

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

Perizia di Stima dei Beni Immobili

LOTTIZZAZIONE --- OMISSIS --- IN LOCALITÀ POZZETTO, CASTELPLANIO (AN)
IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE - 1° STRALCIO FUNZIONALE (LOTTO D)

Premessa

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

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

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

Successivamente il perito ha effettuato vari sopralluoghi presso gli immobili al fine di accertarsi dello stato dei luoghi, delle condizioni di manutenzione ed ha effettuato le opportune riprese fotografiche. È stato inoltre eseguito il rilievo interno di tutti gli appartamenti in corso di costruzione al fine di quantificare le opere da completare e le ulteriori lavorazioni da eseguire.

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, facenti parte del 1° Stralcio Funzionale (Lotto D) della Lottizzazione --- Omissis --- in località Pozzetto nel Comune di Castelplanio (AN), sono i seguenti:

1. Palazzina A in corso di costruzione, Lotto D1:
n.4 appartamenti con cantine e n.5 autorimesse;

2. Palazzina B in corso di costruzione, Lotto D2:
n.2 appartamenti con cantine e n.2 autorimesse;
3. Palazzina C in corso di costruzione, Lotto D3:
n.2 appartamenti con cantine e n.2 autorimesse;
4. Palazzina D in corso di costruzione, Lotto D4:
n.4 appartamenti con cantine e n.5 autorimesse.

Criterio di Valutazione Immobiliare

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

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

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

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

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

Nel caso specifico il mercato immobiliare nella zona in cui sorgono gli immobili

oggetto di stima non è poco attivo, quindi si farà riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

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

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

3 di 84

C2 - COEFFICIENTI DI PIANO *		
Edifici CON ascensore	PT/Rialzato	0,9
	P1	0,94
	P2	0,96
	P3	0,98
	PSup	1
	UltimoP	1,05
Edifici SENZA ascensore	PT/Rialzato	0,97
	P1	1
	P2	0,9
	P3	0,8
	P4	0,7
	P5	0,55
	P6	0,4

* da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari

C3 - COEFFICIENTI DI ETA' E QUALITA' DELL'EDIFICIO		Stato Ottimo	Stato Buono	Stato Mediocre	Stato Pessimo
edificio nuovo	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

ASPETTI GENERALI COMUNI AI LOTTI (Allegati da 1 a 10)

0.1. Descrizione della Lottizzazione

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

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

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

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

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

vigenti tabelle per tale urbanizzazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Lotto D oggetto della presente perizia di stima).

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

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

Con il primo stralcio funzionale, quindi, si è realizzato l'asse viario principale - via 17 Marzo Unità d'Italia che diparte dal tratto più a nord di via 2 Giugno ed attraversa la nuova rotatoria fino ad arrivare al confine con proprietà terza. Le reti ed i sottoservizi sono stati adeguati, quindi, al fine di tenere conto che l'utenza si limitava ai soli fabbricati costruiti sul Lotto D e non a tutta l'area di ambito C2, rispetto alla quale i Lotti A, B e C non sono mai stati avviati. Nello specifico:

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

garantire la portata richiesta per il Lotto D.

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

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

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

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

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

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

0.2. Ubicazione

L'edificio, ubicato in via 17 Marzo Unità d'Italia, si sviluppa a metà del versante della collina seguendo l'andamento naturale del terreno ed è costituito da n.18 appartamenti, n.21 autorimesse e n.16 cantine.

Accessi

All'edificio si accede tramite la strada di lottizzazione (via 17 Marzo Unità d'Italia) che termina proprio di fronte all'edificio e dispone di fronte all'edificio di una serie di parcheggi pubblici. Dalla quota della strada di lottizzazione si accede direttamente alla rampa che conduce alle autorimesse interrato ricavate al piano interrato sull'area di sedime dell'edificio.

0.3. Descrizione dello Stato di Fatto

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

La palazzina plurifamiliare fa parte di un'aggregazione lineare di 4 palazzine con caratteristiche simili edificate tra gli anni 2009 e 2011.

La parte frontale dell'edificio è costituita da un imponente terrapieno; piano terra e piano interrato del complesso formano il blocco di base che sovrasta la strada di lottizzazione (L00_Allegato 03_foto nn.11-12).

Il piano interrato è destinato ad autorimesse e cantine del complesso immobiliare con corsie e spazi di manovra comuni (L00_Allegato 03_foto nn.13-18).

Le palazzine A e D hanno n.2 appartamenti al piano terra e n. 2 appartamenti ai piani primo-secondo per un totale di n. 4 appartamenti ciascuna, le palazzine B e C hanno n.2 appartamenti al piano terra, n.2 appartamenti al primo piano e 1 appartamento al secondo piano per un totale di 5 appartamenti ciascuna.

Gli appartamenti al piano terra sono corredati da ampie terrazze a livello pavimentate in continuità con gli alloggi e giardini di pertinenza esclusiva. Gli appartamenti ai piani superiori sono dotati di ampi balconi e terrazze a tetto.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

L'edificio ha struttura portante in cemento armato con solai di interpiano in latero-cemento, due palazzine hanno copertura in latero-cemento, due palazzine hanno copertura in legno lamellare. Le fondazioni sono di tipo profondo costituite da pali trivellati.

Le superfici delle pareti esterne sono in parte intonacate ed in parte a mattoncini faccia a vista, i muri di sostegno al piano terra sono con trattamento a vista, la lattoneria (canne fumarie, gronde e discendenti pluviali) sono in rame o in acciaio.

Il pacchetto di isolamento delle coperture lignee a padiglione sono del tipo ventilato, mentre l'isolamento dell'involucro dell'edificio è realizzato in intercapedine.

È stato installato un impianto fotovoltaico condominiale integrato con la copertura dell'edificio con potenza di picco di 4 KW (0,2 kW ad appartamento) che copre una superficie di circa 40 mq.

Tutti gli appartamenti all'interno sono da completare:

- non sono stati installati pavimenti e rivestimenti, alle pareti interne è stata data una prima mano di tinteggiatura, non sono state installate le porte interne;
- tutti gli infissi esterni stati messi in opera (finestre in legno con vetrocamera e persiane in legno), ma sono tutti da mantenere in quanto ammalorati a causa dell'azione degli agenti atmosferici: alcune persiane sono da ritinteggiare, altre sono molto danneggiate e quindi da sostituire.
- i portoncini blindati di ingresso degli appartamenti sono privi del pannello interno di finitura;
- l'impianto elettrico è stato cablato, ma non sono presenti frutti e placchette;
- l'impianto termico e del gas è stato predisposto: i collettori sono collegati, ma non sono stati installati la caldaia ed i corpi scaldanti;
- sono state realizzate solo le predisposizioni dell'impianto idrico;
- sono stati messi in opera i piatti doccia e le vasche da bagno, ma non sono stati montati i restanti sanitari e le rubinetterie;
- esternamente sono state realizzate tutte le finiture, tuttavia si segnala che nelle facciate si evidenziano alcuni fenomeni di degrado delle superfici faccia a vista causati da pioggia e vento e mancanza di manutenzione;
- le pavimentazioni dei balconi e delle corti si sono in parte sollevate e staccate dal sottofondo, quindi sono in buona parte da sostituire;
- la terra nei terrapieni si è notevolmente abbassata e va integrata con terra di riporto.

Il sottoscritto perito estimatore non è potuto accedere alle singole autorimesse al piano interrato in quanto non sono state reperite le chiavi delle porte basculanti, di conseguenza non è stato possibile effettuare alcuna verifica al loro interno.

0.4. Titoli Abilitativi

- Permesso di Costruire n.11 del 09/05/2008 (L00_Allegato 04): e successiva variante: realizzazione del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 (L00_Allegato 05): costruzione di edificio costituito da n.19 appartamenti, n.21 autorimesse e n.17 cantine sul Lotto D.
- SCIA del 29/07/2011 (L00_Allegato 06): variante al Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 per diversa distribuzione interna degli appartamenti con modifica alle dimensioni di finestre e portefinestre, diversa sistemazione delle corti esterne.
- Richiesta di Agibilità del 15/11/2011 (prot. n.0008624) (L00_Allegato 07): la richiesta riguarda gli appartamenti censiti al Catasto Urbano al foglio 6 particella 475 sub 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e le autorimesse censite al Catasto Urbano al foglio 6 particella 475 sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Per gli appartamenti censiti ai sub 17, 18, 22, 23 la richiesta di agibilità del 15/11/2011, non poteva essere inviata in quanto gli appartamenti erano (e sono) privi delle finiture e gli impianti elettrico e termo-idraulico erano (e sono) incompleti.

Si segnala che, in occasione della richiesta di agibilità del 15/11/2011, per gli appartamenti censiti ai sub. 17, 18, 22, 23 sono stati depositati i certificati di conformità degli impianti elettrico, di adduzione gas, idrico e termico.

0.5. Descrizione dello Stato di Possesso

Gli immobili alla data della presente perizia sono liberi.

0.6. Titolarità

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

0.7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non sono emersi vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente.

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona

Ricerca per soggetto del 20.12.2019 (L00_Allegato 08 - Visure Ipotecali)

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

Capitale € 3.320.000,00

Totale € 6.640.000,00

Immobili (Unità negoziale 1):

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

Annotazioni:

- o n.226 del 24/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
- o n.227 del 24/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA da € 3.320.000,00 a € 3.044.000,00)
- o n.228 del 24/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o n.229 del 24/01/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- o n.234 del 25/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.1)
- o n.405 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o n.539 del 27/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.3)

13 di 84

Precisazioni:

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

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

Capitale € 107.341,45

Totale € 214.682,90

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 302 (terreno 61 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 304 (terreno 25 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 331 (terreno 227 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 3 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 6 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

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

14 di 84

Capitale € 585.610,59

Totale € 1.171.221,18

Immobili (Unità negoziale 1):

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

- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarciano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

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

Capitale € 186.139.35

Totale € 372.278,70

Immobili (Unità negoziale 1):

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

Individuazione proprietari nel ventennio

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

0.8. Valore unitario di Stima

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari nello stato in cui si trovano.

Si determina il valore di realizzo dell'appartamento a lavori ultimati e dell'autorimessa pertinenziale con il criterio di stima sintetico-comparativo.

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

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 970 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicati in zona suburbana (Borgo Loreto, Macine, Pozzetto) del comune di Castelplanio;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 835 €/mq per ville o porzioni di villa in zona Pozzetto del Comune di Castelplanio (L00_Allegato 09 - Quotazioni immobiliari Castelplanio);

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

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

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

0.9. Formazione lotti di vendita

I beni immobili sono stati suddivisi in lotti di vendita tenendo conto della loro consistenza ed eventuale collegamento, ipotizzando la migliore condizione di appetibilità commerciale.

Il sottoscritto perito estimatore propone la formazione di n.6 lotti totali:

- i lotti da n.1 a n.4 sono costituiti dai 4 appartamenti al piano terra delle palazzine B e C con le rispettive autorimesse, i quali risultano già frazionati catastalmente;
- i lotti n.5 e n.6 sono costituiti rispettivamente dalle palazzine A e B cielo-terra, definite catastalmente come unità in corso di costruzione e non frazionate in singoli appartamenti;
- i lotti n.5 e n.6 sono stati a loro volta suddivisi ciascuno in n. 4 sotto-lotti di vendita

(n.5a, n.5b, n.5c, n.5d e n.6a, n.6b, n.6c, n.6d) costituiti dai singoli appartamenti con una o, in alcuni casi, due autorimesse abbinate.

LOTTO DI VENDITA n.05: Palazzina A, Lotto D1.

Vendita in blocco di immobile destinato ad appartamenti e autorimesse al piano interrato. In Corso di Costruzione (Allegati da 1 a 4 – foto da 1 a 50)

Il Lotto 05 comprende i seguenti Sotto-lotti:

- **L05a - Appartamento (A1) al Piano Terra con cantina e Autorimessa (a) al Piano Interrato. In Corso di Costruzione**
- **L05b - Appartamento (A2) al Piano Terra con cantina e Autorimessa (e) al Piano Interrato. In Corso di Costruzione**
- **L05c - Appartamento (A3) ai Piani Primo e Secondo con cantina e n.2 Autorimesse (c, d) al Piano Interrato. In Corso di Costruzione**
- **L05d - Appartamento (A4) ai Piani Primo e Secondo con cantina e Autorimessa (b) al Piano Interrato. In Corso di Costruzione**

5.1. Individuazione catastale

Dati Catastali

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Urbano (Comune di Castelplanio):

- foglio 6 particella 475 sub. 3

Categoria: F/3

Confini

L05a) L'autorimessa a) e la cantina ad essa collegata confinano a nord con il tunnel del garage, a sud con un terrapieno, a ovest con la corsia di accesso al piano interrato, a est con l'autorimessa b e la cantina ad essa collegata.

L'appartamento A1 al piano terra e la corte di pertinenza confinano a nord con il muro di sostegno della strada di lottizzazione (particella 416) ad oggi incompleta, a est con l'appartamento A2 e il vano scala comune, a ovest con un terrapieno, a sud il giardino di pertinenza si affaccia sulla strada privata delle Palazzine del lotto D.

L05b) L'autorimessa e) e la cantina ad essa collegata confinano a nord con il tunnel del garage, a sud con un terrapieno, a est e ovest rispettivamente con le autorimesse f), d) e le cantine ad esse collegate.

L'appartamento A2 al piano terra e la corte di pertinenza confinano a nord con il muro di sostegno della strada di lottizzazione (particella 416) ad oggi incompleta a est con l'appartamento B1, a ovest con l'appartamento A1 e il vano scala comune, a

sud il giardino di pertinenza si affaccia sulla strada privata delle Palazzine del lotto D.

L05c) L'autorimessa c) confina a nord con il tunnel del garage, a sud con il vano scala comune, a est con l'autorimessa d), a ovest con il corridoio di accesso pedonale al piano interrato. L'autorimessa d) confina a nord con il tunnel del garage, a sud con un terrapieno, a est con l'autorimessa e) e la cantina ad essa collegata, a ovest con l'autorimessa c) e il vano scala comune.

L'appartamento A3 al piano primo confina a nord, sud e ovest con l'esterno, a est con l'appartamento A4 e il vano scala comune; al piano secondo confina a nord, sud e ovest con l'esterno, a est con l'appartamento A4.

L05d) L'autorimessa b) e la cantina ad essa collegata confinano a nord con il tunnel del garage, a sud con un terrapieno, a est con il vano scala comune e il corridoio di accesso pedonale al piano interrato, a ovest con l'autorimessa a) e la cantina ad essa collegata.

L'appartamento A4 al piano primo confina a nord, sud e est con l'esterno, a ovest con l'appartamento A3 e il vano scala comune; al piano secondo confina a nord, sud e est con l'esterno, a ovest con l'appartamento A3.

Pertinenze ed Accessori

L05a) Le pertinenze dell'appartamento A1 al piano terra sono: una terrazza a livello a nord, sud e ovest, un giardino a sud oltre la superficie della terrazza ed una cantina al piano interrato con ingresso dall'autorimessa a).

L05b) Le pertinenze dell'appartamento A2 al piano terra sono: una terrazza a livello a nord e a sud, un giardino a sud oltre la superficie della terrazza ed una cantina al piano interrato con ingresso dall'autorimessa e).

L05c) Le pertinenze dell'appartamento A3 ai piani primo e secondo sono: due ampi balconi al piano primo sui lati nord e sud, una terrazza a tetto al piano secondo sul lato sud, una cantina al piano interrato con ingresso dall'autorimessa d).

L05d) Le pertinenze dell'appartamento A4 ai piani primo e secondo sono: due ampi balconi al piano primo sui lati nord e sud, una terrazza a tetto al piano secondo sul lato sud, una cantina al piano interrato con ingresso dall'autorimessa b).

5.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di palazzina residenziale cielo-terra in corso di costruzione costituita da n.2 appartamenti al piano terra con ampia terrazza a livello, giardino e cantina di pertinenza al piano interrato e n.2 appartamenti ai piani primo e secondo con ampi balconi al piano primo, terrazza a tetto al piano secondo e cantina di pertinenza al piano interrato e di n.5 autorimesse al piano interrato.

Gli appartamenti all'interno sono da completare:

- non sono stati installati pavimenti e rivestimenti, alle pareti interne dei piani terra e primo è stata data una prima mano di tinteggiatura, non sono state installate le porte interne;
- è stata realizzata la scala di collegamento tra i piani primo e secondo ma è rimasta al grezzo strutturale;
- al piano secondo non sono state realizzate le partizioni interne;
- tutti gli infissi esterni stati messi in opera (finestre in legno con vetrocamera e persiane in legno), ma sono tutti da mantenere in quanto ammalorati a causa dell'azione degli agenti atmosferici: alcune persiane sono da ritinteggiare, altre sono molto danneggiate e quindi da sostituire.
- i portoncini blindati di ingresso sono privi del pannello interno di finitura.

Composizione Interna

L05a/b) Gli appartamenti al piano terra (A1, A2) sono costituiti da una zona giorno open-space in cui è presente un unico divisorio che separa l'angolo cucina dalla zona di ingresso, un disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale e due bagni, uno con doccia, uno con vasca (L05_Allegato 04_foto nn.1-16).

L05c/d) Gli appartamenti ai piani primo e secondo (A3, A4) sono costituiti al piano primo da una zona giorno open-space in cui è presente un unico divisorio che separa l'angolo cucina dalla zona di ingresso, un disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale ed un bagno con vasca, attraverso una scala interna a lato del disimpegno si accede al piano secondo che è costituito da un unico ambiente abitabile con affaccio sulla zona giorno sottostante e un secondo bagno con doccia. (L05_Allegato 04_foto nn.17-48).

Dotazioni Impiantistiche

Gli impianti sono incompleti:

- l'impianto elettrico è stato cablato, ma non sono presenti frutti e placchette;
- l'impianto termico e del gas è stato predisposto: i collettori sono collegati, ma non sono stati installati la caldaia ed i corpi scaldanti;
- sono state realizzate solo le predisposizioni dell'impianto idrico;
- sono stati messi in opera i piatti doccia e le vasche da bagno, ma non sono stati montati i restanti sanitari e le rubinetterie.

Superfici, Altezze e Volumi

L05a) L'appartamento A1 al piano terra ha una superficie lorda di 87,50 mq, una terrazza di pertinenza a livello di 211,00 mq, un giardino di 50,50 mq e una cantina al piano interrato di 18,00 mq. L'autorimessa a) ha una superficie di 25,00 mq.

L'altezza interna è di 2,70 m nell'appartamento, 2,40 m nell'autorimessa.

L05b) L'appartamento A2 al piano terra ha una superficie lorda di 87,50 mq, una terrazza di pertinenza a livello di 175,50 mq, un giardino di 63,50 mq e una cantina al piano interrato di 17,00 mq. L'autorimessa e) ha una superficie di 25,00 mq.

L'altezza interna è di 2,70 m nell'appartamento, 2,40 m nell'autorimessa.

L05c) L'appartamento A3 ha una superficie lorda di 87,50 mq al piano primo e di 42,00 mq al piano secondo, due balconi al piano primo per una superficie totale di 23,00 mq, una terrazza a tetto di 10,00 mq e una cantina al piano interrato di 17,00 mq. L'autorimessa c) ha una superficie di 26,00 mq, l'autorimessa d) ha una superficie di 27,50 mq.

L'altezza interna è di 2,70 m al piano primo, il piano secondo ha un'altezza sotto tavolato minima di 1,90 m e massima di 3,40 m, le autorimesse hanno un'altezza di 2,40 m.

L05d) L'appartamento A4 ha una superficie lorda di 87,50 mq al piano primo e di 42,00 mq al piano secondo, due balconi al piano primo per una superficie totale di 23,00 mq, una terrazza a tetto di 10,00 mq e una cantina al piano interrato di 16,75 mq. L'autorimessa b) ha una superficie di 28,80 mq.

L'altezza interna è di 2,70 m al piano primo, il piano secondo ha un'altezza sotto tavolato minima di 1,90 m e massima di 3,40 m, l'autorimessa ha un'altezza di 2,40 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Le facciate della palazzina evidenziano alcuni fenomeni di degrado delle superfici faccia a vista causati da pioggia e vento e mancanza di manutenzione.

Al piano terra la pavimentazione della corte si è in parte sollevata e staccata dal sottofondo, quindi è in buona parte da sostituire.

La terra nel terrapieno si è notevolmente abbassata e va integrata con terra di riporto.

Al piano secondo la superficie del massetto non è uniforme e liscia ma presenta delle crepe vistose in superficie.

Non si è potuto accedere alle autorimesse al piano interrato in quanto non sono state reperite le chiavi delle porte basculanti, di conseguenza non è stato possibile effettuare alcuna verifica al loro interno.

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

Come si evince dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a tutti i subalterni sono il sub.1 (corte, rampe, tunnel garage) e il sub.2 (locale condominiale).

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

Gli appartamenti ai piani terra e primo sono da completare anche se tutte le partizioni interne sono state realizzate mentre al piano secondo non è stata realizzata alcuna partizione.

Sulla base di quanto realizzato e visibile in loco sono emerse le seguenti difformità rispetto a quanto dichiarato con SCIA del 29/07/2011 (variante al Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009):

- 1) il volume della palazzina è stato ampliato abusivamente occupando una porzione di corte sul lato nord per una superficie pari a circa 0,40 x 3,00 m (L05_Allegato 04_foto nn.8-16). Di conseguenza il bagno dei due appartamenti al piano terra ha una superficie maggiore e una configurazione diversa da quella prevista dal progetto architettonico e i corpi scala interni dei due appartamenti al piano primo presentano una superficie aggiunta a lato della scala che è stata adibita a fioriera (L05_Allegato 04_foto nn.26-27, 42-43).

2) sui soppalchi abitabili al piano secondo sono stati realizzati n.3 pilastri in c.a. per unità immobiliare in falso sul solaio, probabilmente realizzati a sostegno della copertura. Le estremità superiori dei pilastri sono state completate in muratura (L05_Allegato 04_foto nn.20, 29, 31, 44, 46).

3) la parete divisoria che separa l'angolo cucina dalla zona di ingresso degli appartamenti A1 e A4 è spostata di circa 15 cm in direzione opposta rispetto al portoncino di ingresso.

Si precisa che non sono state tenute in considerazione le altre differenze interne di modesta entità relative all'andamento del profilo delle pareti e non rilevanti ai fini urbanistici (presenza di nicchie e cavedi impianti che emergono dalla parete per tratti limitati o negli angoli delle varie stanze).

La regolarizzazione urbanistica del punto 1) consiste nella sanatoria di un aumento di cubatura non autorizzato. La difformità è sanabile in quanto nel lotto D si hanno cubatura superficie coperta residue rispetto a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.3 del 26/01/2009 e ss.vv.

Sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria e il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. La sanatoria urbanistica porta con sé la revisione progettuale delle strutture a livello locale con verifica delle piccole porzioni aggiunte.

Complessivamente si stima un costo di € 8.000 per sanare la volumetria della Palazzina A.

La regolarizzazione del punto 2) non è possibile, i pilastri in falso andranno demoliti ma prima sarà necessario effettuare una verifica strutturale della copertura senza considerare il contributo dei pilastri in falso e di conseguenza prevederne l'adeguamento.

Non è possibile quantificare il costo di tale intervento in assenza di una verifica e di un progetto strutturale.

La regolarizzazione urbanistica del punto 3) potrà essere effettuata contestualmente alla presentazione sanatoria dell'aumento di cubatura di cui al punto 1).

Si evidenzia una difformità che interessa i corpi scala comuni di tutto il complesso: i pianerottoli di arrivo della scala che conducono ai portoncini di ingresso dei singoli

appartamenti sono stati tutti prolungati a lato della scala di circa un metro per consentire l'accesso alla nicchia sul muro perimetrale che ospita il box caldaia di ogni unità immobiliare (L05_Allegato 04_foto nn.49-50). Si tratta di un allungamento della soletta portante del pianerottolo della scala che, ai fini della sanatoria, necessita di una verifica strutturale locale, della redazione di una pratica edilizia di sanatoria e del pagamento di una sanzione amministrativa comunale. Complessivamente si stima un costo di € 5.000 per sanare i pianerottoli di tutti i corpi scala condominiali.

5.5. Certificazione Energetica

Gli appartamenti della Palazzina A risultano esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE in quanto sono venduti "al rustico", cioè privi delle finiture e con gli impianti elettrico e termo-idraulico incompleti.

5.6. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari nello stato in cui si trovano.

La superficie ragguagliata di appartamenti e autorimesse è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali (L00_Allegato n.10_Individuazione immobili e superfici) per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso (C1) e dal piano (C2).

L05a						
sub	descrizione	s.u.l. (mq)	C1	C2	sup. ragguagliata (mq)	sup. ragguagliata Totale (mq)
3	appartamento (A1)	87,50	1,00	0,97	84,87	146,90
	terrazza a livello	211,00	0,18	0,97	36,84	
	giardino	50,50	0,18	-	9,09	
	cantina	18,00	0,20	-	3,60	
	autorimessa (a)	25,00	0,50	-	12,50	

L05b						
<i>sub</i>	<i>descrizione</i>	<i>s.u.l. (mq)</i>	<i>C1</i>	<i>C2</i>	<i>sup. ragguagliata (mq)</i>	<i>sup. ragguagliata Totale (mq)</i>
3	appartamento (A2)	87,50	1,00	0,97	84,87	142,84
	terrazza a livello	175,50	0,18	0,97	30,64	
	giardino	63,50	0,18	-	11,43	
	cantina	17,00	0,20	-	3,40	
	autorimessa (e)	25,00	0,50	-	12,50	

L05c						
<i>sub</i>	<i>descrizione</i>	<i>s.u.l. (mq)</i>	<i>C1</i>	<i>C2</i>	<i>sup. ragguagliata (mq)</i>	<i>sup. ragguagliata Totale (mq)</i>
3	appartamento (A3) P1	87,50	1,00	1,00	87,50	163,45
	balconi	23,00	0,25	1,00	5,75	
	appartamento (A3) P2	42,00	1,00	0,90	37,80	
	terrazza a tetto a livello	10,00	0,25	0,90	2,25	
	cantina	17,00	0,20	-	3,40	
	autorimessa (c)	26,00	0,50	-	13,00	
	autorimessa (d)	27,50	0,50	-	13,75	

L05d						
<i>sub</i>	<i>descrizione</i>	<i>s.u.l. (mq)</i>	<i>C1</i>	<i>C2</i>	<i>sup. ragguagliata (mq)</i>	<i>sup. ragguagliata Totale (mq)</i>
3	appartamento (A4) P1	87,50	1,00	1,00	87,50	151,05
	balconi	23,00	0,25	1,00	5,75	
	appartamento (A4) P2	42,00	1,00	0,90	37,80	
	terrazza a tetto a livello	10,00	0,25	0,90	2,25	
	cantina	16,75	0,20	-	3,35	
	autorimessa (b)	28,80	0,50	-	14,40	

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie ragguagliata si ottengono i valori di realizzo degli appartamenti a lavori ultimati e delle autorimessa private:

$$L05a) 146,90 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 146.900 \text{ €}$$

$$L05b) 142,84 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 142.840 \text{ €}$$

$$L05c) 163,45 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 163.450 \text{ €}$$

$$L05d) 151,05 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 151.050 \text{ €}$$

La schede in calce alla presente stima riportano le misurazioni ed i computi delle opere ancora da realizzare per completare gli appartamenti in corso di costruzione della Palazzina A. Gli importi sono i seguenti:

Appartamento A1: 57.511 €

Appartamento A2: 54.999 €

Appartamento A3: 53.199 €

Appartamento A4: 52.890 €

Il valore finale di stima, ovvero il valore di mercato degli appartamenti e delle autorimesse private, sarà dato dalla differenza tra i valori a lavori ultimati e l'importo totale delle opere da completare:

$$L05a) 146.900 \text{ €} - 57.511 \text{ €} = 89.389 \text{ €}$$

$$L05b) 142.840 \text{ €} - 54.999 \text{ €} = 87.841 \text{ €}$$

L05c) 163.450 € - 53.199 € = 110.251 €

L05d) 151.050 € - 52.890 € = 98.160 €

Valore di stima L05a: € 89.000 (euro ottantanovemila/00);

Valore di stima L05b: € 87.000 (euro ottantasettemila/00);

Valore di stima L05c: € 110.000 (euro centodiecimila/00);

Valore di stima L05d: € 98.000 (euro novantottomila/00);

Valore Totale di stima Lotto 05: € 384.000 (euro trecentottantaquattromila/00).

5.7. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile in quanto la Palazzina A presenta difformità urbanistiche e strutturali a livello globale che vanno regolarizzate.

Sono stati comunque individuati n. 4 sotto-lotti di vendita (n.5a, n.5b, n.5c, n.5d) costituiti dai singoli appartamenti con una o, in alcuni casi, due autorimesse abbinate.

I sotto-lotti potrebbero essere frazionati a loro volta in quanto appartamenti ed autorimesse, compreso l'eventuale locale cantina ad esse collegato, potrebbero essere venduti separatamente.

5.8. Conclusioni

Considerando il costo stimato di € 8.000 per sanare l'aumento di cubatura non autorizzato e i costi da valutare a posteriori per la verifica e l'eventuale adeguamento della copertura, si ritiene opportuno attribuire alla Palazzina A cielo-terra il seguente valore finale di stima:

Valore finale Totale di stima Lotto 05: € 350.000 (euro trecentocinquantamila/00).

scheda misurazioni e computo opere di completamento

APPARTAMENTO A1

MISURAZIONI LOCALI

<i>AREA PAVIMENTO</i>	(mq)
soggiorno/cucina	31,1
disimpegno	4,3
letto 1	14,5
letto 2	9,7
bagno 1	5,5
bagno 2	4,85
TOTALE	70,0

MISURAZIONI LOCALI

<i>PERIMETRO STANZE</i>	(m)
soggiorno/cucina	28,5
disimpegno	9,35
letto 1	15,5
letto 2	12,2
bagno 1	9,7
bagno 2	9,35
TOTALE	84,6

STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>QUANTITÀ</i>	<i>PREZZO UNITARIO</i>	<i>PREZZO LAVORAZIONE</i>
spese progetto e direzione lavori di completamento	–	–	€ 5 000
impianto elettrico	–	–	€ 4 000
impianto termoidraulico	–	–	€ 12 000
scala interna	–	–	–
tinteggiature interne	260	€ 8	€ 2 077
recupero infissi (ante persiane + ante infisso)	18	€ 150	€ 2 700
manutenzione e finiture portone ingresso	–	–	€ 500
sanitari e rubinetteria	7	€ 300	€ 2 100
fornitura e posa pavimenti	70	€ 60	€ 4 197
fornitura e posa rivestimenti	47	€ 80	€ 3 779
fornitura e posa battiscopa	85	€ 12	€ 1 015
fornitura e posa delle porte interne	5	€ 400	€ 2 000
sistemazione area giardino	50,5	€ 25	€ 1 263
eliminazione vizi pavimentazione terrazza	211	€ 80	€ 16 880

€ 57 511

scheda misurazioni e computo opere di completamento

APPARTAMENTO A2

MISURAZIONI LOCALI

<i>AREA PAVIMENTO</i>	<i>(mq)</i>
soggiorno/cucina	31,1
disimpegno	4,35
letto 1	14,5
letto 2	9,7
bagno 1	5,5
bagno 2	4,85
TOTALE	70,0

MISURAZIONI LOCALI

<i>PERIMETRO STANZE</i>	<i>(m)</i>
soggiorno/cucina	28,5
disimpegno	9,35
letto 1	15,5
letto 2	12,2
bagno 1	9,7
bagno 2	9,35
TOTALE	84,6

STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>QUANTITÀ</i>	<i>PREZZO UNITARIO</i>	<i>PREZZO LAVORAZIONE</i>
spese progetto e direzione lavori di completamento	–	–	€ 5 000
impianto elettrico	–	–	€ 4 000
impianto termoidraulico	–	–	€ 12 000
scala interna	–	–	–
tinteggiature interne	260	€ 8	€ 2 077
recupero infissi (ante persiane + ante infisso)	18	€ 150	€ 2 700
manutenzione e finiture portone ingresso	1	–	€ 500
sanitari e rubinetteria	7	€ 300	€ 2 100
fornitura e posa pavimenti	70	€ 60	€ 4 200
fornitura e posa rivestimenti	47	€ 80	€ 3 779
fornitura e posa battiscopa	85	€ 12	€ 1 015
fornitura e posa delle porte interne	5	€ 400	€ 2 000
sistemazione area giardino	63,5	€ 25	€ 1 588
eliminazione vizi pavimentazione terrazza	175,5	€ 80	€ 14 040

€ 54 999

scheda misurazioni e computo opere di completamento

APPARTAMENTO A3

MISURAZIONI LOCALI

<i>AREA PAVIMENTO</i>	(mq)
soggiorno/cucina	30,7
disimpegno 1	4,3
letto 1	14,25
letto 2	9,6
bagno 1	5,25
vano scale	5
disimpegno 2	1,5
bagno 2	4,1
soppalco abitabile	26
TOTALE	100,7

MISURAZIONI LOCALI

<i>PERIMETRO STANZE</i>	(m)
soggiorno/cucina	28,5
disimpegno	9,35
letto 1	15,5
letto 2	12,2
bagno 1	9,7
vano scale	9,35
disimpegno 2	4,9
bagno 2	8,7
soppalco abitabile	27,25
TOTALE	125,5

STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>QUANTITÀ</i>	<i>PREZZO UNITARIO</i>	<i>PREZZO LAVORAZIONE</i>
spese progetto e direzione lavori di completamento	–	–	€ 5 000
impianto elettrico	–	–	€ 4 000
impianto termoidraulico	–	–	€ 12 000
finiture scala interna	1	–	€ 2 000
tinteggiature interne	409	€ 8	€ 3 272
recupero infissi (ante persiane + ante infisso)	22	€ 150	€ 3 300
manutenzione e finiture portone ingresso	1	–	€ 500
sanitari e rubinetteria	7	€ 300	€ 2 100
fornitura e posa pavimenti	101	€ 60	€ 6 042
fornitura e posa rivestimenti	46	€ 80	€ 3 675
fornitura e posa battiscopa	125	€ 12	€ 1 505
parete delimitazione cavedio sottotetto	19	€ 130	€ 2 457
tramezzi piano sottotetto	10	€ 75	€ 728
demolizione e ricostruzione massetto sottotetto	32	€ 50	€ 1 580
fornitura e posa delle porte interne	6	€ 400	€ 2 400
sistemazione area giardino	–	–	–
eliminazione vizi pavimentazione terrazza	33	€ 80	€ 2 640

€ 53 199

scheda misurazioni e computo opere di completamento

APPARTAMENTO A4

MISURAZIONI LOCALI

AREA PAVIMENTO	(mq)
soggiorno/cucina	30,3
disimpegno 1	4,45
letto 1	14,2
letto 2	9,6
bagno 1	5,3
vano scale	5
disimpegno 2	1,5
bagno 2	4,2
soppalco abitabile	16
TOTALE	90,6

MISURAZIONI LOCALI

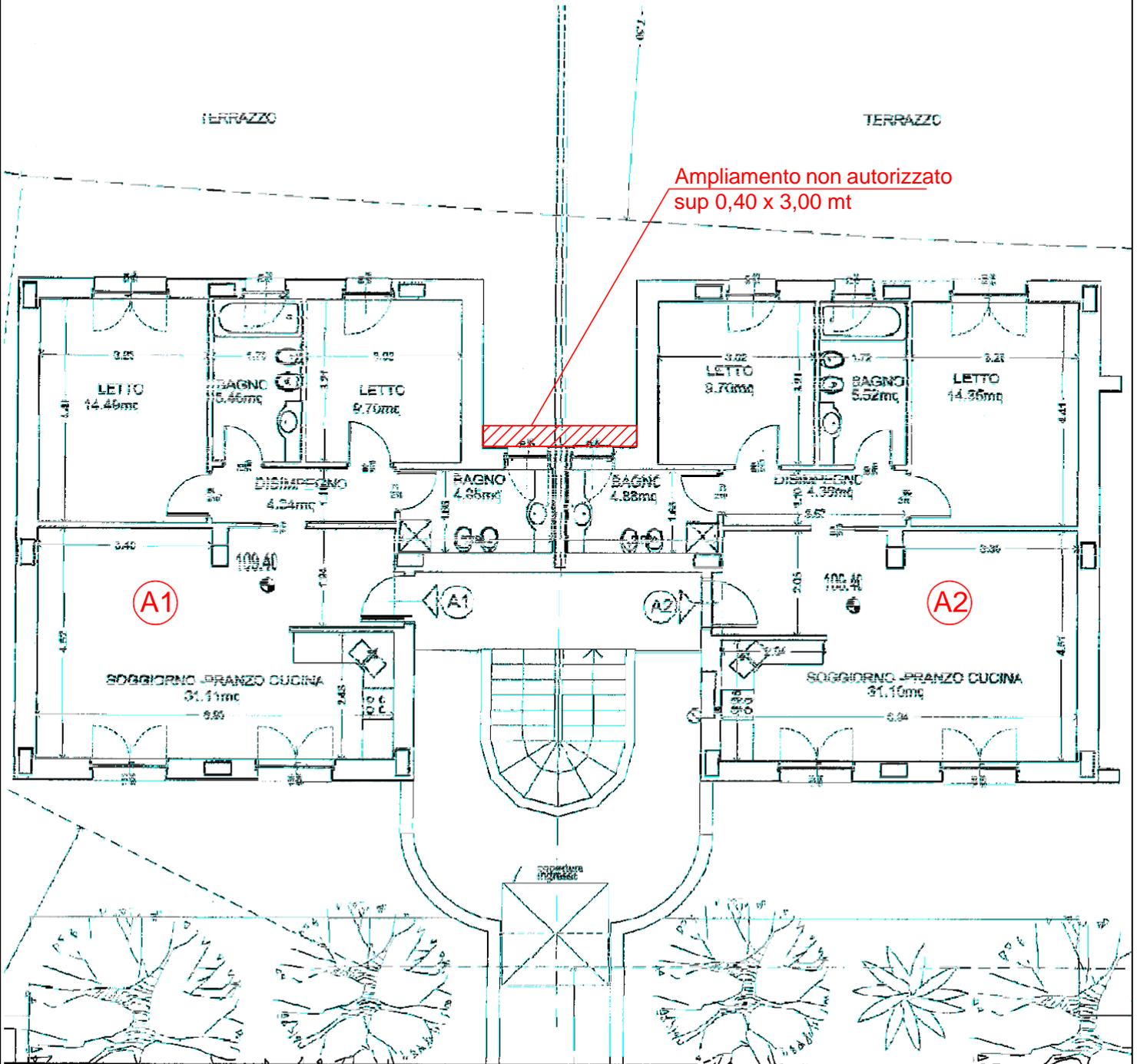
PERIMETRO STANZE	(m)
soggiorno/cucina	28,5
disimpegno	9,35
letto 1	15,5
letto 2	12,2
bagno 1	9,7
vano scale	9,35
disimpegno 2	4,9
bagno 2	8,7
soppalco abitabile	27,25
TOTALE	125,5

STIMA OPERE DI COMPLETAMENTO

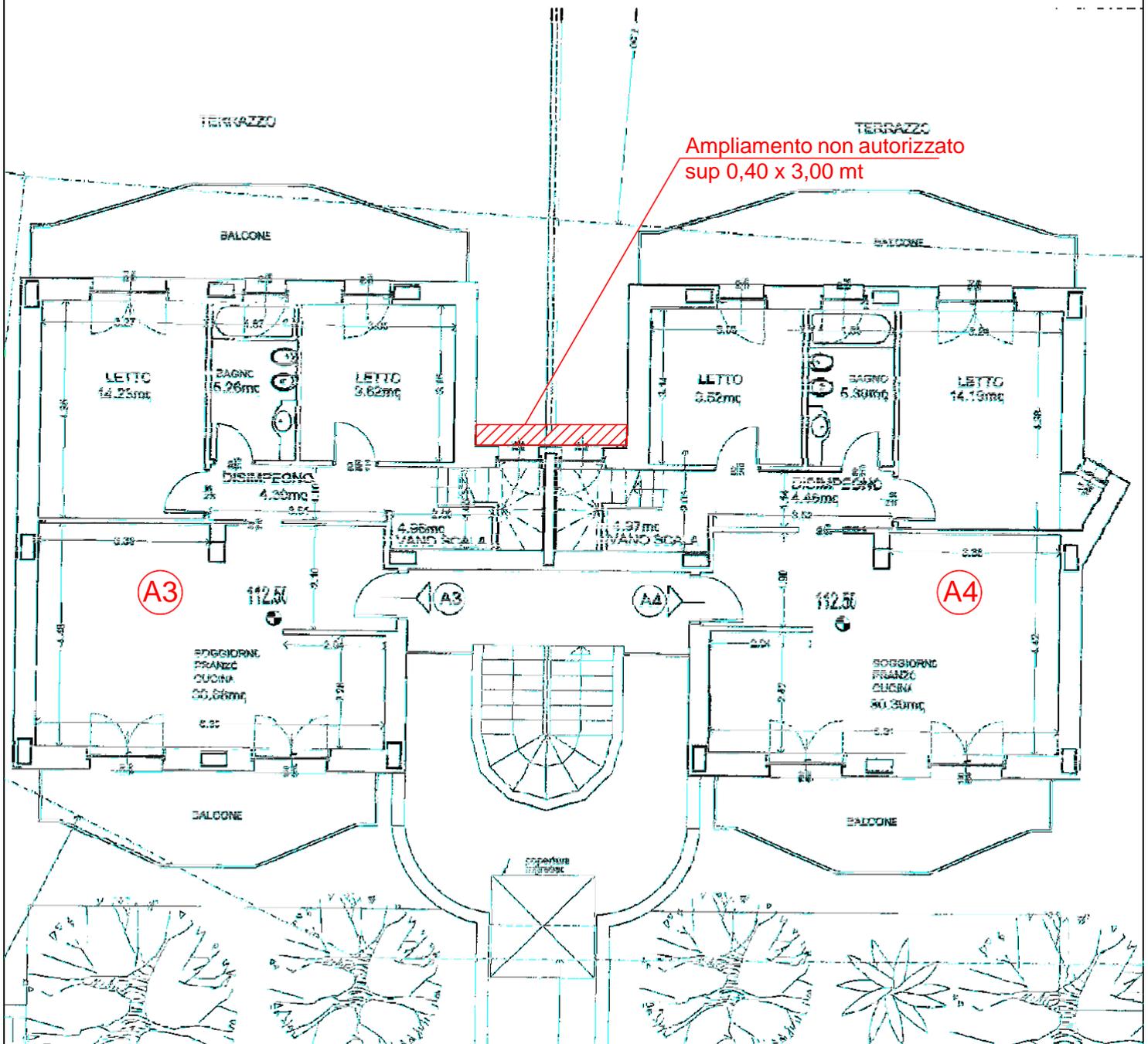
DESCRIZIONE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	PREZZO LAVORAZIONE
spese progetto e direzione lavori di completamento	–	–	€ 5 000
impianto elettrico	–	–	€ 4 000
impianto termoidraulico	–	–	€ 12 000
finiture scala interna	1	–	€ 2 000
tinteggiature interne	409	€ 8	€ 3 272
recupero infissi (ante persiane + ante infisso)	24	€ 150	€ 3 600
manutenzione e finiture portone ingresso	1	–	€ 500
sanitari e rubinetteria	7	€ 300	€ 2 100
fornitura e posa pavimenti	91	€ 60	€ 5 433
fornitura e posa rivestimenti	46	€ 80	€ 3 675
fornitura e posa battiscopa	125	€ 12	€ 1 505
parete delimitazione cavedio sottotetto	19	€ 130	€ 2 457
tramezzi piano sottotetto	10	€ 75	€ 728
demolizione e ricostruzione massetto sottotetto	32	€ 50	€ 1 580
fornitura e posa delle porte interne	6	€ 400	€ 2 400
sistemazione area giardino	–	–	–
eliminazione vizi pavimentazione terrazza	33	€ 80	€ 2 640

€ 52 890

PALAZZINA A - Pianta Piano Terra



PALAZZINA A - Piano Primo



Ampliamento non autorizzato
sup 0,40 x 3,00 mt