

LOTTO 6: AREA EDIFICABILE UBICATA AD ANCONA IN LOCALITA' BARCAGLIONE

(Allegati da 1 a 9 – foto da 1 a 6)

6.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Ancona *Località:* Barcaglione *Numero Civico:* snc
Piano: n.a. *Interno:* n.a.

Accessi

L'accesso all'area avviene da via Metauro.

Confini

L'area confina a nord con via Metauro e con i terreni di cui al foglio 74 mappali 213 e 370, ad est con una lingua di terreno di cui al foglio 74 mappale 187, a sud con il terreno di cui al foglio 74 mappale 441 e ad ovest con l'area edificata di cui al foglio 74 mappale 413.

Dati Catastali

Comune: Ancona *Foglio:*74 *Mappale:* 441 *Subalterno:* n.a.
Qualità: Ente urbano *Superficie:* 1335 mq

Pertinenze ed Accessori

Non applicabile.

6.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'area edificabile, pressoché pianeggiante, è il risultato della demolizione dei volumi esistenti per futura ricostruzione con una sagoma planivolumetrica diversa dalla precedente (foto n.6). I lavori di ricostruzioni sono stati avviati ma non conclusi, il cantiere è stato interrotto lasciando sul posto allestimenti e attrezzature (foto nn.2-3).

Composizione Interna

Non applicabile.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

Non applicabile.



Dotazioni Impiantistiche

Non applicabile.

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

Non applicabile.

Superfici, Altezze e Volumi

L'area edificabile ha una superficie di 1335 mq, il volume edificabile sull'area è di 1.387,95 mc, l'altezza massima prescritta è 7 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Allo stato attuale l'area è recintata e incolta (foto nn.4-5). Sono presenti attrezzature e materiali di cantiere, in virtù dei lavori iniziati e non ultimati (foto nn.2-3).

Ubicazione Economica

L'area edificabile si trova in località Barcaglione, una zona panoramica a ovest di Ancona, caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni di pregio.

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

Non applicabile.

54 di 94

6.4. Titoli Abilitativi / Situazione Urbanistica

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- SCIA prot. n. 106822 del 17/07/2017 per demolizione di edifici esistenti (censiti al foglio 74 mappali 172 e 173) e futura ricostruzione;
- tipo mappale prot. n. AN0057730 del 06/09/2017 con fusione nel terreno di cui al foglio 74 mappale 441;
- Permesso di Costruire n. 51/2018 rilasciato in data 16/05/2018 con prot. n. 77975 e successiva variante, Permesso di Costruire n. 112/2018 rilasciato in data 19/10/2018 con prot. n. 163005 per la realizzazione di n. 4 unità abitative;
- Comunicazione di Inizio lavori prot. n. 174386 del 10/11/2018.

Si fa presente che i lavori non sono stati ultimati, nello specifico sono stati realizzati i muri di cinta, gli scavi per le quote di imposta dei fabbricati e i pali di fondazione relativi allo stralcio B.



L'area ricade nella zona omogenea C, zona a tessuto omogeneo Z2, Z.S.I. residenziale di recente ampliamento art. 67 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona.

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

Non applicabile.

6.6. Certificazione Energetica

Non applicabile.

6.7. Descrizione dello stato di possesso

L'area ad oggi non è utilizzata.

6.8. Titolarità

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni
mediante atto d'acquisto registrato con NOTA n.293:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2015
R.G. n.1039 R.P. n.757 - COMPRAVENDITA

6.9. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

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

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

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

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

NOTA n.368: ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/11/2018 R.G. n.21670 R.P. n.3358
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO a favore di BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI
FILOTTRANO E DI CAMERANO - SOCIETA' COOPERATIVA

Capitale € 700.000,00 Totale € 1.050.000,00

Immobili

Unità negoziale 1: - Ancona C.F. Foglio 74 Particella 441 (F/1)



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

Immobili

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



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

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

6.10. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 08/09/2017 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1.
- dal 01/03/1973 al 08/09/2017: --- Omissis --- FU --- Omissis --- FU --- OMISSIS --- comproprietari.

6.11. Stima dell'area edificabile

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

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

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

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.500 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicate in zona extraurbana/zona agricola ovest e frazioni minori del Comune di Ancona ([L06_Allegato 08_quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 1.330 €/mq per ville o porzioni di villa in zona agricola ovest e frazioni minori del Comune di Ancona ([L06_Allegato 08_quotazioni immobiliari](#)).

Il valore medio delle quotazioni immobiliari viene quindi calcolato di seguito:

$$(1.330+1.500) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.415 \text{ €/mq}$$

Considerando il contesto residenziale di pregio caratterizzato dalla presenza di numerose ville private di fascia medio-alta e la panoramicità del sito viene attribuito un valore unitario di stima più alto rispetto alla media delle quotazioni (€/mq 1.415) e pari a 1.700 €/mq.

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

Come si evince dall'atto di cessione cubatura e compravendita con riserva della proprietà a firma Notaio Maria Borrelli di Castelfidardo il 27/01/2015 rep. n.



38882/16866, registrato con NOTA 294 (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019): TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2015 R.G. 1040 R.P. 758 – CESSIONE DI CUBATURA con cui la --- Omissis --- ha acquistato dai Sig.ri --- Omissis ---, oltre agli immobili di cui al foglio 74 mappali 172 e 173, la cubatura di 229,25 mc relativa al mappale 413. Le superfici edificabili derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti e dall'ulteriore cubatura acquisita sono desunte dal PC 112/2018 rilasciato in data 19/10/2018 con prot. n. 163005 ([L06_Allegato 07 - PdC 112/2018 variante 1^](#)).

		sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima	
aree a verde		462,65	0,05	23,13	1.700	€ 39.325	
posti auto comuni scoperti		55,91	0,20	11,18		€ 19.009	
posti auto privati scoperti		15,40	0,40	6,16		€ 10.472	
PT	appartamento	115,27	1,00	115,27		€ 195.964	
	cantina	7,50	0,20	1,50		€ 2.550	
	garage	45,23	0,75	33,92		€ 57.664	
1P	appartamento	115,26	1,00	115,26		€ 195.942	
	balcone	9,34	0,25	2,33		€ 3.969	
	terrazza	59,90	0,20	11,98		€ 20.366	
piano sottotetto		115,26	0,33	38,04		€ 64.661	
aree a verde		206,60	0,05	10,33		1.700	€ 17.561
posti auto comuni scoperti		21,00	0,20	4,20			€ 7.140
posti auto privati scoperti		18,4	0,40	7,36			€ 12.512
PT	appartamento	95,66	1,00	95,66	€ 162.628		
	garage	25,74	0,75	19,30	€ 32.814		
1P	appartamento	95,66	1,00	95,66	€ 162.628		
	balcone	14,84	0,25	3,71	€ 6.308		
595,01						€ 1.011.514	

58 di 94

VALORE COMMERCIALE		€ 1.011.000
UTILE D'IMPRESA	10,0%	€ 101.000
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa	(A)	€ 910.000
COSTO DI COSTRUZIONE	€/mq 1100 (B)	€ 570.000



ONERI DI URBANIZZAZIONE da PC rilasciato	(C)	€	38.000
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione	5,0% (D)	€	30.000
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI	1,0% (E)	€	10.000
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI	3,0% (F)	€	28.000
(G) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (F)]		€	676.000
	[(A) - (G)]	€	234.000
VALORE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE		€	235.000

Valore finale di stima: € 235.000 (euro duecentotrentacinquemila/00).

6.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.

