

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: [REDACTED]

R.E. N.54/2016

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA WILLELMA MONTEROTTI

CURATORE: AVV. ANDREA BARTOLINI

<<<>>

Premessa

In data 09/06/2016 il curatore Avv. Andrea Bartolini, ha nominato l'Ing. Alberto Menghini stimatore per gli immobili ricadenti nel fallimento in epigrafe richiedendo la stima dei predetti immobili, la verifica e la documentazione ipocatastale.

A seguito dell'incarico ricevuto lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione catastale ed ipocatastale e con la documentazione ottenuta ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi di cui si allega documentazione fotografica.

Considerazioni sul mercato immobiliare

Il secondo semestre del 2015 ha messo in evidenza una depressione sulla compravendita di abitazioni nei centri maggiori ed in quelli più piccoli ed un migliore andamento nei centri di media importanza.

La domanda di acquisto di abitazioni sembra risvegliarsi soprattutto verso immobili da destinarsi a prima abitazione o immobili di sostituzione a prezzo accessibile ed interessante per il compratore (da €.100.000 a 250.000 €, circa) e di taglio medio tra 80 e 120 mq. in zone residenziali centrali e semicentrali ben servite.

Pressoché nulle le vendite di abitazioni di scarsa qualità in zone periferiche.

A detta degli operatori del settore sembra che il numero delle compravendite sia in crescita favorite dai prezzi e da una maggiore disponibilità delle banche alla concessione di mutui.

Restano però alti i margini di manovra e gli sconti sul prezzo finale arrivano al 17-18%.

Fermo l'investimento in immobili da destinare alla locazione.

Sulla compravendita di case di villeggiatura gravano i pesanti interrogativi per timore di nuove misure fiscali sulle seconde case e prosegue la crisi di disponibilità finanziaria tra le categorie che normalmente animano questo mercato.

Sono pressoché scomparsi gli acquisti da parte di clientele straniere.

Per gli immobili commerciali le compravendite di negozi si concludono con sconti molto importanti rispetto al prezzo richiesto tanto che il prezzo al mq. si avvicina spesso a quello degli appartamenti dello stesso stabile.

In conclusione si osserva ormai una stasi quasi completa della nuova progettazione edilizia residenziale.

Questo fattore porterà a grandi passi verso un vuoto di produzione che rende sempre più vecchio il patrimonio edilizio nazionale.

La quasi completa stasi delle iniziative edilizie ha portato altresì ad un anomalo allineamento dei prezzi degli immobili usati con quelli nuovi.

Il settore edilizio sopravvive parzialmente grazie alle riqualificazioni favorite dagli incentivi fiscali concessi in quest'ultimo biennio per il recupero edilizio ed il risparmio energetico.

Per dare fiducia al mercato, al piccolo risparmiatore come al grande investitore, occorrono provvedimenti legislativi, economici e soprattutto fiscali stabili.

Quanto sopra si riflette negativamente sulle aree edificabili siano esse finalizzate a costruzioni di carattere abitativo, commerciale e produttivo.

Soprattutto gli immobili a carattere produttivo, in seguito della crisi non solo italiana le cui prime conseguenze si sono avvertite alla fine del 2008, hanno subito un forte rallentamento delle vendite con l'inevitabile conseguenza dell'abbassamento dei valori.

A seguito di ciò si è creata una "bolla" immobiliare che ha originato una sovrabbondanza delle offerte rispetto alla domanda di per sé modesta.

Le aree edificabili ai fini produttivi hanno una assai difficile collocazione nel mercato immobiliare ed una eventuale vendita è condizionata da sconti molto importanti sul valore richiesto.

<<<>>

Valutazione

Per la valutazione degli immobili si utilizzerà la stima analitica procedendo con il calcolo delle superfici commerciali, superfici al lordo dei muri perimetrali, le quali vanno poi moltiplicate per il valore unitario attuale dell'immobile.

Tale valore discende dal valore al nuovo degli edifici con le stesse caratteristiche, praticato in zona e quest'ultimo moltiplicato per i coefficienti che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio in esame.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono :

C1-Coefficiente di piano (per edifici abitativi e uffici)

C2-Coefficiente di destinazione.

C3-Ubicazione

C4-Infrastrutture e viabilità

C5-Vestustà e stato di conservazione

C6-Vincoli

C7-Aspetto architettonico, elementi di pregio

C8-Disponibilità parcheggi all'aperto

<<<>>

La valutazione a costo di costruzione tiene conto del valore del terreno edificatorio facendo altresì riferimento alle caratteristiche strutturali, funzionali e di rifinitura, degli oneri derivanti dalle opere di urbanizzazione delle spese tecniche, degli interessi passivi per le anticipazioni e dell'utile di impresa.

Tale valutazione si utilizza anche per determinare il valore commerciale dei terreni edificatori. Allo stato attuale, stante la stagnazione del mercato immobiliare è estremamente difficile reperire atti di compravendita da utilizzare per individuare il più corretto valore di mercato effettivamente praticato in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe.

<<<>>

CESPITE 1 – Fabbricato a uso residenziale ed uffici (Sede

Chiaravalle – Viale Marconi n.96

Foto nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 e 14

a-Individuazione catastale

1.1-	Fgl.10	part.1282	sub.5	cat.A/10	cl.2	cons.12 vani
	R.2.107,14	V.le Marconi n.96	P.T.1-2			
1.2-	Fgl.10	part.1282	sub.4	cat.C/2	cl.4	Sup.287 mq.
	R.666,02	V.le Marconi n.96	P.T.			
1.3-	Fgl.10	part.1282	sub.6	cat.A/2	cl.4	cons.10 vani
	Superficie 280 mq. (269 mq. escluse aree scoperte)					
	R.929,62	V.le Marconi n.96	P.T-1			

Intestazione immobili:

(proprietà 1/1)

>>><<<

b-Descrizione immobile

Trattasi di un fabbricato a tre piani ottenuto con la ristrutturazione con ampliamento di un edificio esistente ubicato lungo viale Marconi che è una delle direttrici principali che conducono al centro storico di Chiaravalle.

La zona è completamente edificata principalmente con fabbricati di civile abitazione ed è dotata di tutti i servizi pertanto risulta, ai fini commerciali, appetibile.

Il fabbricato consta di un piano terra con magazzino ed accesso per il sottotetto (uffici e archivio) ed un piano primo (abitazione) con accesso su via Marconi.

L'accesso dell'abitazione ed uffici su via Marconi avviene tramite una porta in acciaio e vetro con apertura a tastierino con combinazione ed un accesso carrabile con un cancello metallico a scorrimento ad azionamento elettrico.

Al piano terra, di fronte al cancello pedonale di accesso c'è il portoncino che dà accesso all'appartamento sito al piano primo. Entrando ci sono le scale e dietro un locale c.t.

Al piano intermedio, oltre alle scale, c'è un locale lavanderia; il piano primo è completamente occupato dall'appartamento che ingloba anche la zona uffici, come appare nella planimetria catastale e di progetto (attualmente è tutto abitazione).

Il piano terra, oltre all'ingresso anteriore per il piano primo adibito ad abitazione, nella parte retrostante ospita l'accesso con scala per il sottotetto, adibito ad uffici, raggiungibile con la scala e l'impianto ascensore.

Il piano primo, l'appartamento, consta nella attuale conformazione di tre terrazze per una superficie complessiva di mq.40 circa, e giungendo dall'ampia scala in marmo a salire si accede ad un importante soggiorno con a lato un bagno ospiti e di seguito una vasta cucina e la zona notte con una camera con bagno, ed una camera matrimoniale con bagno e cabina armadio, di qui, proseguendo con il corridoio si accede alla zona che catastalmente risulta ufficio ed è collegata con i soprastanti uffici; qui troviamo due ampie stanze attualmente utilizzate per disbrigo con un bagno ed al termine del corridoio con una porta vetrata si accede all'ascensore. L'appartamento è dotato di finiture di lusso, impianto di climatizzazione, infissi in alluminio preverniciato con vetro-camera.

La superficie dell'appartamento al piano primo, escluso lo spazio che risulta catastalmente ufficio, misura mq 290,00 circa mentre le scale con locali tecnici e l'ingresso misurano mq 85,00 circa oltre alle terrazze che contribuiscono per mq.40 circa.

La zona uffici misura mq 98,00 circa incluse le scale.

<<<>>>

Il piano secondo (sotto-tetto), cui si giunge tramite una scala con accesso nella parte posteriore dell'edificio, ha un ingresso sotto una pensilina con un angusto locale che conduce alla scala, un piccolo locale servizi ed ingresso ascensore; sotto la pensilina una parete sgombra a vetro e nella parte retrostante un porticato.

Sul posto ci sono notevoli difformità rispetto alla planimetria catastale ed in particolare rispetto al progetto architettonico approvato in cui è previsto un corpo scala retrostante ad oggi non realizzato.

L'ingresso con le scale misura mq 52,00 circa e le scale al piano primo mq.16.00 circa, il piano secondo, adibito progettualmente ad archivio, misura mq.328.00 e c'è un terrazzo coperto di mq.9.00 circa; il piano presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali in prossimità della sala riunioni (diversa configurazione dei divisori ed un bagno).

I locali archivio-ufficio, serviti dall'ascensore, hanno il rivestimento delle scale in travertino lucidato e lo stesso rivestimento lo troviamo nei pavimenti del secondo piano con pezzatura 30x60 montata a correre.

I locali sono climatizzati, la copertura è realizzata in legno con travi lamellari a vista, l'illuminazione naturale è ottenuta tramite numerosi lucernai (infissi tipo "velux"); le porte dei numerosi locali sono realizzate in cristallo lavorato.

Al piano terra ci sono due magazzini comunicanti tra di loro con accessi nella parte anteriore e posteriore della corte e diverse finestrate.

La superficie complessiva è di mq 263.00 circa.

c-Situazione urbanistica

Il fabbricato, a seguito di D.I.A. n.85 Prot. N. 9768 del 01/06/2006, è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere di eliminazione di barriere architettoniche.

I lavori sono iniziati in data 26/06/2006 e terminati in data 27/09/2008.

Nelle planimetrie di progetto il piano secondo è indicato quale archivio, le planimetrie catastali indicano invece ufficio A/10.

Il piano primo risulta abitazione ed ufficio per la parte comunicante con l'impianto ascensore e la scala interna che conduce al piano secondo; tutto ciò sia catastalmente che progettualmente.

Il corpo scala posteriore, progettato per l'abbattimento delle barriere architettoniche, non è stato realizzato.

Si evidenziano differenze nell'atrio che conduce all'ascensore e scale che conducono agli uffici.

Il progetto strutturale dell'intervento è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile della Provincia di Ancona con il n. 682/07 del 11/04/2007, la Relazione a Struttura Ultimata a firma del Direttore dei Lavori Ing. Paolo Medi è stata depositata il 22/04/2008; il Collaudatore designato, Ing. Natalio Chiappa non ha mai depositato la Relazione di Collaudo.

>>><<<

d-Valutazione

Si procede alla valutazione degli immobili mediante stima analitica.

La valutazione degli immobili è preordinata alla determinazione prudenziale del loro valore commerciale.

Il valore di stima dei fabbricati in generale discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nuovi aventi le stesse caratteristiche e praticato in zona moltiplicando per la superficie ragguagliata che si ricava dalla superficie commerciale dell'immobile, elemento di base di ogni compravendita (anche se per legge l'immobile viene venduto a corpo) la quale viene ricavata misurando l'unità immobiliare al lordo dei muri considerati al 100% quelli esterni ed interni ed al 50% quelli in comunione.

La superficie commerciale moltiplicata per i due coefficienti C1 e C2 che rappresentano i coefficienti di piano e destinazione rispettivamente, determinano la superficie ragguagliata.

Il valore di stima dell'immobile moltiplicata per i due coefficienti C1 e C2 che rappresentano i coefficienti di piano e destinazione rispettivamente, determinano la superficie ragguagliata.

Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie ragguagliata con il coefficiente di differenziazione complessivo.

Quest'ultimo coefficiente si ottiene moltiplicando i coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche, elementi specifici, vincoli e servitù ed elementi di pregio dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

C3 ubicazione, esposizione, giacitura

C4 infrastrutture, collegamenti e viabilità

Caratteristiche intrinseche

C5 vetustà e stato di conservazione

C6 qualità, tipo della struttura

Vincoli e servitù

C7 immobile libero o locato, tipo di contratto

Elementi di pregio o di apprezzamento

C8 aspetto architettonico

C9 disponibilità parcheggi, posti auto all'aperto

$C_{tot} = C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times C7 \times C8 \times C9$

L'immobile che comprende magazzini al p.t. abitazione al p.1 ed ufficio al p.2, si trova nella via Marconi che conduce al centro e non è molto distante dallo stesso.

L'ampia via, con una strada parallela secondaria alberata, è dotata dei servizi e pertanto, ai fini abitativi e direzionali la zona risulta appetibile.

I valori in zona sono molto discordanti a secondo delle tabelle di consultazione fornite dalle varie agenzie.

L'Agenzia delle Entrate per il centro: $V = 1100 \text{ €/mq.}$

Borsino immobiliare: $V = 1093/1266 \text{ €/mq.}$

Il Consulente Immobiliare (per comuni simili tipo Fabriano/Castelfidardo): $V = 1700/2500 \text{ €/ml.}$

L'Osservatorio Immobiliare riporta che Chiaravalle non ha un andamento uniforme di prezzi degli appartamenti che variano tra 1.200 e 1650 €/mq.

Si considera per via Marconi in prossimità del centro, dopo avere assunto informazioni in loco, un valore unitario al nuovo pari a :

$V1 = \text{€/mq.}1550$

Per i magazzini si considera un valore al nuovo, tenendo conto delle caratteristiche (H = 5.20 ml.), della ubicazione e della situazione del mercato immobiliare, pari a :

$V1m = \text{€/mq.}600,00$

<<<<>> <<<<>>

1-1 Uffici al piano primo, archivio al piano secondo, scale, ascensore e accesso al piano terreno (Fgl.10 n.1282 sub.5)

Chiaravalle - Viale Marconi n.86

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.T	Ingresso e scale	54.00	0.90	0.60	29.16
P.1	Ufficio e scale	98.00	0.94	0.95	87.51
P.2	Archivio	320.00	1.00	0.80	256.00
			Sup.Ragg	Tot.mq.	372.67

Coefficienti:

C3 = 0.90 C4 = 0.95 C5 = 0.95 C6 = 1.00

C7 = 1.00 C8 = 1.00 C9 = 1.00

Ctot = 0.812

V = 0.812 x mq.372.67 x €/mq.1.550,00 = €.469.042,46

Valore di stima:

VS1.1 = €.470.000,00 (euro quattrocentosettantamila)

<<<>>>

1-2 Magazzini al piano terra (Fgl.10 n.1282 sub.4 C/2)

Chiaravalle - Viale Marconi n.86

Si considera un valore unitario, considerata l'altezza e l'ubicazione, pari a:

Vu = €/mq.600,00

C3 = 0.90 C4 = 0.95 C5 = 0.95 C6 = 1.00

C7 = 1.00 C8 = 1.00 C9 = 1.00

Ctot = 0.812

V = 0.812 x €/mq.600 x mq.280.00 = €.136.416,00

Catastralmente risultano mq.420.00 di corte. Sul posto la corte è di superficie ben maggiore anche se non ben definitiva poiché va ad occupare area già occupata dal fabbricato confinante in parte ora demolito.

Vc = mq.420 x €/mq.600.00 x 0.07 = €.17.640,00

V tot = €.154.056,00

Valore di stima:

VS1.2 = €.155.000,00 (euro centocinquantacinquemila)

<<<>>>

1-3 Appartamento al piano primo con accesso indipendente e atrio con scala esclusiva

(Fgl.10 n.1282 sub.6 A/10)

Chiaravalle - Viale Marconi n.86

Vu = €/mq 1600,00 (considerando le finiture di lusso)

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.T	Atrio e scale	62.00	0.97	0.80	48.11
P.1	Civile abitazione	225.00	1.00	1.00	225.00
P.1	Terrazze	44.00	1.00	0.30	13.20
			Sup.Ragg	Tot.mq.	286.31

Vu = €/mq.1.600,00 (considerando le finiture di lusso)

C3 = 1.00 C4 = 0.95 C5 = 0.95 C6 = 1.00

C7 = 1.00 C8 = 0.95 C9 = 1.00

Ctot = 0.857

V = 0.857 x €/mq.1.600 x mq.286.31 = €392.588,27

Valore di stima:

VS1.3 = €392.000,00 (euro trecentonovantaduemila)

CESPITE 2 – Fabbricato in costruzione ad uso residenziale

Chiaravalle - Via Marconi n.67

Foto nn.15-16-17-18-19-20-21 e 22

a-Individuazione catastale

Comune censuario Chiaravalle (An)

Fgl.10 mappale 423 sub.1 cat.A/2 P.T-1

Fgl.10 mappale 423 sub.2 cat.C/6 15 mq.

L'individuazione catastale si riferisce al preesistente immobile demolito per edificare l'attuale fabbricato in fase di realizzazione.

b-Descrizione dell'immobile

L'attuale fabbricato in costruzione consta di un piano interrato che ospita box auto e cantine, cui si accede con rampa, scala interna o impianto ascensore con cui si accede al piano terra che consta di tre appartamenti individuati quali A1, A2 e A3.

Il piano primo ospita quattro appartamenti individuati quali A4/A, A4/B A5 ed A6 caratterizzati da ampi balconi.

Tale suddivisione presente nel fabbricato non è conforme al permesso di costruire n.13/2011; per regolarizzare la situazione è possibile richiedere una variante.

Il secondo piano ospita solamente due appartamenti individuati quale A8 e A9, gli appartamenti sono dotati di ampi balconi, mentre nel progetto approvato sono previsti quattro appartamenti.

Il fabbricato è stato edificato con struttura intelaiata in c.a. solai in latero-cemento, divisori in laterizio e tamponature esterne con doppia muratura in laterizi con interposta camera d'aria ed isolante.

La copertura è in legno con travi portanti in lamellare.

Allo stato attuale tutti gli appartamenti, con eccezione di A8 al piano attico, sono completati nei massetti, intonaci, controtelai porte e finestre e pavimenti balconi mentre gli impianti sono stati predisposti passando i cavi; l'impianto ascensore è solo in parte completato.

L'appartamento A8 è al grezzo.

Attualmente i preventivi per il completamento dell'immobile, opere murarie, ammontano ad € 270.000/290.000, si considera un costo mediato di € 280.000,00

Oltre tale onere vanno incluse le forniture e i lavori per gli impianti:

-finestre e persiane	€ 45.000,00
-porte interne	€ 10.000,00
-pavimenti e sanitari	€ 47.000,00
-completamento impianto elettrico	€ 45.000,00
-completamento impianto idrico	€ 75.000,00
-ascensore	€ 38.000,00
-ponteggi esterni pittore	€ 13.000,00
-accatastamento	€ 5.000,00
-relazione a struttura ultimata ,collaudo statico e prove sui materiali	€ 7.000,00
-direzione lavori, variante e agibilità	€ 15.000,00
-oneri Comune per agibilità	€ 9.000,00
-Opere murarie	€ 280.000,00
Somma	€ 589.000,00
Imprevisti 5%	€ 31.000,00
Importo fine lavori	€ 620.000,00

<<<>>

c-Situazione urbanistica

L'edificio è stato costruito in forza del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Chiaravalle n.2011/13 del 28/03/2011.

Pratica edilizia n.2010/45/CE "Costruzione di edificio residenziale per n.9 alloggi previa demolizione dell'esistente".

La comunicazione di inizio lavori è del 01/04/2011.

Il deposito presso gli uffici dell'ex Genio Civile è il n.700/2011.

Il fabbricato allo stato attuale non è terminato e pertanto manca la variante in corso d'opera per difformità interne, la relazione a struttura ultimata, il collaudo statico, l'accatastamento e l'agibilità.

Il fabbricato allo stato attuale non è conforme al progetto architettonico approvato (PC13/2011) in quanto al piano primo sono stati realizzati n. 4 appartamenti anziché 3, al piano secondo sono stati realizzati n. 2 appartamenti anziché 4, complessivamente è stato realizzato un appartamento in meno. Per sanare tale difformità si può procedere con una variante al Permesso di costruire, previo rinnovo dello stesso in quanto sono trascorsi i termini di legge per la comunicazione di fine lavori.

Inoltre non è stato realizzato il solaio di sottotetto contrariamente alle previsioni progettuali del PC 13/2011. Il fabbricato è comunque conforme al progetto strutturale (Deposito n. 700/2011).

<<<>>>

d-Valutazione

La valutazione delle singole unità immobiliari si ricava moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per i coefficienti utilizzati al fine di giungere alla superficie raggugiata che tiene conto dei balconi, giardini, corti, box auto e cantine.

Per il fabbricato in questione si terrà altresì conto dei costi da sostenere per dare l'immobile finito ed agibile riferendosi alla SUL degli immobili.

Per attribuire le spese del completamento dell'edificio alle varie unità immobiliari si procederà considerando le SUL degli immobili poiché le stesse incidono direttamente sui costi dei pavimenti e rivestimenti ed indirettamente sulle finiture e restanti impianti.

Anche i box auto hanno una loro incidenza ma molto inferiore per cui si considerano al 10%, non si considerano balconi e corti poiché ininfluenti.

Per la determinazione del valore venale degli appartamenti si procederà con la superficie raggugiata che deriva dalla superficie commerciale moltiplicata per i coefficienti di piano di destinazione cui vanno sommate le superfici raggugiate di balconi, box auto e cantine.

Determinazione della SUL convenzionale per la determinazione dei singoli costi per terminare gli appartamenti

$$SC = mq.(87.40+8.5 \times 0.1+71.35+32 \times 0.1+43.10+16 \times 0.1+36+17.40 \times 0.1+57.40+21.90 \times 0.1+70.80+21.20 \times 0.1+43+101.55+43.50 \times 0.1+114.05+52.00 \times 0.1) = mq.645,90$$

Costi per terminare ogni singola unità immobiliare

- 2.1-Appartamento A1 - Pt

$$C = \text{€} .620.000 / mq.646 \times mq.88.25 = \text{€} .84.698,14$$

$$CA1 = \text{€} .85.000,00$$

- 2.2-Appartamento A2 - Pt

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .74.55 = \text{€} .71.549,53$$

$$CA2 = \text{€} .72.000,00$$



- 2.3-Appartamento A3 - Pt

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .44.70 = \text{€} .42.900,93$$

$$CA3 = \text{€} .43.000,00$$

- 2.4-Appartamento A4/A - P1

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .37.74 = \text{€} .36.221,05$$

$$CA4/A = \text{€} .36.000,00$$

- 2.5-Appartamento A4/B - P1

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .59.59 = \text{€} .57.191,64$$

$$CA4/B = \text{€} .57.000,00$$

- 2.6-Appartamento A5 - P1

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .72.92 = \text{€} .69.985,14$$

$$CA5 = \text{€} .70.000,00$$

- 2.7-Appartamento A6 - P1

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .43 = \text{€} .41.269,35$$

$$CA6 = \text{€} .41.000,00$$

- 2.8-Appartamento A8 - P2

Questa unità immobiliare è con un grado di finitura inferiore a tutte le altre infatti manca di intonaci, predisposizione impianti (passaggio cavi elettrici e tubazioni) e massetto.

Il costo stimato è di € .10.000.

Poiché l'immobile, allo stato grezzo, evidenzia la presenza di elementi strutturali (profilati metallici) finalizzati alla posa in opera di un soppalco, da ritenersi opera abusiva, si dovrà procedere alla rimozione degli stessi.

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .104.90 + \text{€} .10.000 = \text{€} .110.678,02$$

$$CA8 = \text{€} .111.000,00$$



2.9-Appartamento A9 - P2

Anche questa unità immobiliare evidenzia strutture finalizzate alla realizzazione di un soppalco da considerarsi abusivo e pertanto andranno rimosse le strutture metalliche.

$$C = \text{€} .620.000 / \text{mq} .646 \times \text{mq} .119.25 = \text{€} .114.450,46$$

$$CA9 = \text{€} .115.000,00$$

Si passa ora alla valutazione delle singole unità immobiliari che stante la tipologia della palazzina, la zona di verde attorno si considera per un valore unitario di stima degli appartamenti pari a:

$$Vu = C. / \text{mq} .1.700,00$$

d-Valutazione

2.1-Appartamento A1 - Pt

(Contratto preliminare [REDACTED])

$$C3 = 1.00 \quad C4 = 0.95 \quad C5 = 1.00 \quad C6 = 1.05$$

$$C7 = 1.00 \quad C8 = 1.05 \quad C9 = 1.00$$

$$C_{\text{tot}} = 1.047$$

$$Vu = \text{€} .1.700,00$$

Superficie raggugiata

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.t	Civile abitazione	105.60	0.90	1.00	95.04
P.t	Balconi	53.00	0.90	0.25	11.93
P.t	Corte	217.00	1.00	15% 5%	13.35
P.S1	Cantina	8.50	1.00	0.20	1.70
			Sup.Ragg	Tot.mq.	122.02

Per giardini 15% fino a 25 mq. e 5% per l'eccedenza

$$V = \text{mq} .122.02 \times \text{€} . / \text{mq} .1.700 \times 1.047 = \text{€} .217.183,40$$

Cui vanno detratti i costi per terminare l'immobile:

$$Vf = \text{€} .217.000,00 - \text{€} .85.000,00 = \text{€} .132.000,00$$

$$\text{VS2.1} = \text{€} .132.000,00 \text{ (euro centotrentaduemila)}$$

<<<>>

2.2-Appartamento A2 - Pt

(Contratto preliminare [REDACTED])

$$Vu = \text{€} . / \text{mq} .1.700,00$$

$$C_{\text{tot}} = 1.047$$

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.t	Civile abitazione	85.20	0.90	1.00	76.68
P.t	Balconi	25.00	0.90	0.25	5.63
P.t	Corte	45.00	1.00	15% + 5%	4.75
P.S1	Box auto	16.00	1.00	0.50	8.00
P.S1	cantina	16.00	1.00	0.20	3.20
			Sup.Ragg	Tot.mq.	98.26

$V = \text{mq.} 98.26 \times \text{€./mq.} 1.700 \times 1.047 = \text{€.} 174.892,97$

Valore al netto detrazioni per terminare l'opera:

$Vf = \text{€.} 175.000,00 - \text{€.} 72.000,00 = \text{€.} 103.000,00$

VS2.2 = €.103.000,00 (euro centotremila)

<<<>>

2.3-Appartamento A3 - Pt

(Contratto preliminare [REDACTED])

$Vu = \text{€./mq.} 1.700,00$ $C \text{ tot} = 1,047$

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.t	Civile abitazione	53.00	0.90	1.00	47.70
P.t	Balconi	25.00	0.90	0.25	5.63
P.t	Corte	60.00	1.00	15% + 5%	5.50
P.S1	Box auto	16.00	1.00	0.50	8.00
			Sup.Ragg	Tot.mq.	66.83

$V = \text{mq.} 66.83 \times \text{€./mq.} 1.700 \times 1.047 = \text{€.} 118.950,72$

Valore al netto detrazioni per terminare l'appartamento:

$Vf = \text{€.} 119.000,00 - \text{€.} 43.000,00 = \text{€.} 76.000,00$

VS2.3 = €.76.000,00 (euro settantaseimila)

<<<>>

2.4-Appartamento A4/A - P1

(Contratto preliminare [REDACTED])

$Vu = \text{€./mq.} 1.700,00$ $C \text{ tot} = 1,047$

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.t	Civile abitazione	46.80	0.94	1.00	44.00

P.t	Balconi	17.65	0.94	0.25	4.15
P.S1	Box auto	17.40	1.00	0.50	8.70
			Sup.Ragg	Tot.mq.	56.85

$$V = \text{mq.}56.85 \times \text{€./mq.}1.700 \times 1.047 = \text{€.}101.187,32$$

Valore al netto detrazioni per terminare l'appartamento:

$$V_f = \text{€.}102.000,00 - \text{€.}36.000,00 = \text{€.}66.000,00$$

VS2.4 = €.66.000,00 (euro sessantaseimila)

<<<>>

2.5-Appartamento A4/B - P1

(Contratto preliminare [REDACTED])

$$V_u = \text{€./mq.}1.700,00 \quad C_{\text{tot}} = 1.047$$

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.t	Civile abitazione	70.00	0.94	1.00	65.80
P.t	Balconi	18.50	0.94	0.25	8.70
P.S1	Box auto	21.90	1.00	0.50	10.95
			Sup.Ragg	Tot.mq.	85.45

$$V = \text{mq.}85.45 \times \text{€./mq.}1.700 \times 1.047 = \text{€.}152.092,46$$

Valore al netto detrazioni per terminare l'appartamento:

$$V_f = \text{€.}152.000,00 - \text{€.}57.000,00 - \text{€.}95.000,00$$

VS2.5 = €.95.000,00 (euro novantacinquemila)

<<<>>

2.6-Appartamento A5

(Contratto preliminare [REDACTED])

$$V_u = \text{€./mq.}1.700,00 \quad C_{\text{tot}} = 1.047$$

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.t	Civile abitazione	84.20	0.94	1.00	79.15
P.t	Balconi	29.15	0.94	0.25	6.85
P.S1	Box auto	21.20	1.00	0.50	10.60
			Sup.Ragg	Tot.mq.	96.60

$$V = \text{mq.}96.60 \times \text{€./mq.}1.700 \times 1.047 = \text{€.}171.938,34$$

Valore al netto detrazioni per terminare l'appartamento:

$V_f = €.172.000,00 - €.70.000,00 = €.102.000,00$

VS2.6 = €.102.000,00 (euro centoduemila)

<<<>>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.7-Appartamento A6 - P.1

(Contratto preliminare [REDACTED])

$V_u = €./mq.1.700,00$ $C_{tot} = 1.047$

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.1	Civile abitazione	53.00	0.94	1.00	49.82
P.1	Balconi	24.00	0.94	0.25	5.64
			Sup.Ragg	Tot.mq.	55.46

$V = mq.55.46 \times €./mq.1.700 \times 1.047 = €98.713,25$

Valore al netto detrazioni per terminare l'appartamento:

$V_f = €.99.000,00 - €.41.000,00 = €.58.000,00$

VS2.7 = €.58.000,00 (euro cinquantottomila)

<<<>>>

2.8-Appartamento A8 - P.2

(Contratto preliminare [REDACTED])

$V_u = €./mq.1.700,00$ $C_{tot} = 1.047$

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.2	Civile abitazione	122.00	1.05	1.00	128.10
P.2	Balconi	39.70	1.05	0.25	10.42
P.S1	Bax auto	43.50	1.00	0.50	21.75
			Sup.Ragg	Tot.mq.	160.27

$V = mq.160.27 \times €./mq.1.700 \times 1.047 = €.285.264,57$

Valore al netto detrazioni per terminare l'appartamento:

$V_f = €.285.000,00 - €.111.000,00 = €.174.000,00$

VS2.8 = €.174.000,00 (euro centosettantaquattromila)

<<<>>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.9-Appartamento A9 - P.2

(Contratto preliminare [REDACTED])

Vu = €/mq.1.700,00 C tot = 1.047

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.2	Civile abitazione	137.00	1.05	1.00	143.85
P.2	Balconi	62.60	1.05	0.25	16.43
P.S1	Box auto	52.00	1.00	0.50	26.00
			Sup.Ragg	Tot.mq.	186.28

V = mq.186.28 x €/mq.1.700 x 1.047 = €331.559,77

Valore al netto detrazioni per terminare l'appartamento:

Vf = €331.000,00 - €115.000,00 - €216.000,00

VS2.9 = €216.000,00 (euro duecentosedicimila)

<< >>

RIEPILOGO CESPITE 2

VS2.1 = €132.000,00

VS2.2 = €103.000,00

VS2.3 = €76.000,00

VS2.4 = €66.000,00

VS2.5 = €95.000,00

VS2.6 = €102.000,00

VS2.7 = €58.000,00

VS2.8 = €174.000,00

VS2.9 = €216.000,00

Sommario:

VSZ = €1.022.000,00 (euro un milioneventiduenmila)

<< >>

CESPITE 3 - Fabbricato a uso residenziale a Chiaravalle

Chiaravalle - Via Mancinelli n.62-74

Foto nn.23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41 e 42

a-Individuazione catastale

Comune censuario Chiaravalle (An)

3.1- Fgl.19 mappale 774

sub.39 cat.A/2

cons. 4 vani

3.2-	Fgl.19	mappale 774	sub.20 cat.C/6	cons. 17 mq.
3.3-	Fgl.19	mappale 774	sub.34 cat.A/2	cons. 4,5 vani
3.4-	Fgl.19	mappale 774	sub.21 cat.C/6	cons. 16 mq.
3.5-	Fgl.19	mappale 774	sub.53 cat.A/2	cons. 5 vani
3.6-	Fgl.19	mappale 774	sub.17 cat.C/6	cons. 13 mq.
3.7-	Fgl.19	mappale 774	sub.38 cat.A/2	cons. 3,5 vani
3.8-	Fgl.19	mappale 774	sub.19 cat.C/6	cons. 16 mq.
3.9-	Fgl.19	mappale 774	sub.33 cat.A/2	cons. 3,5 vani
3.10-	Fgl.19	mappale 774	sub.15 cat.C/6	cons. 14 mq.
3.11-	Fgl.19	mappale 774	sub.55 cat.A/2	cons. 5,5 vani
3.12-	Fgl.19	mappale 774	sub.23 cat.C/6	cons. 17 mq.
3.13-	Fgl.19	mappale 774	sub.36 cat.A/2	cons. 1,5 vani
3.14-	Fgl.19	mappale 774	sub.50 cat.C/2	cons. 10 mq.
3.15-	Fgl.19	mappale 774	sub.12 cat.C/6	cons. 12 mq.
3.16-	Fgl.19	mappale 774	sub.13 cat.C/6	cons. 12 mq.
3.17-	Fgl.19	mappale 774	sub.14 cat.C/6	cons. 12 mq.

Intestazione immobili

b-Descrizione immobile

Il corpo di fabbrica consiste in un piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine un piano primo con due accessi condominiali su via Mancinelli e due accessi singoli, il piano secondo e terzo con abitazioni ed un piano quarto che comprende i sotto-tetti.

Il fabbricato edificato nel 2009 è dotato di struttura intelaiata in c.a., solai in latero cemento mentre il solaio di copertura è in legno con travi portanti lamellari.

Le scale condominiali sono dotate di impianto ascensore.

Le singole unità immobiliari hanno l'impianto di riscaldamento a gas-metano.

La zona ove sorge l'immobile è periferica, la linea ferroviaria separa il quartiere dal centro storico e l'edilizia è quasi nella totalità abitativa.

La scarsità di servizi in loco, la separazione dal centro operata dalla linea ferroviaria, privano il quartiere di caratteristiche di pregio con ricadute negative sul valore commerciale degli appartamenti.

Da quanto sopra si considera un valore unitario al nuovo degli immobili in zona :

$$Vu = \text{€./mq.} 1.450,00$$

c-Situazione urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.2009/07 del 20/04/2009
Pratica edilizia n.2008/CE rilasciata dal Comune di Chiaravalle e successiva SCIA prot.21684
del 09/11/2010 in variante al PC 2009/7.

Comunicazione di fine lavori del 14/04/2011.

Agibilità con certificato n.478 del 28/04/2011 per n.18 abitazioni e 17 autorimesse.

Deposito presso gli uffici del Genio Civile n.813/09 del 21/05/2009, variante n.1480/10 del
14/10/2010 e certificato di collaudo statico del 22/12/2010.

SCIA in Sanatoria per realizzazione di un soppalco Prot. n. 22191 del 21/11/2011 e Deposito
presso gli uffici del Genio Civile n.347/12 del 20/03/2012.

Il progetto architettonico autorizzato con PC 2009/07, e successiva variante, con particolare
riferimento alla tavola delle sezioni, riporta il piano di sottotetto che di fatto non è invece
indicato nelle carpenterie di piano allegate al Deposito del progetto strutturale n. 813/09.

La mancanza del solaio di sottotetto, disattendendo alle previsioni progettuali, si configura
come un abuso in quanto comporta un aumento di volume realizzato con conseguente carenza
di oneri versati.

Sul posto, in riferimento all'immobile di cui al Sub. 53, non è presente il solaio di sottotetto; si
segnala la presenza di un soppalco in struttura metallica non autorizzato.

Il soppalco a struttura metallica presente nell'immobile di cui al Sub. 55 è invece autorizzato
con SCIA in sanatoria Prot. n. 22191 del 21/11/2011 e Deposito n. 347/12 del 20/03/2012;
manca il certificato di conformità.

>>><<<

d-Valutazione

Cespite 3.1 e 3.2 - Appartamento con autorimessa, posto al p.2 (Fgl.19 n.774 sub.39 e 20)

(Atto ricognitivo con [REDACTED])

L'appartamento è ubicato al secondo piano del fabbrico e servito da impianto ascensore,
pavimenti in monocottura, rivestimenti ceramici nel bagno e cucina, infissi interni laccati
bianchi e infissi esterni in legno vetro-camera e persiane in pvc - caldaia a gas metano posta nel
balcone con produzione di acqua calda.

La superficie commerciale dell'immobile è di mq.58 circa, il balcone misura mq.13.00 circa ed il
garage mq.16.00 circa.

Valore unitario al nuovo: $V = \text{€./mq.} 1.450,00$

$C3 = 1.00$ $C4 = 0.95$ $C5 = 0.95$ $C6 = 1.00$

$C7 = 1.00$ $C8 = 1.00$ $C9 = 1.10$

$Ct = C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times C7 \times C8 \times C9 = 0.992$

Superficie ragguagliata:

$SR = 0.96 \times \text{mq.} (58 + 13.00 \times 0.25) + \text{mq.} 16.00 \times 0.70 = \text{mq.} 70.00$

$V = \text{mq.} 70.00 \times 0.992 \times \text{€./mq.} 1.450,00 = \text{€.} 100.688,00$

Valore di stima Cespite 3.1 e 3.2:

VS = €.100.000,00 (euro centomila)

<<<<>>

CESPITE 3.3 e 3.4 – Appartamento con cantina ed autorimessa al p.1 (Fgl.19 n.774 sub 34 e 21)

(Atto ricognitivo – ██████████)

Appartamento al piano primo con scala indipendente aventi caratteristiche di finitura analoghe all'immobile che precede.

Superficie immobile: mq.82.00 circa, balcone mq.10.00 circa e corte esclusiva e scala di accesso mq.43.00 circa.

Con una scala interna in legno si accede alla sottostante cantina abitabile, di mq. 22.00 circa, che prende luce da una bocca di lupo ed è dotata di un angusto servizio; tale locale comunica con il corridoio comune da cui si accede, con porta interna, all'autorimessa con accesso esterno dotato di porta metallica basculante che misura mq.15.00 circa.

$Vu = \text{€./mq.} 1.450,00$

$C \text{ tot} = 0.992$

Superficie ragguagliata:

$SR = 0.94 \times \text{mq.} (82.00 + 10.00 \times 0.25) + \text{mq.} 43.00 \times 0.10 + \text{mq.} 15.00 \times 0.70 =$

$\text{Mq.} 79.43 + \text{mq.} 4.30 + \text{mq.} 10.50 = \text{mq.} 94.23$

$V = \text{mq.} 94.23 \times 0.992 \times \text{€./mq.} 1.450,00 = \text{€.} 135.540,43$

Valore di stima:

VS = €.135.000,00 (euro centotrentacinquemila)

<<<<>>

CESPITE 3.5 e 3.6 – Appartamento al piano terzo con sottotetto ed autorimessa (Fgl.19 n.774 sub 53 e 17)

(Atto ricognitivo – ██████████)

Appartamento al piano terzo con balcone e sottotetto al piano quarto.

Una scala in ferro unisce il soggiorno al sotto tetto che di fatto è un soppalco abitabile dotato di struttura portante in ferro e pavimento in parquet.

L'intervento non è regolare poiché catastalmente risulta essere un sotto-tetto non abitabile (H max 1.50ml.) ed i locali sottostanti non hanno più l'altezza regolamentare. Manca la necessaria pratica presso gli uffici dell'ex Genio Civile.

L'appartamento misura mq.77.00 circa ed il balcone mq.13.00 circa. Il sottotetto, non abitabile come da situazione urbanistica e catastale misura mq.70.00 circa.

L'autorimessa misura mq.13.00 circa.

Vu = €/mq.1.450,00 circa

C tot = 0.992

Superficie ragguagliata:

SR = 1.05 x mq.(77.00+13.00x0.25) + 0.70 x mq.13.00 = mq.93.36

V = mq.93.36 x 0.992 x €/mq.1450.00 = €134.289,02

Valore di stima :

VS = €135.000,00 (euro centotrentacinquemila)

Il sottotetto non è stato considerato nella valutazione. Allo stato attuale c'è un soppalco abitabile non regolare.

<<<<>>

CESPITE 3.7, 3.8 e 3.14 – Appartamento al piano secondo con balcone, cantina ed autorimessa (Fgl.19 n.774 sub 38, 50 e 19)

(Proroga preliminare di compravendita [REDACTED])

Appartamento al piano secondo con balcone per una superficie commerciale di mq.67.00 circa ed un balcone di mq.10.00 circa e la cantina di mq.9.00 circa.

L'autorimessa misura mq.15.00 circa.

Vu = €/mq.1.450,00

C tot = 0.992

Superficie ragguagliata:

SR = 0.96 x mq.(67+10 x 0.25) + mq.9.00 x 0.20 + mq.15 x 0.7 = mq.81.80

V = mq.81.80 x 0.992 x €/mq.1450,00 = €117.661,12

Valore di stima :

VS = €118.000,00 (euro centodiciottomila)

<<<<>>

CESPITE 3.9 e 3.10 – Appartamento al piano primo con autorimessa (Fgl.19 n.774 sub 33 e 15)

ASTE GIUDIZIARIE.IT

(Atto ricognitivo [REDACTED])

Appartamento al piano primo con scala indipendente e corte esclusiva.

L'appartamento misura mq.57,00 circa, il balcone mq.3,00 circa e la corte con scala mq.34,00 circa.

L'autorimessa misura mq.14,00 circa.

$V_u = \text{€./mq.} 1.450,00$

$C_{\text{tot}} = 0,992$

Superficie ragguagliata:

$SR = 0,94 \times \text{mq.}(57+3,00 \times 0,25) + \text{mq.}34,00 \times 0,10 + \text{mq.}14 \times 0,7 = \text{mq.}67,48$

$V = \text{mq.}67,48 \times 0,992 \times \text{€./mq.}1450,00 = \text{€.}97.063,23$

Valore di stima :

VS = €.97.000,00 (euro novantasettemila)

<<<>>

CESPITE 3.11 e 3.12 – Appartamento al terzo piano con soppalco ed autorimessa

(Fgl.19 n.774 sub 55 e 23)

(Contratto preliminare [REDACTED])

Appartamento al piano terzo di superficie commerciale pari a mq.50,00 circa, soppalco di mq.11,00 circa ed un balcone di mq.9,00 circa.

L'autorimessa misura mq.18,00 circa.

$V_u = \text{€./mq.} 1.450,00$

$C_{\text{tot}} = 0,992$

Superficie ragguagliata:

$SR = 1,05 \times \text{mq.}(50,00+11,00 \times 0,33 + 9,00 \times 0,25) + \text{mq.}18,00 \times 0,70 =$
 $1,05 \times \text{mq.}55,88 + \text{mq.}12,60 = \text{mq.}71,27$

$V = \text{mq.}71,27 \times 0,992 \times \text{€./mq.}1450,00 = \text{€.}102.514,77$

Valore di stima :

VS = €.103.000,00 (euro centotremila)

<<<>>

CESPITE 3.13 e 3.15 – Appartamento al piano primo con posto auto all'aperto

(Fgl.19 n.774 sub 36 e 12)

(Atto ricognitivo [REDACTED])

Appartamento al piano primo di superficie commerciale pari a mq.33,00 circa con balconi di mq.10,00 circa cui si accede tramite la scala condominiale.

Il posto macchina posto all'esterno misura mq.12,00 circa.

$V_u = \text{€./mq.}1.450,00$

$C_{\text{tot}} = 0,992$

Superficie raggugiata:

$SR = 0,94 \times \text{mq.}(33,00 + 10,00 \times 0,25) + \text{mq.}12,00 \times 0,40$

$SR = 0,94 \times \text{mq.}35,25 + \text{mq.}4,80 = \text{mq.}37,93$

$V = \text{mq.}37,93 \times 0,992 \times \text{€./mq.}1.450,00 = \text{€.}54.558,51$

Valore di stima :

VS = €55.000,00 (euro cinquantacinquemila)

<<<<>>

CESPITE 3.16 e 3.17 – Posti auto all'aperto

(Fql.19 n.774 sub 13 e 14)

Trattasi di due posti auto all'aperto, ubicati nel cortile retrostante dell'edificio nello spazio di manovra di accesso alle autorimesse.

Superficie posto: mq.12.00

Valore : $\text{mq.}12,00 \times 0,35 \times \text{€./mq.}1.450,00 = \text{€.}6.090,00$

Valore di stima :

VS = €6.000,00 (euro seimila)

VS = €6.000,00 (euro seimila)

<<<<>>

RIEPILOGO CESPITE 3

VS 3.1 e 3.2 = €100.000,00

VS 3.3 e 3.4 = €135.000,00

VS 3.5 e 3.6 = €135.000,00

VS 3.7 e 3.8 e 3.14 = €118.000,00

VS 3.9 e 3.10 = €97.000,00

VS 3.11 e 3.12 = €103.000,00

VS 3.13 e 3.15 = €55.000,00

VS 3.16 e 3.17 = €12.000,00

Sommano :

VS3 = €755.000,00 (euro settecentocinquantacinquemila)

<<<<>>

CESPITE 4 – Fabbricato residenziale a Chiaravalle, Via Mancinelli

n.42-48

Foto nn.43,44,45,46,47,48,49 e 50

a-Individuazione catastale

Comune censuario Chiaravalle (An)

4.1-Fgl.19	mappale 688	sub.42	cat.A/2
4.2-Fgl.19	mappale 688	sub.21	cat.C/6
4.3-Fgl.19	mappale 688	sub.28	cat.A/2
4.4-Fgl.19	mappale 688	sub.12	cat.C/6
4.5-Fgl.19	mappale 688	sub.46	cat.C/2

Intestati: [REDACTED] - [REDACTED]

<<<>>>

b-Descrizione immobile

L'immobile è stato edificato nel 2008 con struttura intelaiata in c.a. e solai, incluso quello di copertura, in latero-cemento.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse e tre piani in elevazione.

L'immobile è dotato di impianto ascensore, le singole unità immobiliari hanno il riscaldamento con caldaia singola alimentata a gas metano; infissi interni ed esterni in legno e persiane in pvc.

Il fabbricato sorge in zona periferica ove insistono fabbricati di civile abitazione edificati di recente, mancano i servizi pubblici e locali commerciali.

Il quartiere, su cui insiste il fabbricato, è sito al di là della ferrovia che lo divide dal centro di Chiaravalle cui è collegato con un sotto-passo e tutto ciò influisce negativamente sulla commerciabilità degli appartamenti.

<<<>>>

c-Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.2008/7 del 10/04/2008.

Pratica edilizia n.2008/2/CE rilasciata dal Comune di Chiaravalle a [REDACTED]

[REDACTED] e successiva DIA in variante Prot.n.17286 del 18/09/2009.

La denuncia di inizio lavori è del 18/09/2008, la comunicazione di fine lavori è del 21/12/2009.

La domanda per il rilascio della certificazione di agibilità è stata presentata in data 21/12/2009 con gli allegati necessari.

Deposito uffici ex Genio Civile n.789/08 del 13/05/2008, Relazione a Struttura Ultimata del 10/11/2009 e Certificato di Collaudo Statico del 26/11/2009.

Il progetto architettonico autorizzato con PC 2008/07, e successiva variante, con particolare riferimento alla tavola delle sezioni, riporta il piano di sottotetto che di fatto non è invece indicato nelle carpenterie di piano allegate al Deposito del progetto strutturale n. 789/08.

Si segnala inoltre che nelle tavole strutturali non viene mai riportata la struttura metallica del soppalco.

d-Valutazioni

CESPITE 4.1 e 4.2 – Appartamento al piano terzo con soppalco, cantina e garage

(Fgl.19 n.688 sub 42 e 21)

L'appartamento ben rifinito ha l'accesso nel soggiorno che di seguito ha la cucina, ed un disimpegno che comunica con tre camere e due bagni il tutto per una superficie commerciale di mq.83.00 circa.

Il balcone anteriore misura mq.16.00 circa ed il posteriore con il locale caldaia mq.4.00 circa.

Dal soggiorno parte la scala in legno che conduce al soppalco sostenuto da travi in profilato metallico a vista; rispetto il progetto approvato ed alla pianta catastale la scala anziché con unica rampa è stata realizzata con due rampe contrapposte.

Il soppalco realizzato, risulta di superficie maggiore rispetto sia alla documentazione catastale ed ancora di più rispetto al progetto approvato.

Nella valutazione si tiene conto della sola superficie di progetto mq.25.00 circa ritenendo la superficie esuberante non regolare e da non considerare.

La cantina misura mq.8.00 circa ed il garage mq.16.00 circa.

Valore unitario:

$$Vu = \text{€./mq.}1.450,00$$

$$Ct = 0.992$$

Superficie ragguagliata:

$$SR = 1.05 \times \text{mq.}(83.00 + 20.00 \times 0.25 + 25.00 \times 0.33) + \text{mq.}8.00 \times 0.20 + \text{mq.}16.00 \times 0.70 = 113.86$$

$$V = \text{mq.}113.86 \times 0.992 \times \text{€./mq.}1.450,00 = \text{€.}163.376,22$$

Valore di stima :

$$VS = \text{€.}164.000,00 \text{ (euro centosessantaquattromila)}$$

CESPITE 4.3 e 4.4 – Appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa

(Fgl.19 n.688 sub 28 e 12)

Trattasi di un appartamento al piano primo con accesso tramite scala esterna che giunge sul balcone. L'appartamento consta di un soggiorno con angolo cucina e tre camere ed un bagno. Il balcone anteriore su cui è installata la caldaia misura mq.12.00 circa, il balcone posteriore mq.3.00 circa la corte con scala a salire di mq.1.00 circa e l'appartamento mq.82.00 circa.

Al piano seminterrato c'è una cantina di mq.9.00 circa ed un garage di mq.13.00 circa con accesso esterno con serranda basculante e porta interna che si apre su un corridoio ed antistante la porta della cantina.

Valore unitario al nuovo:

$$Vu = \text{€./mq.}1.450,00$$

$$C3 = 1,00 \quad C4 = 0,95 \quad C5 = 0,95 \quad C6 = 1,00$$

$$C7 = 1,00 \quad C8 = 1,00 \quad C9 = 1,10$$

$$Ct = C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times C7 \times C8 \times C9 = 0,992$$

Superficie ragguagliata:

$$SR = 0,94 \times \text{mq.}(82,00 + 0,25 \times 12,00 + 3,00) + \text{mq.}10,00 \times 0,10 + \text{mq.}9,00 \times 0,20 + 13,00 \times 0,70 =$$

$$\text{Mq.}80,60 + \text{mq.}1,00 \times \text{mq.}1,80 \times \text{mq.}8,40 = \text{mq.}91,80$$

$$V = 0,992 \times \text{€./mq.}1.450 \times \text{mq.}91,80 = \text{€.}132.045,12$$

Valore di stima :

VS = €.132.000,00 (euro centotrentaduemila)

CESPITE 4.5 – Cantina al piano seminterrato

(Fgl.19 n.688 sub 46)

Il locale misura mq.7.00 circa

$$V = 0,2 \times \text{€./mq.}1.450 \times \text{mq.}7,00 = \text{€.}2.030,00$$

Valore di stima :

VS = €.2.000,00 (euro duemila)

<<<>>

RIEPILOGO CESPITE 4

$$VS 4.1 \text{ e } 4.2 = \text{€.} \quad 164.000,00$$

$$VS 4.3 \text{ e } 4.4 = \text{€.} \quad 132.000,00$$

$$VS 4.5 = \text{€.} \quad 2.000,00$$

Complessivamente sommano :

VS4 = €.298.000,00 (euro duecentonovantottomila)

<<<>>

CESPITE 5 – Fabbricato residenziale a Chiaravalle, Via Mancinelli

n.22

Foto nn 51,52,53 e 54

a-Individuazione catastale

Comune censuario Chiaravalle (An)

5.1-Fgl.19	mappale 660	sub.42	cat.A/2
5.2-Fgl.19	mappale 660	sub.13	cat.C/6
5.3-Fgl.19	mappale 660	sub.32	cat.A/2
5.4-Fgl.19	mappale 660	sub.12	cat.C/6

Intestati: XXXXXXXXXX

<<<>>

b-Descrizione immobile

L'immobile è stato edificato nel 2007 con struttura intelaiata in c.a., solai in latero cemento con copertura a falde inclinate e muri di tamponatura doppi con interposta camera.

L'immobile è dotato di ascensore e consta di un piano seminterrato adibito a cantine e garage e tre piani in elevazione con sottoletto non praticabile.

La zona in cui è stato edificato l'immobile ha vocazione esclusivamente abitativa ed è divisa dal centro di Chiaravalle dalla linea ferroviaria ed è collegata con un sotto-passo.

c-Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Chiaravalle in data 27/09/2006 n.2006/19 (Pratica Edilizia n.2006/24/CE) e successiva DIA in variante n.23052 del 19/12/2007. Certificazione di fine lavori del 15/09/2008.

Abitabilità con certificato n.366 rilasciato dal Comune di Chiaravalle in data 27/09/2008.

Deposito presso gli uffici dell'Ex Genio Civile n. 2141/06 del 24/10/2006 e successiva variante n.159/08 del 05/02/2008. Relazione a struttura ultimata del 12/02/2008 e Certificato di Collaudo del 25/02/2008.

<<<>>

d-Valutazioni

CESPITE 5.1 e 5.2 – Appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa
(Fgl.19 n.660 sub 30 e 13) , Via Mancinelli n.22 - Chiaravalle

Si accede all'appartamento dal soggiorno con angolo cucina e di qui con un corridoio alle due camere ed ai due bagni.

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq.81.00 circa, un balcone sul lato strada di mq.10.00 circa ed uno retrostante, con spazio caldaia di mq.3.00 circa.

La cantina misura mq.7.00 circa ed il garage mq.14.00 circa.

Valore unitario:

$$Vu = \text{€./mq.}1.450,00$$

$$Ct = 0.992$$

Superficie ragguagliata:

$$SR = 0.96 \times \text{mq.}(81.00+10.00 \times 0.25+3.00 \times 0.25)+\text{mq.}7.00 \times 0.20+ \text{mq.}14.00 \times 0.70 = \\ \text{Mq.}80.88 + \text{mq.}1.40 + \text{mq.}9.80 = \text{mq.}92.08$$

$$V = \text{mq.}92.08 \times 0.992 \times \text{€./mq.}1.450,00 = \text{€.}132.447,87$$

Valore di stima :

$$VS = \text{€.}133.000,00 \text{ (euro centotrentatremila)}$$

<<<>>>

CESPITE 5.3 e 5.4 – Appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa
(Fgl.19 n.660 sub 32 e 12), Via Mancinelli n.22 - Chiaravalle

Accesso sul soggiorno con angolo cucina, tramite corridoio si raggiungono due camere, una di modeste dimensioni e due bagni.

Nel balcone che guarda la strada c'è installata la caldaia. L'immobile ha una superficie commerciale di mq.74.00 circa, il balcone anteriore misura mq.16.00 circa ed ospita il vano caldaia e quello retrostante mq.2.00 circa.

La cantina misura mq.7.00 circa ed il garage mq.14.00 circa.

Valore unitario:

$$Vu = \text{€./mq.}1.450,00 \quad Ct = 0.992$$

Superficie ragguagliata:

$$SR = 0.96 \times \text{mq.}(74.00+18.00 \times 0.25)+\text{mq.}7.00 \times 0.20+ \text{mq.}14.00 \times 0.70 = \\ \text{Mq.}75.36 + \text{mq.}1.4 + \text{mq.}9.80 = \text{mq.}86.56$$

$$V = \text{mq.}86.56 \times 0.992 \times \text{€./mq.}1.450,00 = \text{€.}124.507,90$$

Valore di stima :

$$VS = \text{€.}125.000,00 \text{ (euro centoventicinquemila)}$$

<<<>>>

RIEPILOGO CESPITE 5

VS 5.1 e 5.2 = €. 133.000,00
VS 5.3 e 4.4 = €. 125.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Complessivamente sommano :

VS5 = €.258.000,00 (euro duecentocinquantottomila)

<<<>>>

CESPITE 6 – Terreno del Comune di Chiaravalle, ubicato tra via Martiri della Libertà e via Saffi.

Foto nn. 55 e 56

a-Individuazione catastale

Comune censuario Chiaravalle (An)

Fgl.19 mappale 90 mq.488

Intestall:

<<<>>>

b-Descrizione immobile

Trattasi di una porzione di terreno incolto pianeggiante circondato da immobili di altrui proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c-Valutazione

L'immobile di fatto intercluso può avere una collocazione quale ampliamento delle corti e giardini che lo circondano e pertanto si può considerare appetibile.

Valore a corpo :

VS6 = €.5.000,00 (euro cinquemila)

<<<>>>

CESPITE 7 – Palazzina di civile abitazione in via P.Borsellino – Frazione Borghetto – Monte San Vito

Foto nn.57,58,59,60,61 e 62

a-Individuazione catastale

Comune censuario Chiaravalle (An)

7.1-Fgl.12 mappale 1152 sub.17 cat.A/2

7.2-Fgl.12 mappale 1152 sub.6 cat.C/6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.3-Fgl.12	mappale 1152	sub.24	cat.C/2
7.4-Fgl.12	mappale 1152	sub.25	cat.C/2
7.5-Fgl.12	mappale 1152	sub.26	cat.C/2
7.6-Fgl.12	mappale 1152	sub.27	cat.C/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestatari

b-Descrizione immobile

Trattasi di una palazzina edificata nel 2009 in via Paolo Borsellino, località Borghetto di Monte S.Vito.

Il fabbricato costruito con telaio intelaiato in c.a. e solai in latero-cemento, consta di un piano interrato adibito a garage e cantine, un piano terra e piano primo adibiti a civile abitazione ed un piano secondo, copertura e terrazze.

Il quartiere Borghetto, ubicato lungo la strada provinciale che conduce da Chiaravalle e Monte S.Vito, da cui dista poco, è a vocazione civile abitazione ed è dotata dei servizi principali.

La zona, ai fini abitativi, risulta appetibile.

<<<>>>

c-Situazione urbanistica

L'edificio è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n.2009/8 del 19/02/2009, Pratica Edilizia n.116/2008 Prot. n.2011

"Edificio residenziale (piano di lottizzazione "Borgo" lotto n.1)"

Deposito presso gli uffici dell'Ex genio Civile n.503/09 del 07/04/2009, Relazione a struttura ultimata del 10/02/2011, Certificato di collaudo depositato in data 10/02/2011.

La comunicazione di fine lavori è del 27/04/2011, in pari data è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità.

<<<>>>

d-Valutazioni

CESPITE 7.1 e 7.2 – Appartamento al piano terra con locale al piano primo, due giardini ed ampia autorimessa

(Fgl.12 n.1152 sub 17 e 6)

Si accede all'immobile tramite una corte esclusiva che misura mq.30 circa, il piano terra consta di un soggiorno con angolo cucina, camera e bagno, una scala interna in legno laccato bianco conduce al piano primo dove c'è una camera con bagno; la superficie commerciale complessiva è di mq.81.00 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella parte retrostante con accesso dalle camere da letto c'è un'altra corte che misura mq.14.00 circa. Al piano interrato c'è l'autorimessa che ha la pianta a forma di L e misura mq.40.00 circa. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Borghetto è di €/mq.1,650,00 mentre a Monte S.Vito il prezzo è molto disuniforme variando da €/mq.1300,00 /€/mq.1750,00 secondo l'Osservatorio Immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate indica un valore di €/mq.1310,00

Si considera un valore unitario al nuovo per la zona Borghetto:

$$Vu = \text{€/mq.1.450,00}$$

$$C3 = 1.00 \quad C4 = 0.95 \quad C5 = 0.95 \quad C6 = 1.00$$

$$C7 = 1.00 \quad C8 = 1.00 \quad C9 = 1.10$$

$$Ct = C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times C7 \times C8 \times C9 = 0.992$$

Superficie ragguagliata:

$$SR = 0.90 \times \text{mq.81.00} + \text{mq.}(30+14) \times 0.10 + \text{mq.40.00} \times 0.70 =$$

$$\text{Mq.72.90} + \text{mq.4.40} + \text{mq.28.00} = \text{mq.105.30}$$

$$V = \text{mq.105.30} \times 0.992 \times \text{€/mq.1.450,00} = \text{€.151.463,52}$$

Valore di stima :

VS = €152.000,00 (euro centocinquantaduemila)

<<<>>>

CESPITI 7.3, 7.4, 7.5 e 7.6

(Fgl.12 n.1152 sub.24, 25, 26 e 27)

7.3

$$V = \text{mq.12.00} \times 0.20 \times \text{€/mq.1.450,00} \times 0.99 = \text{€3.445,20}$$

Valore di stima :

VS = €3.500,00 (euro tremilacinquecento)

7.4

$$V = \text{mq.8.00} \times 0.20 \times \text{€/mq.1.450,00} \times 0.99 = \text{€2.296,80}$$

Valore di stima :

VS = €2.300,00 (euro duemilatrecento)

7.5

$$V = \text{mq.13.00} \times 0.20 \times \text{€/mq.1.450,00} \times 0.99 = \text{€3.732,30}$$

Valore di stima :

VS = €3.700,00 (euro tremilasettecento)

7.6

$$V = \text{mq.}13,00 \times 0,20 \times \text{€./mq.}1.450,00 \times 0,99 = \text{€.}3.732,30$$

Valore di stima :

VS = €.3.700,00 (euro tremilasettecento)

<<<>>

RIEPILOGO CESPITE 7

VS 7.1 e 7.2 =	€.	152.000,00
VS 7.3 =	€.	3.500,00
VS 7.4 =	€.	2.300,00
VS 7.5 =	€.	3.700,00
VS 7.6 =	€.	3.700,00

Complessivamente sommano :

VS7 = €.165.200,00 (euro centosessantacinquemiladuecento)

<<<>>

CESPITE 8 – Palazzina di civile abitazione ubicata tra via G.Falcone e P.Borsellino in località Borghetto - Monte San Vito

Foto nn.63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73 e 74

a-Individuazione catastale

Comune censuario Monte San Vito (An)

8.1-Fgl.12	mappale 1153	sub.23	cat. A/2
8.2-Fgl.12	mappale 1153	sub.10	cat. C/6
8.3-Fgl.12	mappale 1153	sub.11	cat.C/6
8.4-Fgl.12	mappale 1153	sub.24	cat.A/2
8.5-Fgl.12	mappale 1153	sub.26	cat.A/2

Intestati: [REDACTED]

Si precisa che gli immobili distinti catastalmente quali:

Fgl.12	mappale 1153	sub.6	cat.C/6
Fgl.12	mappale 1153	sub.21	cat.A/2

sono di proprietà del Sig. [REDACTED] come atto notarile pubblico a rogito notaio Dott. Bortoluzzi Vittorio del 19/05/2011 rep. 187138/22881; ad oggi non è ancora stata effettuata la voltura catastale.

<<<>>

b-Descrizione immobile

Fabbricato edificato nel 2009 con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e muri di tamponamento con camera d'aria.

L'edificio consta di un piano interrato adibito a garages e cantine, un piano primo (rialzato) ed un piano secondo oltre la copertura con terrazza e sotto-tetto.

La zona in cui insiste l'immobile, frazione Borghetto di Monte San Vito, ha prevalente indirizzo abitativo con i servizi principali, la poca distanza dal centro storico e la presenza dei collegamenti ne fanno una zona appetibile ai fini commerciali.

<<<>>

c-Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.2009/16 del 06/05/2009, Pratica edilizia n.171/2008 Prot.n.5068.

"Realizzazione di edificio residenziale (Lotto n.10 - Piano di lottizzazione "Borgo").

Deposito presso gli uffici dell'Ex Genio Civile n. 1082/09, il certificato di collaudo statico è stato depositato in data 01/03/2011.

La comunicazione di fine lavori è stata depositata presso il Comune di Monte San Vito in data 16/06/2011; la richiesta di agibilità è del 17/06/2011.

d-Valutazioni

CESPITE 8.1 e 8.2 – Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato (Fgl.12 n.1153 sub 23 e 10)

Si accede all'appartamento da un pianerottolo comune che comunica con la via Borsellino salendo con una scala scoperta.

L'immobile consta di un soggiorno con angolo cucina, un bagno ed una camera per una superficie commerciale di mq.53.00 circa, un balcone di mq.15.00 circa da cui si diparte una scala a spirale posta all'aperto che conduce alla terrazza del secondo piano (a tetto) che misura mq.47.00 circa.

Il garage, posto la piano interrato, misura mq.16.00 circa.

$V_u = \text{€./mq.}1.450,00$

$C_{\text{tot}} = 0.992$

$SR = 1.00 \times \text{mq.}(53.00+15.00 \times 0.25) + 0.9 \times \text{mq.}47 \times 0.2 + \text{mq.}16.00 \times 0.70 =$

$\text{Mq.}56.75 + \text{mq.}8.46 + \text{mq.}11.20 = \text{mq.}76.41$

$$V = 0.992 \times \text{mq.}76.41 \times \text{€./mq.}1450,00 = \text{€.}109.908,14$$

Valore di stima:

VS = €.110.000,00 (euro centodiecimila)



<<<>>>

CESPITE 8.4 – Appartamento al piano primo (Fgl.12 n.1153 sub 24)

Si accede all'appartamento dal pianerottolo comune a cielo aperto.

Il piccolo ingresso comunica da un lato con il bagno, dall'altro con la sala, con angolo cucina e di qui una camera.

C'è un piccolo balcone che misura circa mq.1.20, l'appartamento ha una superficie commerciale di mq.45.00 circa.

$$Vu = \text{€./mq.}1.450,00$$

$$C \text{ tot} = 0.992$$

$$SR = 1.00 \times \text{mq.}(45+1.20 \times 0.25) = \text{mq.}45.30$$

$$V = 1.00 \times \text{mq.}45.30 \times \text{€./mq.}1450 = \text{€.}65.685,00$$

Valore di stima:

VS = €.66.000,00 (euro sessantaseimila)

<<<>>>

CESPITE 8.3 e 8.5 – Appartamento al piano primo con garage al piano interrato (Fgl.12 n.1153 sub.26 e 11)

Dal pianerottolo comune scoperto tramite un disbrigo, si accede al soggiorno dell'appartamento e di qui ai due bagni e le tre camere oltre ad una piccola cucina per una superficie commerciale di mq.82.00 circa.

Ci sono due balconi mq.10 e mq.1.20, sul balcone di maggiore dimensione una scala a spirale aperta conduce alla terrazza a tetto che misura mq.33.00 circa e che comunica con una stretta porta con il sotto-tetto che misura mq.30.00 circa ma con una altezza che va da ml.1.00 all'ingresso sino a zero.

Il garage misura mq.14.00 circa.

$$Vu = \text{€./mq.}1.450,00$$

$$C \text{ tot} = 0.992$$

$$SR = 1.00 \times \text{mq.}(82,00+11,20 \times 0,25) + 0,90 \times \text{mq.}(33,00 \times 0,15+30,00 \times 0,50 \times 0,10) + 14,00 \times 0,70 =$$

$$\text{Mq.}84.80 + \text{mq.}5.80 + \text{mq.}9.80 = \text{mq.}100.40$$

$$V = 0.992 \times \text{mq.}100.40 \times \text{€./mq.}1.450,00 = \text{€.}144.415,36$$

Valore di stima:

VS = €.145.000,00 (euro centoquarantacinquemila)



<<<>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO CESPITE 8

VS 8.1 e 8.2 =	€.	110.000,00
VS 8.4 =	€.	66.000,00
VS 8.3 e 8.5 =	€.	145.000,00

Complessivamente sommano :

VS8 = €.321.000,00 (euro trecentoventunomila)

<<<>>

CESPITE 9 – Area edificabile a Monte S.Vito – località Borghetto

Foto nn.75,76,77 e 78

a-Individuazione catastale

Comune censuario Monte San Vito (An)

Fgl.19	mappale 287	s.	2.423 mq.
Fgl.19	mappale 241	s.	3.361 mq.
Fgl.19	mappale 240	s.	3.366 mq.
Fgl.19	mappale 141/a	s.	300 mq.
Fgl.19	mappale 141/b	s.	86 mq.
	Sommano		9.536 mq.

Intestati: [REDACTED]

<<<>>

b-Descrizione immobile

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno, attualmente coltivato a seminativo, avente una forma allungata e sito al termine dell'abitato della località Borghetto di Monte San Vito.

L'appezzamento di terreno che misura mq.9536 ha uno dei due lati più corti, quello inclinato che confina con via Borgo Selva, i due lati più lunghi confinano con terreni coltivati mentre il lato più corto confina con altre abitazioni. Il terreno è pianeggiante.

<<<>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c-Situazione Urbanistica

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente, l'area in oggetto ha la seguente destinazione:

sottozona C12B – sottozona C12A-B.

Sottozone residenziali di espansione-Borghetto Art.40 PRG Fgl.19 particelle n.141 (mq.386), n.240 (mq.3.366), n.241 (mq.3.361) e n.287 (mq.2.423), complessivamente mq.9.539.

L'intervento è unitario e l'attuazione dovrà essere contestuale per le due sottozone (A e B).

UT = 0.23 mq./mq. (indice utilizzazione territoriale)

Lotto minimo : 600 mq.

H max = 9,00ml.

Distacco dai confini > 5.00 ml.

Distanza dalla strada > 5.00 ml.

Distacco tra gli edifici > 10.00 ml.

Tipologia edilizia: casa isolata sul lotto

Destinazioni complementari e compatibili alla residenza sono ammessi sino al 30%.

L'attuazione del comparto è subordinata alla redazione del "Progetto Preliminare della strada" da via Coppo a via Selva.

<<<>>

d-Valutazione

Attualmente non c'è mercato per aree edificatorie stante la stagnazione del mercato immobiliare e, per la valutazione, non è possibile ricorrere alla valutazione comparativa, che è la più attendibile, poiché alla data attuale non ci sono atti di compravendita e gli ultimi risalgono al 2007 quando la richiesta di aree edificatorie era sostenuta e pertanto dati attualmente non attendibili.

L'area in questione, per essere edificata, necessita che il piano di lottizzazione sia convenzionato sulla base del "Progetto Preliminare della strada da via Coppo a via Selva" eseguito ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale i cui costi saranno ripartiti, in quota percentuale, tra le sottozone C11, C12A e C12B, in relazione alla rispettiva cubatura realizzabile.

Da quanto sopra esposto risulta molto modesta l'appetibilità dell'area e si procederà alla valutazione in base al costo di costruzione (trasformazione).

Stante l'ubicazione dell'area periferica rispetto la frazione di Borghetto si considera un valore unitario per civile abitazione pari a $V_u = \text{€./mq.1.350,00}$

Valore commerciale immobile: €./mq.1.350,00

Utile di impresa 10%	€/mq. 135,00
Valore commerciale (al netto utile di impresa) :	€/mq. 1.215,00
A detrarre:	
Costo di costruzione	€/mq. 850,00
Oneri di urbanizzazione (€/mq.35,00)	€/mq. 105,00
Costo contribuito sul costo di costruzione	€/mq. 25,00
Spese tecniche generali 5%	€/mq. 61,00
Anticipazioni ed oneri finanziari 5%	€/mq. 61,00
Mediazioni 2%	€/mq. 25,00
Imprevisti 2,5%	€/mq. 30,00
Incidenza area	€/mq. 58,00

Superficie area Sa = mq.9539

Indice ut.fondiarie : 0,23 mq./mq

Sup.Ed. = mq.9539 x 0,23 = mq.2.200,00

Valore area:

Va = mq.2.200 x €/mq.58,00 = €1.127.600,00

Per tenere conto di quanto necessita per giungere alla edificazione in termini di tempi di attuazione e costi si considera un coefficiente riduttivo nella misura della 0,7

V = €1.127.600,00 x 0,7 = €89.320,00

Il valore di stima risulta:

VS9 = €90.000,00 (euro novantamila)

>>><<<

CESPITE10 – Area edificabile a Monte S.Vito – località Borghetto

Foto nn.79,80,81 e 82

a-Individuazione catastale

Comune censuario Monte San Vito (An).

Fgl.12	mappale 1024	s.	696 mq.
Fgl.12	mappale 1078	s.	428 mq.
Fgl.12	mappale 1091	s.	135 mq.

Intestazione immobili:

[REDACTED]	proprietà ¼
[REDACTED]	proprietà ¼

<<<<>>

b-Situazione Urbanistica

La particella n.1091 di mq.135 ricade nella sottozona ZA - Sottozona di rispetto dell'abitato, Art.18, zona destinata a difendere le aree boschive.

Le particelle nn.1024 e 1078 di mq.1124 ricadono nella sottozona C6 - Sottozone residenziali di espansione Borghetto - Art.28 delle NTA

If = 0.6 mc./mq.

H max = 6.50 ml.

<<<<>>

c-Descrizione Immobili

Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante posto in località Borghetto di Monte S.Vito ed inserito in un contesto di fabbricati a destinazione abitativa che si sviluppano su due piani fuori terra (Via Rosario Livatino).

Stante le caratteristiche si considera un valore unitario degli immobili di civile abitazione pari ad €/mq.1.450,00.

<<<<>>

d-Valutazione

Valgono le considerazioni del Cespite 9, la posizione di questi terreni è più appetibile commercialmente rispetto al precedente oltre che di diversa dimensione.

Valore commerciale immobili: €/mq.1.450,00

Utile di impresa 10% €/mq. 145,00

Valore commerciale (al netto utile di impresa) : €/mq.1.305,00

A detrarre:

Costo di costruzione €/mq. 850,00

Oneri di urbanizzazione €/mq. 105,00

Costo contribuito sul costo di costruzione €/mq. 25,00

Spese tecniche generali 5% €/mq. 65,00

Anticipazioni ed oneri finanziari 5% €/mq. 65,00

Mediazioni 2% €/mq. 26,00

Imprevisti 2.5% €/mq. 33,00

Incidenza area €/mq. 136,00

Superficie area edificabile: Sa = mq.1124,00 If: 0.6 mc./mq

Sul. = mq.1124,00 x 0.6 mc./mq. x 1/3 ml.= mq.224,50

Valore commerciale area:

$$V_a = \text{mq.}225.00 \times \text{€./mq.}136.00 = \text{€.}30.600,00$$

Il valore della particella 1091 (mq.135) è il valore agricolo del seminativo in zona.

$$V = \text{mq.}135 \times \text{€./mq.}5.00 = \text{€.}675,00$$

Valore di stima area:

$$VS10 = \text{€.}31.000,00 \text{ (euro trentunomila)}$$

Valore quota

$$VQ = \text{€.}15.500,00 \text{ (euro quindicimilacinquecento)}$$

>>><<<

CESPITE 11 – Area edificabile a Monte S.Vito – Via Martiri della

Resistenza

Foto nn.83,84,85 e 86

a-Individuazione catastale

Comune censuario Monte San Vito (An)

Fgl.10 mappale 704 984 mq.

Fgl.10 mappale 705 117 mq.

Intestati: [REDACTED] - proprietà 1/1

(C.F.01209370424)

b-Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appezzamento di terreno a forma trapezoidale posto a lato di via Martiri della Resistenza che è la via che conduce al centro storico di Monte San Vito.

L'area si inserisce in un contesto edificatorio caratterizzato da fabbricati di modesta dimensione con finalità abitative.

Attualmente l'area è incolta.

<<<>>>

c-Situazione urbanistica

L'area che misura complessivamente mq.1101 ricade in sottozona F7 – Sottozona di interesse collettivo – B) Attrezzature di interesse comune amministrative e di servizio.

Art.15 delle NTA del PRG

Tali sottozone risultano classificate come di seguito:

- a- Attrezzature per l'istruzione
- b- Attrezzature di interesse comune.

Per usi non precisamente riferibili alle elencazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale, opera per analogia.

Nella sottozona F7 gli spazi per la scuola dell'obbligo non potranno essere inferiore a mq.7000.
La F7 riguarda attrezzature amministrative e di servizio

If = 3 mc./mq.

Gli interventi possono essere attuati dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per pubblica utilità o da privati mediante apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione.

<<<>>>

d-Valutazione

Si considera, come ricavato nel cespite 10, una incidenza dell'area sull'edificato di €/mq.136,00

SUL = mq.1.101 x 3,00 mc./mq. x 1/3 ml. = mq.1.101

Valore commerciale:

V = mq.1.101 x €/mq.136,00 = €.149.736,00

Tenendo conto della finalità dell'area oltre alla eventualità della espropriazione per pubblica utilità si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,5:

V = €.149.726,00 x 0,5 = €.74.868,00

Valore di stima:

VS11 = €.75.000,00 (euro settantacinquemila)

<<<>>>

CESPITE 12 – Area a Monte S.Vito in piccola parte edificabile

Foto nn.87,88,89 e 90

a-Individuazione catastale

Comune censuario Monte San Vito (An)

Fgl.12	particella n.88	4.890 mq.
Fgl.12	particella n.727	5.953 mq.

Intestazione immobili:

██████████ - proprietà 1/3

██████████ - proprietà 1/3

██████████ - con sede a Monte S.Vito-proprietà 1/3

<<<>>>

b-Descrizione immobile

Area pianeggiante cui si giunge da via Borghetto con una via traversa, via Fornello.

L'area è posta sulla sinistra al termine della via.

Attualmente il terreno è incolto.

<<<>>>

c-Situazione Urbanistica

Sulla base dello strumento urbanistico vigente la particella n.88 per mq.708 circa ricade nella sottozona C11 - sottozona residenziale di espropriazione Borghetto, le restanti aree ricadono in sottozona agricole normali, sottozona a vincolo di inedificabilità, corsi d'acqua, altri parti ricadono nella sottozona strade, ed altre in sottozona P - sottozona a verde/privato, oltre che in sottozona V1 - parco pubblico urbano.

Per tali zone (C11) l'indice di utilizzazione territoriale risulta $UT = 0,23 \text{ mq./mq.}$

<<<>>>

d-Valutazione

Valutazione area edificabile:

SUL ottenibile commerciale

$$S = \text{mq.}708 \times 0,23 \text{ mc./mq.} = \text{mq.}163,00$$

$$V1 = \text{€./mq.}136,00 \times \text{mq.}163,00 = \text{€.}22.168,00$$

Valore restante area:

$$V2 = \text{mq.}[10.843 - 708,00] \times \text{€./mq.}3,00 = \text{€.}30.405,00$$

$$V \text{ tot} = \text{€.}52.573,00$$

Valore di stima : $VB12 = \text{€.}52.000,00$ (euro cinquantaduemila)

Valore quota parte [REDACTED]

$$V1 = 1/3 \times \text{€.}52.000,00 = \text{€.}17.333,33 \text{ (euro diciassettemilatrecentotrentatre/33)}$$

<<<>>>

CESPITE 13 – Terreno edificabile a Monte S.Vito

Foto nn.91,92,93 e 94

a-Individuazione catastale

Comune censuario Monte San Vito (An)

Fgl.19 particella n.470 192 mq.

Fgl.19 particella n.705 175 mq.

Intestati: [REDACTED] - proprietà 1/1

[REDACTED]

<<<>>

b-Descrizione immobile

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno posto al termine di via XXV Aprile sul lato sinistro.

Il terreno è pianeggiante ed ha forma regolare.

Confina su un lato con una zona edificata.

<<<>>

c-Situazione Urbanistica

L'area è inclusa nella sottozona C8 - Sottozona residenziale di espansione Borghetto, Art.38 delle NTA del PRG attuale.

UT = 0.33 mq./mq.

H max = 9.40 ml.

Distacco strada e confine : ml.5,00

Distacco tra edifici : ml.10,00

<<<>>

d-Valutazione

Il terreno sarebbe appetibile ma le distanze dai confini e dalla strada la rendono di fatto inutilizzabili se non unito ad altre proprietà.

$V_u = \text{€./mq.}25,00$

$V = \text{mq.}367 \times \text{€./mq.}25,00 = \text{€.}9.175,00$

VS13 = €.10.000,00 (euro diecimilamila)

<<<>>

CESPITE 14 – Frustoli di terreno a Senigallia – Via Rieti n.36

Foto nn.95

a-Individuazione catastale

Comune censuario Senigallia - Catasto fabbricati

Fgl.11	particella n.243	sub.14 area urbana	4 mq.
Fgl.11	particella n.243	sub.16 area urbana	1 mq.
Fgl.11	particella n.243	sub.17 area urbana	10 mq.

Intestazione immobili:

██████████	619/1000
██████████	381/1000

<<<>>

b-Descrizione e valutazione

Trattasi di frustoli di terreno posti perimetralmente al fabbricato di via Rieti n.36 - Senigallia di quota parte di proprietà, senza valore commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VS14 = €0,00

LEONARDO DA VINCI - RIEPILOGO STIMA					
CESPITE	DESCRIZIONE		VALORE DI STIMA	QUOTAPARTE	STIMA C.T.U.
1	FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E UFFICI A CHIARAVALLE (ufficio, magazzino e appartamento)	1.1 ufficio (*)	€ 470.000,00	1000 /1000	€ 470.000,00
		1.2 magazzino	€ 155.000,00	1000 /1000	€ 155.000,00
		1.3 appartamento	€ 392.000,00	1000 /1000	€ 392.000,00
2	FABBRICATO IN COSTRUZIONE AD USO RESIDENZIALE A CHIARAVALLE	2.1 Appartamento A.1	€ 132.000,00	1000 /1000	€ 1.022.000,00
		2.2 Appartamento A.2	€ 103.000,00	1000 /1000	
		2.3 Appartamento A.3	€ 76.000,00	1000 /1000	
		2.4 Appartamento A.4/A	€ 66.000,00	1000 /1000	
		2.5 Appartamento A.4/B	€ 95.000,00	1000 /1000	
		2.6 Appartamento A.5	€ 102.000,00	1000 /1000	
		2.7 Appartamento A.6	€ 58.000,00	1000 /1000	
		2.8 Appartamento A.8	€ 174.000,00	1000 /1000	
		2.9 Appartamento A.9	€ 216.000,00	1000 /1000	

3	FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE A CHIARAVALLE Via Mancinelli 62-74 LOTTO 1	3.1 appartamento Sub.39	€ 100.000,00	1000 /1000	€ 755.000,00
		3.2 garage Sub.20		1000 /1000	
		3.3 appartamento Sub.34	€ 135.000,00	1000 /1000	
		3.4 garage Sub.21		1000 /1000	
		3.5 appartamento Sub.53 (*)	€ 135.000,00	1000 /1000	
		3.6 Garage Sub.17		1000 /1000	
		3.7 appartamento Sub.38	€ 118.000,00	1000 /1000	
		3.8 garage Sub.19		1000 /1000	
		3.14 cantina Sub.50		1000 /1000	
		3.9 appartamento Sub.33	€ 97.000,00	1000 /1000	
		3.10 garage Sub.15		1000 /1000	
		3.11 appartamento Sub.55	€ 103.000,00	1000 /1000	
		3.12 garage Sub.23		1000 /1000	
		3.13 appartamento Sub.36	€ 55.000,00	1000 /1000	
		3.15 garage Sub.12		1000 /1000	
		3.16 posto auto Sub.13	€ 6.000,00	1000 /1000	
		3.17 posto auto Sub.14	€ 6.000,00	1000 /1000	
4	FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE A CHIARAVALLE Via Mancinelli 42-48 LOTTO 5	4.1 appartamento Sub.42 (*)	€ 164.000,00	1000 /1000	€ 298.000,00
		4.2 garage Sub.21		1000 /1000	
		4.3	€ 132.000,00	1000 /1000	

		appartamento Sub.28			
		4.4 garage Sub.12		1000 /1000	
		4.5 cantina Sub.46	€ 2.000,00	1000 /1000	
5	FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE A CHIARAVALLE Via Mancinelli 22 LOTTO 6	5.1 Appartamento Sub.42	€ 133.000,00	1000 /1000	€ 258.000,00
		5.2 garage Sub.13		1000 /1000	
		5.3 appartamento Sub.32	€ 125.000,00	1000 /1000	
		5.4 garage Sub.12		1000 /1000	
6	TERRENO VERDE A CHIARAVALLE	Fg 19 Mappale 90	€ 5.000,00	1000 /1000	€ 5.000,00
7	FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE A MONTE SAN VITO Fraz. Borghetto Via Borsellino	7.1 appartamento Sub.17	€ 152.000,00	1000 /1000	€ 165.200,00
		7.2 garage Sub.6		1000 /1000	
		7.3 cantina Sub.24	€ 3.500,00	1000 /1000	
		7.4 cantina Sub.25	€ 2.300,00	1000 /1000	
		7.5 cantina Sub.26	€ 3.700,00	1000 /1000	
		7.6 cantina Sub.27	€ 3.700,00	1000 /1000	
8	FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE A MONTE SAN VITO Fraz. Borghetto Via Falcone/Via Borsellino	8.1 appartamento Sub.23	€ 110.000,00	1000 /1000	€ 321.000,00
		8.2 garage Sub.10		1000 /1000	
		8.3 garage Sub.11	€ 145.000,00	1000 /1000	
		8.5 appartamento Sub.26		1000 /1000	
		8.4 appartamento Sub.27	€ 66.000,00	1000 /1000	
9	AREA EDIFICABILE A MONTE SAN VITO	Fg 19 Mappale 287	€ 90.000,00	1000 /1000	€ 90.000,00
		Fg 19 Mappale 241		1000 /1000	

	Loc. Borghetto	Fg 19 Mappale 240		1000 /1000	
		Fg 19 Mappale 141		1000 /1000	
10	AREA EDIFICABILE A MONTE SAN VITO Loc. Borghetto	Fg 12 Mappale 1024	€ 31.000,00	500/1000	€ 15.500,00
		Fg 12 Mappale 1078		500/1000	
		Fg 12 Mappale 1091		500/1000	
11	AREA EDIFICABILE A MONTE SAN VITO Via Martiri della Resistenza	Fg 10 Mappale 704	€ 75.000,00	1000 /1000	€ 75.000,00
		Fg 10 Mappale 705		1000 /1000	
12	AREA PARZIALMENTE EDIFICABILE A MONTE SAN VITO Loc. Borghetto	Fg 12 Mappale 88	€ 52.000,00	333,33 /1000	€ 17.333,33
		Fg 12 Mappale 727		333,33 /1000	
13	AREA EDIFICABILE A MONTE SAN VITO Via XXV Aprile	Fg 19 Mappale 470	€ 10.000,00	1000 /1000	€ 10.000,00
		Fg 19 Mappale 705		1000 /1000	
14	FRUSTOLI DI TERRENO A SENIGALLIA	Fg 11 Mappale 243 Sub.16	€ 0,00	381/1000	€ 0,00
		Fg 11 Mappale 243 Sub.17		381/1000	
			€ 4.099.200,00		€ 4.049.033,33

Elenco allegati:

1. CESP 1 – Documentazione fotografica
2. CESP 1 – Visure e documentazione catastale
3. CESP 1 – DIA 85_2006
4. CESP 1 – Inizio lavori
5. CESP 1 – Fine lavori
6. CESP 1 – TAV5 Piante SF PT e P1
7. CESP 1 – TAV6 Piante SF SOTT e COP
8. CESP 1 – Genio Civile DEP. 682_07