

**LOTTO 5: AREA EDIFICABILE UBICATA A CASTELFIDARDO IN LOCALITA' CERRETANO, FACENTE PARTE DEL COMPARTO n. 22 – lotto B2** (Allegati da 1 a 10 – foto da 1 a 4)

### 5.1. Ubicazione e individuazione catastale

#### Ubicazione

*Comune:* Castelfidardo                      *Località:* Cerretano                      *Numero Civico:* snc  
*Piano:* n.a    *Interno:* n.a.

L'area oggetto di stima rappresenta una porzione del lotto B2 del piano di lottizzazione del subcomparto sud, comparto n.22, del Comune di Castelfidardo.

#### Accessi

L'accesso all'area avviene dalla strada di lottizzazione, via Dante Mancini, di cui al foglio 26 mappale 2255.

#### Confini

L'area confina su tutti i lati con terreni che fanno parte del Piano di Lottizzazione del subcomparto sud, comparto n.22, del Comune di Castelfidardo.

Nello specifico l'area confina a nord con i terreni di cui al foglio 26 mappali 26 e 1731, ad ovest con l'area edificabile di cui al foglio 26 mappale 2252, a sud con la strada di lottizzazione via Dante Mancini (foglio 26 mappale 2255) e ad est con l'area, già edificata, di cui al foglio 26 mappale 2500.

#### Dati Catastali

*Comune:* Castelfidardo                      *Foglio:*26                      *Mappale:* 2478                      *Subalterno:* n.a.  
*Qualità:* Seminativo                      *Classe:* 3                      *Superficie:* 379 mq  
*Reddito dominicale:* € 1,86                      *Reddito agrario:* € 1,96

#### Pertinenze ed Accessori

Non applicabile.

### 5.2. Descrizione dello Stato di Fatto

#### Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'area edificabile è inserita nel piano di lottizzazione del subcomparto sud, comparto n.22 e rappresenta una porzione del lotto B2. La porzione adiacente del lotto B2 risulta



già edificata (foglio 26 mappale 2500). La sua forma è rettangolare e la superficie è lievemente acclive.

### **Composizione Interna**

Non applicabile.

### **Caratteristiche strutturali e di rifinitura**

Non applicabile.

### **Dotazioni Impiantistiche**

Non applicabile.

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

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

Omissis ---

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

### **Superfici, Altezze e Volumi**

L'area edificabile ha una superficie di 379 mq. Secondo il Piano di Lottizzazione del subcomparto sud, comparto n.22 il volume edificabile sull'area è di 733,5 mc.

### **Stato di Manutenzione e Conservazione**

Allo stato attuale l'area è recintata e incolta. Sono presenti attrezzature e materiali di cantiere ([foto nn.2-4](#)).

### **Ubicazione Economica**

L'area edificabile si trova in una zona a prevalenza residenziale nella prima periferia di Castelfidardo, tranquilla e poco trafficata.

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

Non applicabile.

#### **5.4. Titoli Abilitativi / Situazione Urbanistica**

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



L'area è soggetta al Piano di Lottizzazione residenziale approvato con atto di Consiglio Comunale n.83 del 29/09/2009 e convenzionata a firma Notaio Maria Borrelli di Castelfidardo il 12/10/2010 rep. n. 36082/14859, e successiva ricomposizione fondiaria rogito Notaio Maria Borrelli rep. n. 36083/14860.

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

Si precisa che la validità della Convenzione suddetta è di 10 anni dalla data della stipula (08/11/2010) e che le opere di urbanizzazione previste sono state tutte eseguite e collaudate ([L05\\_Allegato 07 - Lottizzazione comparto 22, collaudo opere di urbanizzazione](#)).

#### **5.5. Difformità Urbanistiche e Catastali, eventuali oneri per l'eliminazione**

Non presenti.

#### **5.6. Certificazione Energetica**

Non applicabile.

#### **5.7. Descrizione dello stato di possesso**

L'area ad oggi non è utilizzata ma è occupata da una serie di attrezzature e materiali di cantiere.

#### **5.8. Titolarità**

L'immobile è pervenuto alla --- Omissis --- s.r.l. Costruzioni  
mediante atto dicompravendita registrato con NOTA n.199:  
TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2010  
R.G. n.24191 R.P. n.14058 – RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

#### **5.9. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

##### **Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

Risulta agli atti un atto di compravendita e cessione di diritti edificatori del 18/09/2018 rep. n. 65088/28400 a firma del Notaio Stefano Sabatini, con il quale la --- Omissis --- ha venduto a terzi i diritti edificatori dell'area in oggetto per una quantità pari a 200 mc registrato ad Ancona con NOTA 367 (Conservatoria dei



Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019):

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2018 R.G. 19656 R.P. 13727 – CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

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

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

Immobili

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



- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 610
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 674
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 680
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 681

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

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

### 5.10. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 12/10/2010 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1.
- dal 29/02/2008 al 12/10/2010: --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Osimo il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 2/18.
- dal 11/12/2007 al 29/02/2008: --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 6/18.
- dal 16/02/2007 al 11/12/2007: --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/2, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/2.
- dal 15/02/2007 al 16/02/2007: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 6/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nato a Ancona il --- Omissis --- proprietà 2/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 3/18, --- Omissis --- nata a Castelfidardo



*il --- Omissis --- proprietà 3/18.*

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

### **5.11. 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.

A seguito di un'indagine sul mercato immobiliare locale è stato individuato un opportuno campione di unità comparabili, ovvero immobili oggetto di compravendita e preliminari di compravendita con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di valutazione in quanto appartenenti allo stesso complesso immobiliare ([L05\\_Allegato 08 – comparabili](#)).

Il valore unitario medio dei comparabili è di 1.800 €/mq.

Parallelamente sono state considerate le quotazioni di mercato attinte da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.800 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicati in zona semicentrale del comune di Castelfidardo ([L05\\_Allegato 09 - quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 1.665 €/mq per ville o porzioni di villa in prima periferia/zona Cerretano ovest del comune di Castelfidardo ([L05\\_Allegato 09 - quotazioni immobiliari](#)).

Il valore medio delle quotazioni immobiliari viene quindi calcolato di seguito:  
 $(1.800+1.665) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.732 \text{ €/mq}$ .

Si considera un valore unitario di stima di 1.800 €/mq.



La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che le aree edificabili fanno parte del complesso "Le Pietre", un quartiere residenziale di recente edificazione, ben servito e facilmente raggiungibile dalle strade principali. Le villette limitrofe edificate hanno una buona estetica complessiva, un disegno architettonico curato e finiture di pregio, elementi che contribuiscono a valorizzare l'intero complesso.

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.

Si calcola la massima volumetria realizzabile sul lotto, derivante dal piano di lottizzazione "Subcomparto sud - comparto 22" pari a 733,50 mc da cui, sottraendo i 200 mc di diritti edificatori ceduti, si ottengono 533,50 mc di volumetria realizzabile residua. Si ipotizza di realizzare una tipologia costruttiva simile a quella già realizzata e compravenduta per tutto il piano di lottizzazione dalla --- Omissis --- e altri, caratterizzata da immobili plurifamiliari sviluppati su 2 livelli fuori terra e un livello seminterrato.

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

$533,50 \text{ mc} / 3,10 \text{ m} = 193,59 \text{ mq} / 2 \text{ livelli fuori terra} = 86,05 \text{ mq a piano}$

	sup. (mq)	coeff. di ragguglio	sup. raggugliata (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
superficie residenziale (2 livelli)	172,10	1	172,10	1.800	€ 309.774
parcheggi/interrato	86,05	0,55	47,33		€ 85.188
sup. verde/corte	292,95	0,02	5,86		€ 10.546
					€ 405.508
VALORE COMMERCIALE					€ 405.000
UTILE D'IMPRESA			10,0%		€ 40.000
VALORE COMMERCIALE al netto dell'utile d'impresa				(A)	€ 365.000
COSTO DI COSTRUZIONE		€/mq 1.100		(B)	€ 250.000
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA opere a scomputo già completate				(C)	€ -



ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mc 12,39	(D)	€	7.000
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione	5,0%	(E)	€	15.000
POLIZZE FIDEIUSSORIE E DECENNALI	1,0%	(F)	€	4.000
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI	3,0%	(G)	€	11.000
	(H) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (G)]		€	287.000
		[(A) - (H)]	€	78.000
<b>VALORE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE</b>			<b>€</b>	<b>80.000</b>

**Valore finale di stima: € 80.000 (euro ottantamila/00).**

### 5.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.

