero immobile compresi gli accessori è pari a 180 mq.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'immobile risulta interamente di proprietà dello stesso --- OMISSIS ---.

Attualmente è libero.

Identificazione catastale e situazione catastale

Il fabbricato, di categoria A/3 classe 4, è accatastato al Foglio 25, particella 421, del Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo.

Rispetto alla planimetria catastale in possesso, non sono emerse difformità da segnalare.

Le consistenze, le rendite e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

L'area di edificazione dell'immobile ricade in zona agricola E – Zone ad attività agricola produttiva - del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo, disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Oltre all'uso agricolo è ammessa la categoria d'uso residenziale.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

La Licenza Edilizia o altro titolo idoneo all'edificazione non è reperibile in Comune: l'edificio comunque sembra sia stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, pertanto con titolo edilizio non obbligatorio, trattandosi di costruzione realizzata fuori dal centro abitato.

Di conseguenza anche l'autorizzazione di agibilità è mancante.

Seguirono:

- Autorizzazione Edilizia n.271/88 per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, rilasciata dal Sindaco in data 17/10/1988, prot. n. 13752, per consolidamento murature portanti, e successiva richiesta di proroga data di fine lavori, in data 06/10/1993, concessa in data 14/10/1993;

- pratica di condono edilizio n. 947/85, per sanatoria del ripostiglio posizionato in testa all'edificio;

- Autorizzazione Edilizia n. 94 del 1989 per costruzione di muro di recinzione, sistemazione del manto di copertura e tinteggiatura pareti, rilasciata dal Sindaco in data 03/05/1989, prot. n. 5570.

Stima

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce valori oscillanti tra 1.350 e 1.700 Euro /mq di superficie lorda commerciale per abitazioni civili, e tra 1.400 e 2.100 Euro /mq per la tipologia "villini" per la fascia in cui ricade l'immobile, che si espande fino a ridosso del centro storico, cioè fino ad una zona di maggior pregio. La zona limitrofa, rurale, e quindi con caratteristiche più vicine a quelle in cui è l'edificio, ha quotazioni che vanno da 950 a 1.350 Euro /mq per abitazioni civili, e da 1.150 a 1.700 Euro /mq per la tipologia "villini".

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

I valori indicati si riferiscono ad immobili in condizioni “normali” di manutenzione.

Prezzi di case indipendenti di caratteristiche simili poste in vendita nella zona non sono stati reperiti; appartamenti in migliori condizioni di manutenzione e di finitura e posti in zone più centrali vengono offerti da agenzie immobiliari a prezzi oscillanti tra 1.200 e 1.400 Euro /mq . A tali offerte in genere viene decurtata mediamente una percentuale del 10-15% all’atto di pattuizione effettivo.

In definitiva, considerando la posizione ed il grado di manutenzione e di finitura dell’immobile, viene stabilito un valore unitario pari a 900 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima ammonta quindi a:

$$V = 900 \times 180 = 162.000 \text{ Euro}$$

LOTTO 12: Appartamento con autorimessa in località Montarice, Porto Recanati (MC)

I beni sono situati in località Montarice, una zona alle spalle della città in posizione leggermente sopraelevata, distante dal mare circa cinquecento metri, collegata alla costa da un viadotto che oltrepassa la strada statale e la linea ferroviaria. E’ una zona di recente sviluppo urbanistico, dalla quale è possibile godere di una vista che va dal Mare Adriatico alle colline dell’entroterra. Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un edificio che si affaccia su una piazzetta insieme ad altre palazzine, per lo più al momento non abitate, che danno all’insieme un aspetto di “residence”. La toponomastica delle aree di circolazione è in via

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

di definizione: alcune strade del "residence" hanno assunto il nome di "Via del Mattatoio", le altre vie limitrofe sono via Grotte e via Argentina. Non sono presenti esercizi commerciali nelle vicinanze, né attività industriali o artigianali rilevanti (tranne quelle che si affacciano direttamente lungo la Strada Statale, al di sotto dell'edificato), essendo la zona a carattere prevalentemente residenziale.

L'edificio, realizzato con struttura in calcestruzzo armato, è costituito da tre piani fuori terra nei quali sono distribuiti i vari appartamenti; al piano interrato sono posizionati i locali adibiti a garage, i posti auto coperti e i locali tecnici. La copertura è di tipo a capanna, con manto realizzato con tegole portoghesi.

E' a sviluppo planimetrico leggermente curvilineo. E' composto da 30 appartamenti, 20 box auto e 10 posti auto coperti.

I lavori di costruzione iniziarono con la prima Concessione Edilizia rilasciata nel 1994, il collaudo avvenne nel 1998.

La finitura esterna è ad intonaco, tinteggiato di colore giallo, con presenza di angolature, di riquadrature delle aperture e di altri elementi in calcestruzzo prefabbricato tinteggiati di colore bianco. Recinzioni, balaustre e cancelli sono in acciaio zincato. Gli infissi esterni (persiane di finestre e di porte-finestra) sono in alluminio a lamelle orientabili, di colore verde. Discendenti e grondaie sono in rame, con i canali montati lungo il perimetro esterno dei balconi.

L'appartamento si trova al secondo piano ed è composto da una zona giorno con angolo cottura, da due bagni, da tre camere e da quattro balconi.

E' posto in testa alla palazzina; il soggiorno si affaccia a nord-est, la

zona notte a sud-est. L'altezza interna varia da un minimo di 1,98 m in prossimità delle pareti perimetrali, a 3,96 m al colmo. Sul solaio di copertura sono state ricavate delle finestre da tetto predisposte per l'elettrificazione.

All'appartamento si accede da una scala condominiale esterna in calcestruzzo armato posta all'estremità dell'edificio, coperta in sommità, planimetricamente a pianta quadrata, rivestita in granito, che conduce ad un ballatoio di distribuzione agli ingressi delle altre unità ai piani primo e secondo.

I pavimenti dell'appartamento sono realizzati con piastrelle 40 x 40 cm di colore bianco montate in diagonale, con motivo ornamentale realizzato al centro del soggiorno. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres di dimensione 15x15 cm di colore marrone chiaro. Le ringhiere sono verniciate di colore bianco.

Le partizioni interne sono in muratura, la tinteggiatura delle pareti è di colore bianco. Gli infissi, i rivestimenti ed i sanitari sono di buona qualità; in un bagno è presente una vasca idromassaggio.

Le porte interne sono tamburate, rivestite in legno tinto bianco, con maniglie in tinta oro; le finestre e porte-finestra sono in legno e tinteggiate di bianco, con doppi-vetri, alcune con meccanismo ad anta-ribalta. Il portoncino di ingresso è blindato, di colore verde.

L'impianto termico è autonomo a gas metano, con caldaia modello Easy Ariston installata in zona angolo cottura, con terminali costituiti da termosifoni in alluminio, completato con un radiatore "di arredo" nel corridoio. L'allaccio all'impianto idrico non è stato effettuato in quanto

manca l'installazione del contatore dell'acqua.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 90 mq, quella totale dei balconi pari a 23 mq; la superficie lorda commerciale, arrotondata all'unità, ammonta quindi a 97 mq.

All'autorimessa si accede tramite rampa carrabile che dà accesso al tunnel di distribuzione, ed è situato all'inizio del tunnel stesso. Nei pressi del box è anche presente la scala di accesso pedonale.

La pavimentazione del tunnel e del garage è in gres porcellanato con piastrelle di colore chiaro di dimensioni 30 x 30 cm, con battiscopa nel garage.

La serranda del box, basculante, è in lamiera zincata tinteggiata bianca, con porta di accesso pedonale.

E' presente l'impianto idrico con predisposizione dello scarico e l'impianto elettrico, con prese varie e corpo illuminante montato.

L'altezza netta interna è di 2,52 m. E' presente un'apertura a bocca di lupo senza infisso. Sono visibili dei tubi di scarico lasciati a vista.

La superficie lorda commerciale è pari a 22 mq.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono: in generale si riscontrano alcuni fenomeni di scrostamento delle tinteggiature nel parapetto in calcestruzzo della scala condominiale di accesso, e nelle ringhiere zincate e verniciate dei balconi, e qualche fenomeno di ossidazione in cardini di finestre e porte-finestra e nella serratura del portoncino di ingresso che andrebbe sostituita.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Gli immobili risultano interamente di proprietà dello stesso ---

OMISSIS ---.

Attualmente sono liberi.

Identificazione catastale e situazione catastale

L'appartamento, di categoria A/3 classe 3, è accatastato al Foglio 12, particella 1154 sub 31 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Il garage, di classe 4, è accatastato al Foglio 12, particella 1154sub 41.

La rappresentazione catastale è sostanzialmente corretta; per quanto riguarda l'appartamento si nota una lieve difformità nelle pareti dei due bagni in quanto in quello situato in zona giorno andrebbe indicata la parete dell'antibagno, mentre in quello in zona notte la divisione tra wc e bagno non è stata realizzata. Infine i due balconi delle camere a letto, indicati divisi, sono in realtà uniti.

Le consistenze, le rendite e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

L'area di edificazione degli immobili ricade in sottozona B5 della zona di completamento B del Piano Regolatore del Comune di Porto Recanati (art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), con indice di densità fondiaria pari a 1,8 mc /mq.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 206/1993

del 26/05/1994 (1° stralcio) e 13/10/1994 (2° stralcio). Seguirono, per l'intero edificio:

- DIA del 25/07/97, pratica 213/97, per diversa realizzazione delle scale esterne, modifiche al piano interrato, delle suddivisioni delle unità e delle aperture, dei ballatoi, balconi e ringhiere e piccole variazioni in copertura;

- altre modifiche ai piani terra, primo e secondo, giugno 2000;

- DIA del 27/04/01, pratica 124/01 per modifica divisori degli appartamenti e manutenzione straordinaria della copertura.

Andrebbero rettificate le divergenze specificate nella situazione catastale (sostanzialmente piccole variazioni di partizioni interne).

Stima

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato oscillano tra 2.100 e 2.600 Euro /mq per la zona in cui ricade l'immobile, che risulta però marginale rispetto alla restante fascia (che si estende fino a ridosso del centro storico e della costa, cioè in una zona commercialmente più appetibile), mentre per la zona adiacente dà valori oscillanti tra 1.400 e 2.000 Euro /mq, per cui per l'appartamento allo stato attuale viene stabilito un prezzo base di 1.700 Euro /mq di superficie lorda commerciale, in considerazione anche del perdurare delle non buone condizioni di mercato.

Adottando i seguenti coefficienti di ponderazione rispetto ad altri immobili simili presenti in zona:

- condominio di dimensioni medio - grandi 0,90
- livello di piano 0,95

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

- orientamento e affaccio 1,10
- dimensione e distribuzione degli ambienti 0,90

il valore di stima ammonta a:

$$V = 1.700 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 \times 0,90 \times 97 = 139.580 \text{ Euro}$$

Per il garage, stabilito un prezzo base di 800 Euro /mq ed un coefficiente di ponderazione pari a 0,95 per il taglio medio – grande, il valore di stima ammonta a:

$$V = 800 \times 0,95 \times 22 = 16.720 \text{ Euro}$$

per un valore totale del lotto di 156.300 Euro che, arrotondato, dà un valore di stima pari a:

$$V = 156.000 \text{ Euro}$$

LOTTO 13: Appartamento in multiproprietà in località Bassinale, Artogne (BS)

L'appartamento si trova in località Bassinale, pochi chilometri sopra la frazione Montecampione, a quota 1.750 m circa s.l.m., all'interno del residence denominato "Le Baite".

Il complesso immobiliare, strutturato come albergo/residence, si sviluppa prevalentemente in senso orizzontale, ed è stato realizzato presumibilmente agli inizi degli anni '80. L'unità si trova al piano rialzato della scala "C" ed è dotata di balcone nella zona giorno, rivolto a sud, e misura una superficie lorda di circa 33 mq più 6 mq di balcone.

Non essendo reperibile la documentazione riguardante l'acquisto della multiproprietà, che avrebbe evidenziato le relative condizioni contrattuali (esatto periodo di godimento, indicato al momento solo con

“codice 02”, spese di gestione e manutenzione, condizioni di utilizzo dei servizi e delle strutture comuni, ecc., secondo i Regolamenti della gestione e della comunione che dovrebbero essere stati consegnati al momento dell’acquisto), i dati riportati sono quelli riferiti dallo stesso --- OMISSIS --- , che indica in circa 300 Euro /anno le spese condominiali e come periodo di godimento dell’appartamento quello a cavallo delle festività natalizie.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L’unità risulta di proprietà --- OMISSIS --- per 725/10000 (proprietà turnaria con diritto di godimento pieno, perpetuo ed esclusivo). E’ compresa la quota di comproprietà delle parti comuni.

Identificazione catastale e situazione catastale

L’immobile è accatastato al Foglio 15 particella 5551 sub 143 (categoria A/2 classe 3), del Catasto Fabbricati del Comune di Artogne.

La consistenza catastale, la rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

Il complesso è ubicato in “Ambito residenziale, turistico - residenziale e alberghiero di Montecampione - Bassinale” (zone C1) del Piano di Governo del Territorio del Comune di Artogne.

Stima

Considerando che:

- il mercato delle multiproprietà generalmente non è molto attivo
- le offerte, come anche alcuni prezzi rilevati da aste giudiziarie, presentano in genere valori abbastanza discordanti: alcuni annunci immobiliari riguardanti lo stesso residence, per periodi di godimento analoghi e per unità di dimensioni simili, offrono appartamenti a prezzi che variano tra i 2.000 e i 5.000 Euro
- gli stessi immobili, per il periodo di godimento indicato, sono in genere affittati a prezzi di 400-500 Euro
- sono da sostenere spese condominiali indicate in circa 300 Euro /anno,
viene stabilito per l'appartamento in multiproprietà un valore a corpo pari a 1.500 Euro.

Azienda agricola con sede a Castelfidardo (AN)

L'azienda "--- OMISSIS ---" si occupa della lavorazione dei terreni coltivati a seminativo ubicati in vari comuni limitrofi.

Secondo quanto dichiarato dallo stesso --- OMISSIS ---:

- i terreni sono ubicati nei comuni di Castelfidardo, Osimo e Recanati, e sono coltivati a seminativo
- l'azienda non dispone né di attrezzature né di macchinari per le lavorazioni, e non ha dipendenti, per cui i lavori sono effettuati da terzi prestatori di servizi
- solo da quest'anno viene tenuta la relativa contabilità, avendo superato di poco i limiti di fatturato previsti per legge

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

- nei precedenti anni il fatturato si aggirava su valori compresi tra i 3.000 e i 4.000 Euro circa, fino ad arrivare ai circa 7.000 Euro attuali
- in generale il bilancio dell'azienda presenta un reddito netto ritraibile pressoché nullo, o a volte anche in perdita, compensato da contributi dell'Unione Europea
- sui terreni non sono presenti fabbricati agricoli di proprietà
- i terreni non sono stati concessi in affitto
- l'azienda è in comproprietà al 50%

Per l'esiguità o nullità del reddito stesso, per la poca disponibilità di dati storici (ricavi e costi) dovuta al fatto che solo da quest'anno viene tenuta una contabilità (per le aziende agricole sono importanti i parametri economici storici, per la tipologia di attività, legata a fattori climatici e alle forti oscillazioni del mercato), che quindi non consente la determinazione di un reddito medio ordinario da capitalizzare, per la forte influenza sul valore finale dell'azienda dovuta al saggio di capitalizzazione, che quindi porterebbe a risultati molto diversi anche per piccole variazioni dello stesso, si decide di non effettuare una stima analitica dell'azienda agraria.

Verranno quindi determinati i valori di mercato dei terreni agricoli ed edificabili come di seguito riportato.

LOTTO 14: Terreni edificabili part. 2213, 2214, 2215 e 2216
in via Allende, Castelfidardo (AN)

Sono situati nei pressi dei fabbricati descritti ai lotti precedenti, e sono individuati dalle particelle 2213, 2214, 2215 e 2216 del foglio 26.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Globalmente hanno superficie catastale reale pari a 5.677 mq, e nell'insieme formano un lotto abbastanza regolare e pianeggiante, da completare con le opportune opere di urbanizzazione.

L'altitudine media dell'area è pari a circa 45 m s.m.m.

Sono attualmente coltivati a seminativo, senza la presenza di alberi ad alto fusto.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Il terreno appartiene al sig. --- OMISSIS --- per la quota di 1/2.

Sul terreno attualmente non sono in corso contratti di affitto.

Identificazione catastale e situazione catastale

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo, particelle 2213, 2214, 2215 e 2216 del foglio 26.

La qualità colturale riportata in visura (seminativo) coincide con quella effettivamente praticata.

Le visure e la planimetria sono riportate in allegato.

Situazione urbanistica

Urbanisticamente ricade quasi completamente in zona C.1 – Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in ampliamento ai tessuti esistenti - del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo, disciplinata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 42/2014 rilasciato dal Comune di Castelfidardo in data 11/07/2014. Una piccola parte (circa 60 mq) è invece

occupata dal tratto finale di via Allende. Nella zona C.1 sono previsti un indice di fabbricabilità territoriale I_t pari a 1,50 mc /mq, ed un indice di fabbricabilità fondiaria I_f pari a 2,20 mc /mq. La modalità di attuazione degli interventi è indiretta, cioè mediante piano attuativo disciplinato da apposita convenzione con il Comune.

Stima

Utilizzando come metodo diretto quello del valore percentuale di incidenza dell'area, verranno stabiliti innanzitutto i valori unitari di vendita a nuovo di fabbricati di tipologia residenziale, e quindi calcolato il valore finale a nuovo complessivo degli immobili realizzabili con gli indici presenti sull'area.

I dati OMI per il 1° semestre del 2014 forniscono un valore medio per il residenziale in ottime condizioni di manutenzione (quindi per edifici paragonabili al nuovo) pari a 1.725 Euro /mq per la fascia semicentrale della città, che comprende anche la zona "Cerretano Ovest". Gli stessi dati per le zone adiacenti (zona rurale e zona industriale – artigianale) danno una quotazione media di 1.150 Euro /mq, in condizioni però di normale manutenzione. Il terreno si trova in una posizione più decentrata della fascia, per cui applicando una riduzione del 15% al valore medio, verrà assunto un valore unitario a nuovo pari a 1.500 Euro /mq di superficie utile lorda realizzabile.

Per il calcolo della superficie realizzabile si toglierà dalla superficie totale delle particelle l'area occupata dal tratto finale di via Allende, pari a circa 60 mq, ottenendo una superficie territoriale di 5.617 mq. Per

determinare la superficie fondiaria, con un calcolo di massima, si può stimare la quota di incidenza delle zone da destinare a aree pubbliche (verde, parcheggi) e a strade tra il 40 e il 50% della superficie territoriale, per cui, applicando una percentuale media, si determina una superficie fondiaria di circa 3.000 mq. La superficie utile lorda massima realizzabile sarà pari a circa 2.200 mq (con indice di fabbricabilità fondiaria 2,20 mc /mq e altezza media 3 m), e quella effettivamente vendibile al valore indicato sarà ipotizzabile pari a 1.550 mq (valore ottenuto applicando una diminuzione dell'ordine del 10%, per tenere conto delle autorimesse realizzabili ad esempio nel piano seminterrato, e che saranno vendibili ad un prezzo inferiore, e di un 20% per realizzare tipologie edilizie meno intensive, più appetibili economicamente).

L'incidenza percentuale di un'area fabbricabile residenziale può essere posta pari al 20% del valore totale a nuovo del fabbricato realizzabile (decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 e successiva legge di conversione).

In definitiva il valore totale dell'area sarà:

$$V = 1.500 \times 1.550 \times 0,20 = 465.000 \text{ Euro}$$

e il valore della quota di proprietà, pari ad $\frac{1}{2}$, arrotondata, sarà:

$$V = 233.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il lotto può essere divisibile tra i due comproprietari

**LOTTO 15: Terreno edificabile (part. 1532) sito in via
Allende, Castelfidardo (AN)**

E' posto in vicinanza dei terreni sopra descritti, individuato dalla particella 1532 del foglio 26. Di forma pressappoco triangolare, ha superficie catastale di 255 mq, è pianeggiante e delimitato da recinzione su due lati ed è incolto. Viene stimato a parte in quanto appartenente a diversi comproprietari.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Il terreno appartiene al sig. --- OMISSIS --- per la quota di 1/10, insieme ad altri 10 comproprietari.

Sul terreno attualmente non sono in corso contratti di affitto.

Identificazione catastale e situazione catastale

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo come particella 1532 del foglio 26.

La qualità colturale riportata in visura (seminativo arborato) non coincide con quella reale essendo incolto.

La visura, contenente i nominativi dei comproprietari, e la planimetria, sono riportate in allegato.

Situazione urbanistica

Urbanisticamente ricade come le precedenti particelle in zona C.1 – Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in ampliamento ai tessuti esistenti -, seguendone la stessa disciplina urbanistica, come da

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 42/2014 rilasciato dal Comune di Castelfidardo in data 11/07/2014.

Stima

La stima verrà fatta in base al valore unitario determinato per i terreni edificabili adiacenti, opportunamente deprezzato per tenere conto dell'impossibilità di utilizzo autonomo dello stesso e per la presenza di un elevato numero di comproprietari.

Assegnando un valore unitario pari a 80 Euro /mq (valore in linea con quello stimato per il otto vicino) e abbattendo del 50% tale valore alla luce delle considerazioni esposte, il valore totale ammonta a:

$$V = 80 \times 255 \times 0,5 = 10.200 \text{ Euro}$$

e la quota di proprietà di 1/10, arrotondando, sarà pari a:

$$V = 1.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

La particella di terreno non è divisibile

LOTTO 16: Terreno part. 1901, posto tra via Carini e via Allende, Castelfidardo (AN)

L'area confina a nord con la particella 1963 (sulla quale è edificata la palazzina dei lotti 9 e 10), ad est con la particella 564 (sulla quale è edificata la palazzina del lotto 8), a sud con la particella 107 (sulla quale è edificata la palazzina dei lotti dal n. 1 al n. 7), e ad ovest con la particella 813.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

E' di forma rettangolare allungata, delle dimensioni di circa 4 x 25 m, per un'area di 101 mq circa, orientata in senso nord-sud.

Non ha accesso diretto da vie pubbliche. Attualmente è sistemata a prato e giardino.

Pur essendo inserita nella zona B1 del PRG, per la sua posizione e dimensione è difficilmente utilizzabile allo stato attuale, se non per essere adibita a parcheggio a servizio delle unità circostanti, o utilizzabile sfruttandone l'eventuale potenzialità edificatoria residua per ampliamenti di edifici circostanti, o come verde privato.

Per la vendita non è possibile assegnarla ad uno dei quattro lotti proposti sulla particella 107 confinante, aventi anche gli stessi un elevato numero di comproprietari (Lotti dal numero 3 al numero 6), in quanto gli intestatari delle unità costituenti tali lotti coincidono solo in parte con quelli della particella in oggetto. Si può osservare comunque che i comproprietari di tale particella, e le loro quote di proprietà, sono gli stessi della particella 1532 del lotto precedente.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Il terreno appartiene al sig. --- OMISSIS --- per la quota di 1/10, insieme ad altri 10 comproprietari.

Identificazione catastale e situazione catastale

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo alla particella 1901 del foglio 26.

La visura e la planimetria sono riportate in allegato.

Situazione urbanistica

L'area ricade in sottozona B1 "Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto" del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo (art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), con indice di densità fondiaria pari a 2,4 mc /mq e categoria d'uso prevalentemente residenziale, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 42/2014 rilasciato dal Comune di Castelfidardo in data 11/07/2014.

Stima

Verrà assunto un valore unitario di 50 Euro /mq, tenendo conto delle considerazioni già svolte e dell'elevato numero di comproprietari.

Il valore totale risulta quindi pari a:

$$V = 50 \times 101 = 5.050 \text{ Euro}$$

e la quota di proprietà, pari ad 1/10, arrotondando, sarà:

$$V = 500 \text{ Euro}$$

Divisibilità

La quota spettante al sig. --- OMISSIS --- potrebbe essere frazionata, ma sarebbe utilizzabile solo se ceduta ad altri proprietari.

LOTTO 17: Terreno agricolo in via Macerata, Castelfidardo
(AN)

Il terreno, individuato dalla particella 237 del foglio 25 del Comune di Castelfidardo, confina a sud con la corte dell'immobile del lotto 11, ad est con via Macerata, ad ovest e a nord con le particelle 403 e 49

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

rispettivamente, di altra proprietà.

Ha accesso diretto da via Macerata, più agevole verso monte per la presenza di una leggera scarpata.

La forma è sostanzialmente rettangolare, delle dimensioni di circa 100 x 40 m, per una superficie catastale di 4.025 mq. Ha giacitura leggermente declive con pendenza media di circa il 5%, esposizione a sud, orientamento nord - sud e altitudine media pari a circa 70 m s.m.m.

E' coltivato a seminativo, senza alberi ad alto fusto, con una linea elettrica di MT che lo attraversa in parte nella zona nord con relativo palo di sostegno in calcestruzzo.

Sul terreno grava una servitù di passaggio ai fini venatori, come da trascrizione presentata il 14/03/2006, RP n. 3986, RG n. 6679.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Il terreno appartiene al sig. --- OMISSIS --- per la quota di 1/2.

Sul terreno attualmente non sono in corso contratti di affitto.

Identificazione catastale e situazione catastale

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo alla particella 237 del foglio 25.

La qualità colturale riportata in visura (seminativo) coincide con quella effettivamente praticata.

La visura e la planimetria sono riportate in allegato.

Situazione urbanistica

Urbanisticamente ricade in zona agricola E – Zone ad attività agricola produttiva - del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo, disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 42/2014 rilasciato dal Comune di Castelfidardo in data 11/07/2014. Nella zona a nord su una piccola porzione (stimabile in circa 500 mq) è riportata l'indicazione VP – Insediamento con verde privato – disciplinata dall'art. 21 delle NTA, con destinazione strade private o aree di sosta, anche ad uso pubblico.

Stima

I Valori Agricoli Medi riportati dall'ufficio del Territorio di Ancona per l'anno 2014 nella zona di interesse (Regione Agraria n. 6: Colline litoranee di Ancona) indicano per la coltura indicata in Catasto e realmente praticata un valore unitario di 20.800 Euro /ha.

Verrà assunto un valore unitario di 3,50 Euro /mq, in considerazione dall'andamento quasi pianeggiante e dalla conformazione del terreno, che ne favoriscono la lavorabilità.

Il valore totale risulta quindi pari a:

$$V = 3,5 \times 4.025 = 14.088 \text{ Euro}$$

e la quota di proprietà, pari ad 1/2, arrotondando, sarà pari a:

$$V = 7.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il terreno può essere divisibile tra i due comproprietari

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

**LOTTO 18: Terreno agricolo in via delle Querce,
Castelfidardo (AN)**

Via delle Querce è una strada che si sviluppa a sud - ovest della città e della via Macerata, dove è situato il terreno del lotto 17, distante da questo circa 1 km.

Collega la città alla Strada Provinciale 3 in direzione Campocavallo, una frazione del Comune di Osimo.

Il terreno, individuato con la particella 12 del foglio 25 del Comune di Castelfidardo, confina a nord con via delle Querce e con la particella 370, ad est con la stessa particella 370 e le particelle 401, 375 e 13, a sud con la particella 236, e ad ovest con la particella 10, tutte di altra proprietà.

Ha accesso diretto da via delle Querce e da una strada vicinale che corre lungo parte del confine ad ovest con la particella 10.

La forma è quadrangolare, la superficie catastale è di 14.360 mq. Ha giacitura leggermente declive con pendenza media di circa il 5%, esposizione a sud, altitudine media pari a circa 45 m s.m.m.

E' coltivato a seminativo, senza alberi ad alto fusto.

Sul terreno grava una servitù di passaggio ai fini venatori, come da trascrizione presentata il 14/03/2006, RP n. 3986, RG n. 6679.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Il terreno appartiene al sig. --- OMISSIS --- per la quota di 1/2.

Sul terreno attualmente non sono in corso contratti di affitto.

Identificazione catastale e situazione catastale

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Castelfidardo alla particella 12 del foglio 25.

La qualità colturale riportata in visura (seminativo) coincide con quella effettivamente praticata.

La visura e la planimetria sono riportate in allegato.

Situazione urbanistica

Urbanisticamente ricade in zona agricola E – Zone ad attività agricola produttiva - del Piano Regolatore del Comune di Castelfidardo, disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 42/2014 rilasciato dal Comune di Castelfidardo in data 11/07/2014.

Stima

I Valori Agricoli Medi riportati dall'ufficio del Territorio di Ancona per l'anno 2014 nella zona di interesse (Regione Agraria n. 6: Colline litoranee di Ancona) indicano per la coltura indicata in Catasto e realmente praticata un valore unitario di 20.800 Euro /ha.

Verrà assunto, come per la particella del lotto 17, un valore unitario di 3,50 Euro /mq, in considerazione dall'andamento quasi pianeggiante e dalla conformazione del terreno, che ne favoriscono la lavorabilità.

Il valore totale risulta quindi pari a:

$$V = 3,5 \times 14.360 = 50.260 \text{ Euro}$$

e la quota di proprietà, pari ad 1/2, arrotondando, sarà:

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

V = 25.000 Euro

Divisibilità

Il terreno può essere divisibile tra i due comproprietari

LOTTO 19: Terreni agricoli in località San Sabino, Osimo (AN)

I terreni sono raggiungibili da una strada che si dirama dalla SP 5 appena usciti da Castelfidardo, prima di raggiungere la località San Sabino di Osimo, in direzione di Osimo, poco distanti da quello in via delle Querce del lotto 18.

Sono individuati dalle particelle 35, 59, 161 e 164 del foglio 83, delimitati ad ovest da un fossato (Fosso Vaccaro), ad est dal confine con il Comune di Castelfidardo.

Hanno accesso dalla strada vicinale che attraversa la particella 161.

Le superfici catastali delle quattro particelle sono rispettivamente 1.258 mq, 2.370 mq, 18.424 mq e 12.178 mq, per una superficie totale di 34.230 mq. Nell'insieme formano un lotto dalla forma irregolare, con giacitura leggermente declive con pendenza media di circa il 10 % lungo la direzione est – ovest, esposizione a sud -ovest, altitudine media pari a circa 75 m s.m.m.

Più dettagliatamente la particella 35, di forma rettangolare, si trova al confine col fossato, così come la particella confinante 164, di forma irregolare; la particella 161, confinante con la precedente e con il territorio comunale di Castelfidardo, è di forma irregolare, ed è attraversata dalla

strada vicinale; da ultimo, la particella 59, di forma triangolare, confinante con la precedente, è quella posizionata più a sud, tra la strada vicinale e il territorio del Comune di Castelfidardo.

Attualmente sono incolte, e non sono presenti essenze arboree ad alto fusto. I terreni sono attraversati da una linea elettrica di MT con pali di sostegno in calcestruzzo.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Il terreno appartiene al sig. --- OMISSIS --- per la quota di 1/2.

Sui terreni attualmente non sono in corso contratti di affitto.

Identificazione catastale e situazione catastale

I terreni sono censiti al catasto Terreni del Comune di Osimo alle particelle 35, 59, 161 e 164 del foglio 83.

In Catasto è indicata come qualità colturale il seminativo, tranne su una porzione della particella 59 (59/AB, di 370 mq) che riporta l'indicazione "vigneto". Attualmente le particelle sono incolte, e non è stato individuato il vigneto.

Le visure e le planimetrie sono riportate in allegato.

Situazione urbanistica

Urbanisticamente le particelle ricadono in territorio agricolo E – Zone per attività agricole – regolamentate dall'art 13 delle Norme Tecniche di Attuazione. In modo più specifico, una porzione della particella 164 (circa 1 ha) ricade in zona E1-3 (corsi d'acqua), regolamentata dall'art. 16,

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

come anche tutta la particella 35 ed una piccola porzione della 161. Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20895 rilasciato dal Comune in data 07/07/2014.

Stima

I Valori Agricoli Medi riportati dall'ufficio del Territorio di Ancona per l'anno 2014 nella zona di interesse (Regione Agraria n. 6: Colline litoranee di Ancona) indicano per la coltura principale indicata in Catasto (seminativo) un valore unitario di 20.800 Euro /ha.

Verrà assunto un valore di 2,80 Euro /mq, in considerazione della limitazione alle lavorazioni agricole effettuabili nella fascia di 10 m dai corsi d'acqua e dalla forma irregolare del lotto, in parte bilanciati dall'andamento quasi pianeggiante del lotto.

Il valore totale risulta quindi pari a:

$$V = 2,8 \times 34.230 = 95.844 \text{ Euro}$$

Ed il valore della quota di proprietà, pari ad 1/2, arrotondando, sarà:

$$V = 48.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il lotto può essere divisibile tra i due comproprietari

LOTTO 20: Terreni agricoli in Contrada Addolorata, Recanati (MC)

I terreni sono raggiungibili da una diramazione della SP105 che collega Castelfidardo a Recanati, a circa metà strada tra i due centri, nei

pressi della località denominata “Spaccio Tombesi”, in direzione Contrada Addolorata.

Sono individuati dalle particelle 21, 95 e 325 del foglio 16. Hanno accesso a sud dalla strada che si dirama dalla SP 105 e, dal lato opposto, da una strada che li costeggia lungo il lato est.

Le superfici catastali delle particelle sono rispettivamente 17.390 mq, 2.420 mq e 160 mq, per una superficie totale di 19.970 mq. Nell’insieme formano un lotto di forma quadrangolare, a giacitura pianeggiante e altitudine media pari a circa 30 m s.m.m.

Più dettagliatamente la particella 21, di forma quadrangolare, confinante con la particella 95 lungo il lato ovest, e con particelle di altra proprietà, è coltivata a seminativo; la particella 95, confinante con la precedente, con la particella 325, e con particelle di altra proprietà, è di forma rettangolare allungata, e coltivata in gran parte a seminativo e per la parte restante (circa 600 mq) sistemata ad orto con qualche albero da frutto e a prato (in parti circa uguali) ; da ultimo la particella 325, di forma triangolare, confinante con la precedente e con particelle di altra proprietà, è stata sistemata con ghiaia.

Proprietà, stato di possesso o detenzione

Il terreno appartiene al sig. --- OMISSIS --- per la quota di ½.

Sui terreni attualmente non sono in corso contratti di affitto.

Identificazione catastale e situazione catastale

I terreni sono censiti al catasto Terreni del Comune di Osimo alle

particelle 21, 95 e 325 del foglio 16.

Le qualità colturali indicate in Catasto per le particelle 21 e 95 (seminativo irriguo) coincidono in massima parte con quelle effettive; per la particella 325, attualmente sistemata con ghiaia, è indicata la coltura seminativo arborato.

Le visure e le planimetrie sono riportate in allegato.

Situazione urbanistica

Urbanisticamente le particelle ricadono in Zona E3 – Zone agricole di salvaguardia paesistico – ambientale – del Piano Regolatore Generale del Comune di Recanati, disciplinata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 075, prot. 24163, rif. 21615, rilasciato dal Comune in data 24/07/2014.

L'area è soggetta alle prescrizioni di pericolo esondazione come da DGR 1520 /2003 (pericolo esondazione per rottura della Diga Castreccioni). Non è inserita all'interno del territorio comunale percorso dal fuoco ai sensi del D.L. 322/1993 così come convertito con Legge n. 428/1993.

Stima

I Valori Agricoli Medi riportati dall'ufficio del Territorio di Macerata per l'anno 2009 (ultimo anno disponibile) nella zona di interesse (Regione Agraria n. 6: Colline litoranee di Macerata) indicano per la coltura principale indicata in Catasto (seminativo irriguo) un valore unitario di 29.000 Euro /ha.

Verrà assunto un valore medio di 3,50 Euro /mq, per cui il valore

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

totale risulta pari a:

$$V = 3,50 \times 19.970 = 69.895 \text{ Euro}$$

e la quota di proprietà, pari ad 1/2, arrotondando, sarà:

$$V = 35.000 \text{ Euro}$$

Divisibilità

Il lotto può essere divisibile tra i due comproprietari

CONCLUSIONI

Si riepilogano i valori dei stima dei beni immobili, per la quota di proprietà del sig. --- OMISSIS ---, come raggruppati nei lotti indicati:

- **Lotto 1**, consistente in un appartamento con due corti esclusive in via Carini n. 2, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 11 della presente relazione, **valore 57.000 Euro**;
- **Lotto 2**, consistente in una mansarda con annessa soffitta in via Carini n. 2, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 13 della presente relazione, **valore 17.000 Euro**;
- **Lotto 3**, consistente in un negozio in via Allende n. 16, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/10, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 16 della presente relazione, **valore 18.000 Euro**;
- **Lotto 4**, consistente in un negozio in via Allende nn. 12-14, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/10, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 19 della presente relazione, **valore 6.000 Euro**;
- **Lotto 5**, consistente in un negozio in via Allende n. 10, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/10, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 21 della presente relazione, **valore 3.000 Euro**;
- **Lotto 6**, consistente in un garage in via Allende n. 6, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/10, il tutto

come più approfonditamente descritto a pag. 24 della presente relazione, **valore 3.000 Euro;**

- **Lotto 7**, consistente in un lastrico solare in via Allende, Castelfidardo (AN), di proprietà esclusiva, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 25 della presente relazione, **valore 14.000 Euro;**
- **Lotto 8**, consistente in 2 appartamenti con corte esterna e ingresso comuni, più soffitta e garage, e altri locali al piano terra, in via Allende nn. 2-4, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 28 della presente relazione, **valore 209.000 Euro;**
- **Lotto 9**, consistente in un appartamento al piano primo con cantina, in via Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 37 della presente relazione, **valore 39.000 Euro;**
- **Lotto 10**, consistente in un appartamento al piano terra con corte esclusiva e autorimessa, in via Carini n. 8/B, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 39 della presente relazione, **valore 55.000 Euro;**
- **Lotto 11**, consistente in un edificio di civile abitazione in via Macerata n. 13, Castelfidardo (AN), di proprietà esclusiva, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 43 della presente relazione, **valore 162.000 Euro;**
- **Lotto 12**, consistente in un appartamento con autorimessa in

località Montarice, Porto Recanati (MC), di proprietà esclusiva, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 49 della presente relazione, **valore 156.000 Euro**;

- **Lotto 13**, consistente in un Appartamento in multiproprietà in località Bassinale, Artogne (BS), per la quota di proprietà turnaria di 725/10000, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 55 della presente relazione, **valore 1.500 Euro**;
- **Lotto 14**, consistente in terreni edificabili part. 2213, 2214, 2215 e 2216 in via Allende, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 58 della presente relazione, **valore 233.000 Euro**;
- **Lotto 15**, consistente in un terreno edificabile (part. 1532) sito in via Allende, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/10, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 62 della presente relazione, **valore 1.000 Euro**;
- **Lotto 16**, consistente in un terreno part. 1901, posto tra via Carini e via Allende, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/10, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 63 della presente relazione, **valore 500 Euro**;
- **Lotto 17**, consistente in un terreno agricolo in via Macerata, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 65 della presente relazione, **valore 7.000 Euro**;
- **Lotto 18**, consistente in un terreno agricolo in via delle Querce, Castelfidardo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

più approfonditamente descritto a pag. 68 della presente relazione, **valore 25.000 Euro;**

- **Lotto 19**, consistente in terreni agricoli in località San Sabino, Osimo (AN), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 70 della presente relazione, **valore 48.000 Euro;**
- **Lotto 20**, consistente in terreni agricoli in Contrada Addolorata, Recanati (MC), per la quota di proprietà di 1/2, il tutto come più approfonditamente descritto a pag. 72 della presente relazione, **valore 35.000 Euro.**

Il valore totale dei beni immobili, per la quota di proprietà del sig.

--- OMISSIS ---, ammonta a:

V = 1.090.000 Euro

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere.

Moie, lì 08/01/2015

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

ELENCO ALLEGATI

- All. 1. Mappa catastale ed elaborato planimetrico della part. 107 (Lotti 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7)
- All. 2. Planimetria immobile Lotto 1
- All. 3. Planimetria immobile Lotto 2
- All. 4. Planimetria immobile Lotto 3
- All. 5. Planimetrie immobili Lotto 4
- All. 6. Planimetria immobile Lotto 5
- All. 7. Planimetria immobile Lotto 6
- All. 8. Planimetria immobile Lotto 7
- All. 9. Mappa catastale e planimetrie immobile della part. 564 (Lotto 8)
- All. 10. Mappa catastale ed elaborato planimetrico della part. 1963 (Lotti 9 e 10)
- All. 11. Planimetrie immobile Lotto 9
- All. 12. Planimetrie immobile Lotto 10
- All. 13. Mappa catastale e planimetrie immobile della part. 421 (Lotto 11)
- All. 14. 1° Stralcio PRG Castelfidardo
- All. 15. Mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetrie immobile part. 1154 (Lotto 12)
- All. 16. Stralcio PRG Porto Recanati
- All. 17. Elaborato planimetrico e planimetria immobile part. 5551 (Lotto 13)
- All. 18. Stralcio PRG Artogne
- All. 19. Mappa catastale dei terreni del Lotto 14
- All. 20. Mappa catastale part. 1532 e part. 1901 (Lotti 15 e 16)
- All. 21. Mappa catastale terreno Lotto 17

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336

All. 22. Mappa catastale terreno Lotto 18

All. 23. 2° stralcio PRG Castelfidardo (aree agricole)

All. 24. Mappa catastale terreni Lotto 19

All. 25. Stralcio PRG Osimo

All. 26. Mappa catastale terreni Lotto 20

All. 27. Stralcio PRG Recanati

All. 28. Visure catastali

All. 29. Elaborato fotografico