

ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. Gian Maria VINCIARELLI**, libero professionista con sede in Fabriano in viale E. Stelluti Scala n. 89, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 2114, incaricato dal curatore fallimentare Dott. Mirko Bartocci di effettuare la stima degli immobili intestati alla ditta "██" con sede in ██████████ come da nomina depositata presso il Tribunale di Ancona – Cancelleria Fallimentare in data 25/03/2013, relaziona quanto segue.

Introduzione generale

Gli immobili si trovano nella frazione Angeli del Comune di Mergo in via Montirone e ricadono nel piano di lottizzazione convenzionata in zona di tipo C2 (art. 28 delle N.T.A).

La lottizzazione, denominata "████████████████████", è stata approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 10/02/2006 a favore dei sig.ri ██████████

La lottizzazione è stata approvata in tre stralci per volontà dei proprietari.

Lo stralcio 1 è costituito dall'area censita al catasto terreni del comune di Mergo al fog. 6 ex mapp. 865 di mq. 8.415 di proprietà della sig.ra ██████████

Lo stralcio 2 è costituito dalle aree censite al catasto terreni del Comune di Mergo al fog. 6 ex mapp. 853 di mq. 4.119 e mapp. 854 di mq. 981 di proprietà dei sig.ri ██████████ e ██████████

Lo stralcio 3 è costituito dalle aree censite al catasto terreni del Comune di Mergo al fog. 6 ex mapp. 861 di mq. 253, ex mapp. 862 di mq. 586 e mapp. 863 di mq. 32, di proprietà dei sig.ri ██████████

████████████████████ le aree censite al catasto terreni al fog. 6 ex mapp. 855 di mq. 2.468, mapp. 856 di mq. 531, mapp. 857 di mq. 18 e mapp. 858 di mq. 229 di proprietà dei sig.ri ██████████

Successivamente, con atto di compravendita stipulato dal notaio Baldassari Massimo in Maiolati

Spontini rep. 17797/4725 del 07/05/2007, i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla "[REDACTED]

[REDACTED] le aree che fanno parte della lottizzazione in oggetto.

La lottizzazione prevede 18 lotti: 1-2-3-4-5-6-7A per lo stralcio 1, 1-2-3-4-5-6B per lo stralcio 2 e 1-2-3-4-5C per lo stralcio 3. Non tutti i lotti sono stati edificati e tra quelli edificati alcuni risultano incompleti. I lotti 1C e 1B risultano intestati alla vecchia ditta lottizzante.

La lottizzazione è servita dalla strada provinciale n.76 e la [REDACTED] con nulla osta prot. 7178 del 29/01/2009 rilasciato dalla Provincia di Ancona, è stata autorizzata a realizzare un ampliamento della stessa sede stradale e un accesso per la lottizzazione che comporta la costruzione di muri di contenimento della terra e dei marciapiedi.

Nello stralcio 3 della lottizzazione insiste una servitù di passaggio per persone e veicoli a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] costituita con atto stipulato dal notaio Lupini di Jesi in data 02/05/1984 rep.n. 132036/13272. La servitù, come da atto sopra citato, si estinguerà automaticamente nel momento in cui si procederà alla realizzazione della strada di lottizzazione.

Si fa presente che la ditta "[REDACTED]" ha stipulato la polizza Fidejussoria cauzionale a garanzia delle opere di urbanizzazione primarie relative alla lottizzazione in [REDACTED] 2, n. 1258702 che prevede la durata del rapporto di un anno, dal 04/05/2007 al 04/05/2008, "fermo l'obbligo del contraente di pagare gli eventuali supplementi di premio, in caso di maggior durata, da regolarsi come all'art. 3 delle Condizioni Generali di Assicurazione" (Allegato "A"). Agli Atti, però, non figurano pagamenti successivi.

Stralcio 1

LOTTO 1A

Dati Catastali

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Fog	Par	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	6	945	2	In corso di costr.			

2	6	945	3	In corso di costr.			
3	6	945	4	In corso di costr.			
4	6	945	6	C/6	3	38 m ²	€ 92,24
5	6	945	7	C/6	3	44 m ²	€ 106,80
6	6	945	8	C/6	3	38 m ²	€ 92,24

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

LOTTE 2-3-4-5-6-7A

Dati Catastali

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Fog	Par	Sub	Qualità	Cla	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	6	905		VIGNETO	U	25	81		€ 18,66	€ 15,33
2	6	907		VIGNETO	U	21	90		€ 15,83	€ 13,01

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

CABINA ENEL

Dati Catastali

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Fog	Par	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	6	940	-	D/1	-	-	€ 130,00

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI ED AREE A VERDE

Dati Catastali

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Fog	Par	Sub	Qualità	Cla	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	6	904		VIGNETO	U	16	74		€ 12,10	€ 9,94
2	6	939		VIGNETO	U	05	57		€ 4,03	€ 3,31
3	6	941		VIGNETO	U	00	31		€ 0,22	€ 0,18
4	6	946		VIGNETO	U	00	46		€ 0,33	€ 0,27

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Stralcio 2

LOTTE 2-3 B

Dati Catastali

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Fog	Par	Sub	Qualità	Cla	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	6	898		VIGNETO	U	10	94		€ 7,91	€ 6,50

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

LOTTI 4-5-6 B

Dati Catastali

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Fog	Par	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	6	943	5	In corso di costr.			
2	6	943	6	In corso di costr.			
3	6	943	7	In corso di costr.			
4	6	943	9	In corso di costr.			
5	6	943	10	In corso di costr.			
6	6	943	13	In corso di costr.			
7	6	943	14	In corso di costr.			
8	6	943	16	A/2	4	4,5 vani	€ 209,17
9	6	943	18	C/6	3	40 m ²	€ 97,09
10	6	943	19	C/6	3	44 m ²	€ 106,80
11	6	943	21	C/6	3	39 m ²	€ 94,67
12	6	943	22	C/6	3	48 m ²	€ 116,51
12	6	943	24	C/6	3	39 m ²	€ 94,67
13	6	943	26	C/6	3	44 m ²	€ 106,80
14	6	943	27	C/6	3	40 m ²	€ 97,09
15	6	943	28	C/6	3	23 m ²	€ 55,83
16	6	943	29	Area urbana		56 m ²	
17	6	943	30	Area urbana		58 m ²	

18	6	943	31	Area urbana		60 m ²	
19	6	943	32	Area urbana		62 m ²	

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI ED AREE A VERDE

Dati Catastali

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Fog	Par	Sub	Qualità	Cla	Superficie		Reddito	
						ha	are ca	Dominicale	Agrario
1	6	897		VIGNETO	U	06	87	€ 4,97	€ 4,08
2	6	899		VIGNETO	U	01	66	€ 1,20	€ 0,99
3	6	900		VIGNETO	U	02	90	€ 2,10	€ 1,72
4	6	902		VIGNETO	U	00	03	€ 0,02	€ 0,02
5	6	903		VIGNETO	U	00	08	€ 0,06	€ 0,05
6	6	944		VIGNETO	U	00	53	€ 0,38	€ 0,31

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Stralcio 3

LOTTO 2-3 C

Dati Catastali

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO
----	---------------------	------------------

	Fog	Par	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	6	995		In corso di costr.			

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

LOTTO 4-5 C

Dati Catastali

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Fog	Par	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	6	996	1	In corso di costr.			
2	6	996	2	In corso di costr.			

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI ED AREE A VERDE

Dati Catastali

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Fog	Par	Sub	Qualità	Cla	Superficie		Reddito	
						ha	are ca	Dominicale	Agrario
1	6	858		VIGNETO	U	02	29	€ 1,66	€ 1,36
2	6	892		VIGNETO	U	05	64	€ 4,08	€ 3,35
3	6	894		VIGNETO	U	00	49	€ 0,35	€ 0,29

4	6	895		VIGNETO	U	02	65	€ 1,92	€ 1,57
5	6	896		VIGNETO	U	01	76	€ 1,27	€ 1,05
6	6	897		VIGNETO	U	06	87	€ 4,97	€ 4,08

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Area agricola

Dati Catastali

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Fog	Par	Sub	Qualità	Cla	Superficie		Reddito		
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	6	909		VIGNETO	U	05	90		€ 4,27	€ 3,50

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Caratteristiche della zona

Gli immobili si trovano nel Comune di Mergo in via Montirone e ricadono nel piano di lottizzazione convenzionata in zona di tipo C2 (art. 28 delle N.T.A).

La lottizzazione è ubicata a ridosso di un versante collinare e confina a nord, ovest ed est con terreni agricoli e a sud con abitazioni residenziali e con la strada provinciale n.76.

Nelle immediate vicinanze ci sono la superstrada ss 76 della Val D'Esino e importanti opifici industriali.

Inquadramento Urbanistico – Estratto delle N.T.A.

ART. 28– SOTTOZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C1, C2) – MODALITA' D'INTERVENTO

Le aree di espansione residenziale sono state individuate rispettivamente al Capoluogo (adiacente alla lottizzazione in Via Roma) e ad Angeli in prosecuzione dell'edificato esistente.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano attuativo) esteso all'intera Sottozona.

Nella realizzazione di opere di edilizia privata, al momento della richiesta di approvazione e/o di concessione edilizia, è obbligatorio riportare nei progetti, minimo in Scala 1:500, la presenza di tutte le alberature con esatta indicazione delle specie, delle dimensioni e della localizzazione.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previsto nell'articolo 24 delle presenti NTA.

Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 45 delle presenti NTA: nella sottozona C2 di Angeli.

– Angeli (C2)

It: Indice di fabbricabilità territoriale = 0,9 mc./mq.

If: Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,6 mc./mq.

Lotto minimo = mq. 500

Tipologia edilizia = casa isolata su lotto;

H: Altezza massima = 8,50 ml.

Dc: Distacco dai confini = minimo 5,00 ml.

Ds: Distanza dalla strada = art. 9 DI 1444/68

Ds: Distanza dalla Strada Statale 76 = minimo 12,00 ml.

Df: Distacco tra gli edifici = minimo 10,00 ml.

Sp: Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 18 ogni 100 mc. di volume edificabile di cui almeno mq. 4,00 per parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici dovranno essere dotati di alberi ad alto fusto di cui all'elenco delle Emergenze Botaniche del successivo art. 41 ogni 25 mq. di superficie.

Dovranno essere previsti:

– un (1) albero ad alto fusto di cui all'elenco delle Emergenze Botaniche del successivo art. 41 da collocare a dimora per ogni duecento metri quadrati di superficie fondiaria di cui all'elenco delle Emergenze Botaniche del successivo art. 41;

– un collegamento pedonale e ciclabile (art. 17 delle presenti NTA) con la limitrofa sottozona D3* di cui al successivo art. 32.

– In fase attuativa sia prevista un'indagine geologica secondo la normativa vigente in materia, da estendersi in modo particolare anche sull'area EN posta a monte della zona C2, prescrivendo l'osservanza delle condizioni (derivanti dall'indagine geologica) del geologo Bucari riportate a pag.6 del documento denominato " Indagine Geologica-Geotecniche integrativa" del Novembre 1999.

ART. 24 – SOTTOZONE RESIDENZIALI: DEFINIZIONE E DESTINAZIONE

a) Sono definite Zone Residenziali:

Zone di interesse Storico e Artistico (A);

Zone di Completamento (B);

Zone di Espansione (C).

Per Zone Residenziali di Interesse Storico Artistico (A) si intendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Per Zone Residenziali di Completamento (B) si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente. Nelle zone residenziali di completamento al Piano si attua per intervento diretto secondo le norme relative alle specifiche sottozone.

A discrezione dell'Amministrazione Comunale può essere richiesto piano urbanistico preventivo.

Per Zone Residenziali di Espansione (C) si intendono quelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, per le quali il Piano ne consente l'utilizzo a fini residenziali e per destinazioni d'uso compatibili ed il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano attuativo) secondo le norme relative alle specifiche sottozone.

Articolazione in Sottozone:

Le Zone Residenziali di Interesse Storico sono articolate in:

– Sottozona residenziale di interesse Storica e Artistico: Castello (A0) con P.P.C.S. vigente;

- Sottozona residenziale di interesse Storico e Artistico: Borghi (A1);
- Sottozona residenziale di interesse Storico e Artistico: Edifici Storici Isolati (A2).

Le Zona Residenziali di Completamento sono articolate in:

- Sottozona Residenziale di Completamento Capoluogo (B1);
- Sottozona Residenziale di Completamento Capoluogo (B2);
- Sottozona Residenziale di Completamento Angeli (B3);

- Sottozona Residenziali con Piani Attuativi Vigenti (P.L.R.)

Le Zone Residenziali di Espansione sono articolate in:

- Sottozona residenziale di Espansione Capoluogo (C1).
- Sottozona residenziale di Espansione Angeli (C2).

b) Destinazioni delle Zone Residenziali (Sottozona A0, A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2):

Le Zone Residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza permanente e temporanea; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa, che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

Abitazioni collettive;

Spazi per pubblici esercizi e per attrezzature ricreative di cui al precedente art. 19;

Commercio al dettaglio (con superficie di vendita inferiore a mq. 150);

Esposizioni merceologiche;

Artigianato di servizio (compatibile con la residenza);

Uffici privati;

Uffici pubblici;

Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;

Sedi di associazioni;

Attrezzature militari;

Verde privato.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra è condizionata alla dotazione di spazi riservati nella immediata vicinanza per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite all'art. 5 al D.M. 02/04/68 n. 1444 per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale e dalla L.R. n. 17/94.

Sono comunque fatte salve dall'obbligo di cui sopra le destinazioni extra residenziali già esistenti e operanti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco meglio esemplificato all'art. 10, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente Articolo, l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base ai criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

In ogni caso nelle Zone Residenziali la superficie utile lorda (SUL) extra residenziale per destinazioni complementari e compatibili con la stessa potrà essere ubicata in tutti i piani terra, ed ai piani superiori non potrà superare il 30% di quella destinata alla residenza delle Sottozone A0, A1, B1, B2 e B3, il 40% nelle zone omogenee C, mentre le Sottozone Residenziali A2 potranno interamente essere interessate da destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

Il rapporto percentuale nelle Sottozone A0, A1, B1, B2, B3 e C dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni delle destinazioni d'uso.

Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

ART. 45 – SOTTOZONE ARCHEOLOGICHE

Eventuali ritrovamenti di aree archeologiche nella Zona agricola dovranno essere destinate alla salvaguardia delle aree archeologiche medesime e finalizzate alla utilizzazione a scopi didattico-educativi.

Nelle aree oggetto di ritrovamenti archeologici, fino alla adozione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che ne regolamenti l'uso con le finalità di cui sopra, è vietata qualsiasi costruzione e manomissione del suolo e dei reperti portati alla luce; ogni attività di modificazione, anche connessa all'uso agricolo del suolo che comporti scavi di profondità maggiore a cm. 50, va preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza.

Il PRG conferma l'area tutelata con "Decreto 20/07/1989 L. 1089/39" interna al perimetro dell'abitato nella Frazione Angeli.

Provenienza - (Allegato "B").

Il notaio Massimo Baldassari in Maiolati Spontini, in data 07/05/2007 Rep. 17796/4724, ha stipulato tra il Comune di Mergo ed i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] atto di convenzione e di lottizzazione [REDACTED]

Sempre in data 07/05/2007 Rep. 17797, il notaio Massimo Baldassari in Maiolati Spontini ha stipulato l'atto di compravendita tra i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] (quali parte venditrice) ed il sig.

[REDACTED] nella qualità di amministratore unico della ditta [REDACTED]

[REDACTED] (quale parte acquirente).

Regolarità edilizia Lottizzazione - (Allegato "C").

Il Comune di Mergo per le opere di urbanizzazione della lottizzazione in oggetto ha rilasciato alla ditta "[REDACTED]" i seguenti permessi:

- D.I.A. prot. n. 2923 del 22/08/2007 per o lavori di urbanizzazione lottizzazione;
- D.I.A. prot n. 4292 del 16/12/2008 per "Costruzione muro di contenimento";
- Autorizzazione alla realizzazione del nuovo accesso n. 382 del 02/02/2009 e autorizzazione Provincia di Ancona n. 7178 del 29/01/2009 per "Strada provinciale 76, ampliamento sede stradale e realizzazione nuovo accesso".

Difformità riscontrate

Lo stralcio 1 della lottizzazione, costituita dai mapp.li 904, 905, 907, 909, 939, 940, 941, 945 e 946 (ex mappale 865), risulta di dimensioni reali e catastali inferiori a quelle rappresentate negli elaborati grafici della lottizzazione convenzionata ed approvata. Per eliminare l'errore e regolarizzare la documentazione si deve presentare una variante allo stralcio 1 della lottizzazione e sostenere le eventuali spese tecniche ed amministrative.

Il sottoscritto tecnico, prima di procedere alla stima delle aree da lottizzare, deve aggiornare la volumetria effettivamente realizzabile sui lotti e le superfici degli standards urbanistici.

DATI AGGIORNATI

Superficie Territoriale (St): 7.825,00 mq.

Indice Territoriale (IT) = 0,90

Volume (V) = 7.825,00 x 0,90 = 7.042,50 mc.

Volume adottato = 7.042,00 mc.

Indice Territoriale (IT) = (V/St) = 7.042/7.825 = **0,899 < 0,90 verificato**

Volumetria edificata con il lotto 1A = 879,97 mc.

Volumetria max da realizzare = 7.042,00 – 879,97 = **6.162,03 mc.**

Dotazione minima delle aree per zone pubbliche mq. 18 ogni 100 mc. di volume edificabile di cui almeno mq. 4,00 per parcheggi pubblici, per cui:

Aree a verde pubblico = (7.042,00 /100) x 14 = 985,88 mq.

Aree a parcheggio pubblico = (7.042,00 /100) x 4 = 281,68 mq.

Verde pubblico reperito dai mapp. 939, 940 e 941 = 557,00 + 42,00 + 31,00 mq. = 631,00 mq.

Verde pubblico da reperire = 985,88 – 631,00 = 354,88 mq.

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono reperite all'interno della strada di lottizzazione mapp. 904 di 1.674,00 mq.

Eseguendo una proporzione sui mappali 905 di mq. 2.581 (dove insistono i lotti 5-6-7A) e 907 mq.

2.190 (dove insistono i lotti 2-3-4A) si ottengono i seguenti indici:

Superficie totale = 2.581 + 2.190 = 4.718,00 mq.

Proporzione verde pubblico da reperire

= 4.718,00 : 2.581 = 354,88 : (verde da reperire sul mapp. 905)

verde da reperire sul mapp. 905 = (2.581 x 116,46) / 4.718,00 = 194,14 mq.

verde da reperire sul mapp. 907 = 354,88 – 194,14 = 160,74 mq.

Superficie lotti denominati 5-6-7A (map. 905 parte) = 2.581,00 – 194,14 =

2.386,86 mq

Superficie lotti denominati 2-3-4A (map. 907 parte) = 2.190,00 – 164,74 =

2.025,26 mq

Totale superficie dei lotti (S.Lotti)

4.412,12 mq

If: Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,6 mc./mq.

If adottato = Volumetria max da realizzare /S.Lotti = 6.162,03 / 4.412,12 = 1,40 < 1,6 **verificato**

Proporzione Volume da realizzare

6.945,03 : 4.412,12 = (Volume mapp. 905) : 2.386,86 =

Volume denominati 5-6-7A (map. 905 parte) = $(6.162,03 \times 2.386,86) / 4.412,12 = 3.333,52$ mc.

Volume denominati 2-3-4A (map. 907 parte) = $6.162,03 - 3.333,52 = 2.828,51$ mc.

Il calcolo è stato eseguito considerando il maggior indice di edificabilità (if = 1,40) possibile sui lotti in oggetto, tale indice può diminuire a seconda della necessità edificatoria della ditta lottizzante, con conseguente diminuzione degli standards urbanistici da reperire.

Le opere di urbanizzazione sono incomplete. Restano da eseguire alcuni tratti di strade, marciapiedi, di parte delle reti idrico, gas, pubblica illuminazione, e le zone destinate a verde, a parcheggi e la realizzazione dell'asfalto sulla strada già esistente.

Qui appresso si riportano gli importi stimati per completare le opere di urbanizzazione.

Stralcio 1 - circa € 157.000,00, più le spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e spese amministrative (**Allegato "I"**).

Stralcio 2 - circa € 12.000,00, più le spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e spese amministrative (**Allegato "I"**).

Stralcio 3 - circa € 73.000,00, più le spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e spese amministrative (**Allegato "I"**).

Lo stralcio 3 della lottizzazione presenta una piccola irregolarità: la strada vicinale risulta sul mappale 896 anziché sull'apposita sede catastale. Non si conosce il motivo di tale spostamento, ma questo non inficia l'attigua area destinata a verde pubblico. Per regolarizzare tale situazione si rende necessario eseguire un tipo di frazionamento per inserire correttamente in mappa il tracciato attuale della strada. Le spese tecniche da sostenere sono a carico delle ditte lottizzanti dello stralcio 3.

La "██████████", giusta autorizzazione edilizia n. 382 del 02.02.2009, si impegnava ad eseguire dei lavori sul tratto di strada della s.p. n.76, al fine di poter accedere alla lottizzazione ma, a tutt'oggi, risultano ancora dei lavori da eseguire: l'ampliamento della sede stradale provinciale, la realizzazione di un marciapiede e di un muro di contenimento terra per un tratto di 27 metri circa e l'immissione in mappa di tali opere (tipo di frazionamento).

A tale proposito, si fa presente che le opere interessano in parte, la proprietà della sig.ra ██████████

Internamente le unità abitative si presentano allo stato grezzo con pareti intonacate ma non tinteggiate, prive di porte interne, interruttori, sanitari, pavimentazioni, battiscopa, radiatori e caldaie. Gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno con doppio vetro completi di persiane in alluminio e soglie in marmo.

Al piano interrato sono ubicati i garage che risultano finiti. La pavimentazione è stata realizzata in liscio di cemento, i muri divisorii tra i vari garage in blocchi di cemento, l'accesso è provvisto di porta basculante in ferro e la luce e l'aerazione sono garantiti da bocche di lupo munite di infissi in alluminio, doppio vetro e griglie in ferro zincato.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con colorazione arancio, il manto di copertura è in coppi di laterizio, i cornicioni sono completi di gronde e discendenti in rame, i parapetti dei balconi e delle scale sono in muratura con sovrastante ringhiera metallica, le pavimentazioni delle scale sono in marmo.

Le unità immobiliari distinte con i sub. 2-3-4, ad uso civile abitazione, non risultano terminate nelle finiture e, pertanto, sono prive di certificato di abitabilità. Le unità immobiliari distinte con i sub. 6-7-8 adibite a garage, risultano terminate e in possesso del certificato di agibilità.

Si rende noto inoltre che il fabbricato (lotto 1A) è coperto da polizza di assicurazione decennale postuma danni diretti all'immobile, stipulata in data 09/12/2010 (**Allegato "A"**).

Regolarità edilizia - (Allegato "E").

Il Comune di Mergo ha rilasciato alla ditta "██████████" il Permesso di costruire n. 4184 del 30.11.2007 per "nuova costruzione edificio civile abitazione in via Montironi Fog. 6 mapp. 865/parte Lotto 1A". Successivamente, la ditta ha presentato due varianti in corso d'opera con Permesso di costruire Prot. 3253 del 22.09.2008 e Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 17-B del 09.09.2010 Prot. 1395 per varianti interne. In data 29/10/2010 Prot. 1972 viene consegnata la fine lavori e successivamente rilasciata l'agibilità parziale n. 2483 del 14/12/2010 per le sole unità ultimate.

Difformità riscontrate

Non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato. Eventuali piccole differenze delle misure interne non costituiscono difformità al progetto.

Conformità catastale - (Allegato "H").

Si dichiara la conformità catastale per le sole unità immobiliari che risultano accatastate e complete di planimetria.

Attestato di Prestazione Energetica

Le unità immobiliari sono prive del certificato di prestazione energetica in quanto internamente risultano allo stato grezzo, prive di caldaia ed elementi radianti.

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato dei fabbricati si determina mediante procedimento comparativo con immobili simili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

I valori di stima, soprattutto in questo momento, risentono fortemente della crisi economica generale, in particolare del mercato edilizio e delle aziende, facendo sì che la domanda di tali immobili sia molto limitata.

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
1	6	945	2	civile abitazione	66,36	800,00	€ 53.088,00	Piano terra Via Montirone snc
				giardino	178,00	10,00	€ 1.780,00	
				balcone	13,00	200,00	€ 2.600,00	
Totale							€ 57.468,0	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 57.468,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo

2	6	945	3	civile abitazione	66,36	800,00	€ 53.088,00	Piano terra Via Montirone snc
				giardino	146,00	10,00	€ 1.460,00	
				balcone	14,00	200,00	€ 2.800,00	
Totale							€ 57.348,00	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 57.348,00 il quale viene arrotondato per difetto ad **€ 57.000,00** (Euro cinquantasettemila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
3	6	945	4	civile abitazione	66,36	800,00	€ 53.088,00	Piano terra, Primo e Secondo Via Montirone snc
				giardino	80,00	10,00	€ 800,00	
				balconi	20,70	200,00	€ 4.140,00	
				Soffitta non abitabile	77,00	20,00	€ 1.540,00	
Totale							€ 59.568,00	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 59.568,00 il quale viene arrotondato per difetto ad **€ 59.500,00** (Euro cinquantanovemilacinquecento/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
4	6	945	6	garage	38	500,00	€ 19.000,00	Piano Interrato Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere **€ 19.000,00** (Euro diciannovemila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Altre informazioni	
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
5	6	945	7	garage	44	500,00	€ 22.000,00	Piano Interrato Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € **22.000,00** (Euro ventiduemila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Altre informazioni	
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
6	6	945	8	garage	38	500,00	€ 19.000,00	Piano Interrato Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € **19.000,00** (Euro diciannovemila/00) oltre IVA di legge.

LOTTE 2-3-4-5-6-7A

Descrizione degli immobili

Le aree di proprietà della "██████████" risultano non ancora edificate nonostante sia stato rilasciato permesso di costruire.

Regolarità edilizia - (Allegato "E")

Il Comune di Mergo ha rilasciato alla ditta "██████████" il Permesso di costruire n. 28 del 07.01.2008 per "costruzione edificio residenziale per complessivi n. 12 alloggi" in via Montirone Fog. 6 mapp. 898 - Lotto 5-6-7A" ed il Permesso di costruire n. 29 del 07.01.2008 per "costruzione edificio residenziale per complessivi n. 12 alloggi" in via Montirone Fog. 6 mapp. 898 - Lotto 2-3-4A".

Conformità catastale - (Allegato "H").

Catastalmente l'area non risulta frazionata come da lottizzazione approvata. Non sono quindi individuate le zone destinate a verde che, peraltro, sono oggetto di nuovo calcolo per le difformità riscontrate.

Procedura Estimativa

Si è proceduto a ricalcolare le superfici destinate all'edificabilità e quelle destinate agli standards (vedere il punto "difformità riscontrate" nello stralcio 1 della lottizzazione):

Superficie lotti denominati 5-6-7A (map. 905 parte edificabile) = **2.386,86 mq**

Superficie lotti denominati 5-6-7A (map. 905 parte a verde) = **194,14 mq**

Superficie lotti denominati 2-3-4A (map. 907 parte edificabile) = **2.025,26 mq**

Superficie lotti denominati 2-3-4A (map. 907 parte a verde) = **164,74 mq**

Il prezzo di mercato delle aree destinate a verde pubblico si valuta in 10,00 €/mq.

Le aree destinate a verde dovranno essere cedute al comune di Mergo nelle modalità descritte nella convenzione.

Il probabile prezzo di mercato dei terreni edificabili si determina mediante procedimento comparativo con immobili simili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

I valori di stima, soprattutto in questo momento, risentono fortemente della crisi economica generale, in particolare del mercato edilizio e delle aziende, facendo sì che la domanda di tali immobili sia molto limitata.

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO		
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato
1	6	905		Area edificabile	2.386,86	55,00 m ²	€ 131.277,30
				Area verde pubblico	194,14	10,00 m ²	€ 1.941,40
Totale							€ 133.218,70

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 133.218,70 il quale viene arrotondato per difetto ad € 133.000,00 (Euro centotrentatremila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			VALORE DI MERCATO			
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato
2	6	907		Area edificabile	2.025,26	55,00 m ²	€ 111.389,30
				Area verde pubblico	164,74	10,00 m ²	€ 1.647,40
						Totale	€ 113.036,70

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 113.036,70 il quale viene arrotondato per difetto ad € 113.000,00 (Euro centotredicimila/00) oltre IVA di legge.

CABINA ENEL

Descrizione degli immobili

La cabina elettrica, progettata come da piano di lottizzazione, viene identificata al Catasto Fabbricati del comune di Mergo al Fog. 6 mapp. 940.

L'immobile si sviluppa in un unico piano fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante e di tamponamento in elementi prefabbricati di cemento armato, gli infissi sono in ferro.

La "██████████" con atto di costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica e linee elettriche afferenti, rep. N. 316443/56390 del 21/10/2011, concedeva e costituiva a favore di ENEL Distribuzione la servitù d'elettrodotto del locale da adibire a cabina elettrica- **(Allegato "B")**.

Regolarità edilizia - (Allegato "C")

Il Comune di Mergo ha rilasciato alla ditta "██████████" denuncia di inizio attività n. 976 del 23/03/2009 per "realizzazione cabina enel". L'immobile risulta terminato, come da comunicazione di fine lavori, l'11/10/2010.

Difformità riscontrate

Non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato. Eventuali piccole differenze delle misure interne non costituiscono difformità al progetto.

Conformità catastale - (Allegato "H")

Si dichiara la conformità catastale per la sola unità immobiliare che risulta accatastata e completa di planimetria.

Attestato di Prestazione Energetica

L'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio, non è stato redatto in quanto l'immobile non ne necessita.

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato del fabbricato si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, si è scelto di stimare il fabbricato a corpo.

I valori di stima, soprattutto in questo momento, risentono fortemente della crisi economica generale, in particolare del mercato edilizio e delle aziende, facendo sì che la domanda di tali immobili sia molto limitata.

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	corpo	€	Valore di mercato €	
1	6	940	-	Cabina enel	1	9.000,00	€ 9.000,00	Piano/Indirizzo Piano terra/Primo Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 9.000,00 (Euro novemila/00) oltre IVA di legge.

STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI ED AREE A VERDE

Descrizione degli immobili

Le aree, oggetto di stima e distinte al catasto terreni come nella tabella di seguito riportata, sono ubicate nella Lottizzazione residenziale [REDACTED] ed identificano le strade, i marciapiedi, i parcheggi e le zone adibite a verde.

Le aree devono essere cedute a titolo gratuito al Comune di Mergo nelle modalità descritte

nell'atto di convenzione edilizia.

Le strade, i parcheggi e i marciapiedi identificati con il mappale 904 devono essere ancora realizzati.

Difformità riscontrate

La strada di lottizzazione, mapp. 904, risulta di minore superficie rispetto a quella approvata. Per la risoluzione dell'errore vedere il punto "difformità riscontrate" nella parte della lottizzazione.

Procedura Estimativa

Il prezzo di mercato delle aree destinate agli standards urbanistici si valuta in 10,00 €/mq.

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobili

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato €	
11	6	904	-	Strada, parcheggi e marciapiedi	1.674,00	10,00	€ 16.740,00	Piano terra
13	6	939	-	verde	557,00	10,00	€ 5.570,00	Piano terra
14	6	941	-	verde	31,00	10,00	€ 310,00	Piano terra
16	6	946	-	Strada e marciapiedi	46,00	10,00	€ 460,00	Piano terra
TOTALE					5.388,00	10,00	€ 23.080,00	Piano terra

Il valore complessivo delle aree ammonta a € 23.080,00 (Euro ventitremilaottanta/00) oltre IVA di legge.

Stralcio 2

LOTTE 2-3 B

Descrizione degli immobili

Il lotto di proprietà della ██████████ risulta ancora non edificato.

Regolarità edilizia - (Allegato "F")

Il Comune di Mergo ha rilasciato alla ditta ██████████ il Permesso di costruire n. 27 del 07.01.2008 per "costruzione edificio residenziale per complessivi n. 4 alloggi" in via Montironi Fog. 6 mapp. 898 - Lotto 2-3B".

Conformità catastale - (Allegato "H")

Trattasi di un unico mappale indiviso e conforme alla mappa catastale.

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato dei terreni si determina mediante procedimento comparativo con immobili simili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

I valori di stima, soprattutto in questo momento, risentono fortemente della crisi economica generale, in particolare del mercato edilizio e delle aziende, facendo sì che la domanda di tali immobili sia molto limitata.

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO		
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato
1	6	898		Area edificabile	1094	50,00 m ²	€ 54.700,00

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 54.700,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00) oltre IVA di legge.

LOTTE 4-5-6 B

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari di proprietà della ██████████ risultano venti: 8 u.i.u. ad uso civile abitazione, 8 u.i.u. ad uso garage, 4 u.i.u. ad uso area urbana. Il complesso si compone in tre corpi di fabbricati collegati da due portici, ogni corpo si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad uno interrato, i vari piani sono collegati da scale esterne in cemento armato. Le abitazioni situate al piano terra hanno la possibilità di accedere direttamente ai garage tramite scale autoportanti

interne non ancora realizzate.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, murature di tamponamento a cassa vuota, solai di piano e di copertura in latero-cemento. Le pareti perimetrali ed i solai di piano sono dotati di buon isolamento.

Internamente le unità ad uso abitativo si presentano allo stato grezzo con pareti intonacate, massetto di cemento, infissi di finestre e porte finestre in legno con doppio vetro complete di persiane in alluminio, soglie d'ingresso in marmo e predisposizione degli impianti. Mancano le porte interne, gli interruttori, i sanitari, la pavimentazione, i battiscopa, gli elementi radianti e le caldaie.

Il subalterno 16 internamente risulta finito con pavimentazioni e battiscopa in ceramica, rivestimento in mosaico nella parete della zona cottura ed in piastrelle di ceramica nel bagno, impianti elettrico, sanitario e di riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

I garage, ubicati al piano interrato, risultano finiti con pavimentazioni in rasato di cemento, muri divisorii in blocchi di cemento e porte basculanti in ferro.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con colorazione gialla, il manto di copertura è in coppi di laterizio, i cornicioni sono completi di scossalina, gronde e discendenti in rame; i parapetti dei balconi e delle scale sono in muratura con sovrastante ringhiera metallica; la pavimentazione delle scale è in marmo.

Il fabbricato presenta inoltre camminamenti comuni e privati esterni in piastrelle di ceramica, i giardini privati sono delimitati da muri in cemento armato con sovrastante ringhiere in ferro.

Il sub. 16, che risulta terminato, è in possesso del certificato di abitabilità, gli immobili distinti ai sub. 5-6-7-9-10-13-14, ad uso civile abitazione, non terminati nelle finiture, non posseggono il certificato di abitabilità. I sub. 18-19-21-22-24-26-27-28 a destinazione garage, che risultano terminati, sono in possesso del certificato di agibilità.

Le aree urbane sono sostanzialmente dei giardini privati delimitati da muro di contenimento terra e ringhiera in ferro.

Si rende noto inoltre che il fabbricato (lotti 4-5-6 B) è coperto da polizza di assicurazione decennale postuma danni diretti all'immobile, stipulata in data 24/11/2010.

Regolarità edilizia - (Allegato "F")

Il Comune di Mergo ha rilasciato alla ditta "██████████" il Permesso di costruire n. 4514 del

28/12/2007 per “nuova costruzione edificio civile abitazione in via Montironi Fg. 6 mapp. 853/parte Lotto 4-5-6 B”. Successivamente la ditta ha presentato due varianti in corso d’opera con Permesso di costruire Prot. 1800 del 19/05/2009 per modifica sistemazione esterna e Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 19-B del 01/09/2010 Prot. 1308/EM per varianti interne. In data 29/10/2010 Prot. 1973 viene consegnata la fine lavori e successivamente rilasciata l’agibilità n.2482 del 14/12/2010 sulle sole unità terminate nei lavori.

Difformità riscontrate

Non si sono rilevate difformità rispetto al progetto approvato. Eventuali piccole differenze delle misure interne non costituiscono difformità al progetto.

Conformità catastale - (Allegato “H”).

Si dichiara la conformità catastale per le sole unità immobiliari che risultano accatastate e complete di planimetria.

Attestato di Prestazione Energetica

Le unità immobiliari sono prive del certificato di prestazione energetica in quanto internamente risultano allo stato grezzo, prive di caldaia ed elementi radianti. Il sub. 16 pur essendo terminato è privo del certificato di prestazione energetica.

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato dei fabbricati e dei terreni si determina mediante procedimento comparativo con immobili simili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

I valori di stima, soprattutto in questo momento, risentono fortemente della crisi economica generale, in particolare del mercato edilizio e delle aziende, facendo sì che la domanda di tali immobili sia molto limitata.

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Altre informazioni	
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo

1	6	943	5	civile abitazione	60,32	850,00	€ 51.272,00	Piano terra Via Montirone snc
				Giardino e camminamenti	170,00	10,00	€ 1.700,00	
				balcone	10,00	200,00	€ 2.000,00	
Totale							€ 54.972,00	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 54.972,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 54.900,00 (Euro cinquantaquattromilanovecento/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
2	6	945	6	civile abitazione	66,41	780,00	€ 51.799,60	Piano terra Via Montirone snc
				Giardino e camminamenti	58,00	10,00	€ 580,00	
				balcone	20,00	200,00	€ 4.000,00	
Totale							€ 56.379,60	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 56.379,60 il quale viene arrotondato per difetto ad € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
3	6	945	7	civile abitazione	66,41	780,00	€ 51.799,80	Piano terra Via Montirone snc
				giardino e camminamenti	58,00	10,00	€ 580,00	
				Balcone	20,00	200,00	€ 4.000,00	
Totale							€ 56.379,80	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 56.379,80 il quale viene arrotondato per difetto ad € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
4	6	945	9	civile abitazione	66,41	780,00	€ 51.799,80	Piano terra Via Montirone snc
				giardino e camminamenti	58,00	10,00	€ 580,00	
				Balcone	20,00	200,00	€ 4.000,00	
Totale							€ 56.379,80	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 56.379,80 il quale viene arrotondato per difetto ad € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
5	6	943	10	civile abitazione	60,32	780,00	€ 47.049,60	Piano terra Via Montirone snc
				Giardino e camminamenti	178,00	10,00	€ 1.780,00	
				balcone	10,00	200,00	€ 2.000,00	
Totale							€ 50.829,60	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 50.829,60 il quale viene arrotondato per difetto ad € 50.500,00 (Euro cinquantamila/cinquecento/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
6	6	943	13	civile abitazione	60,65	780,00	€ 47.307,00	Piano terra, primo e secondo Via Montirone snc
				Soffitta non abitabile	68,000	20,00	€ 1.360,00	

			Balcone	11,20	200,00	€ 2.240,00	
			camminamenti	15,30	10,00	€ 153,00	
						Totale	€ 51.060,00

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 51.060,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
7	6	943	14	civile abitazione	60,65	780,00	€ 47.307,00	Piano terra, primo e secondo Via Montirone snc
				Soffitta non abitabile	68,00	20,00	€ 1.360,00	
				Balcone	11,20	200,00	€ 2.240,00	
				camminamenti	15,30	10,00	€ 153,00	
							Totale	€ 51.060,00

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 51.060,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
8	6	943	16	civile abitazione	60,65	1.250,00	€ 75.812,50	Piano terra primo e secondo Via Montirone snc
				Soffitta non abitabile	68,00	20,00	€ 1.360,00	
				Balcone	10,20	200,00	€ 2.040,00	
				camminamenti	28	10,00	€ 280,00	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
12	6	945	22	garage	48	500,00	€ 24.000,00	Piano Interrato Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
13	6	945	24	garage	39	500,00	€ 19.500,00	Piano Interrato Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
13	6	945	26	garage	44	500,00	€ 22.000,00	Piano Interrato Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 22.000,00 (Euro ventidueemila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo

14	6	945	27	garage	40	500,00	€ 20.000,00	Piano Interrato Via Montirone snc
----	---	-----	----	--------	----	--------	-------------	--------------------------------------

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 20.000,00 (Euro ventimila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
15	6	945	28	garage	23	500,00	€ 11.500,00	Piano/Indirizzo Piano Interrato Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 11.500,00 (Euro undicimilacinquecento/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
16	6	945	29	Area urbana	56	35,00	€ 1.960,00	Piano/Indirizzo Piano terra Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 1.960,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 1.900,00 (Euro millenovecento/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
17	6	945	30	Area urbana	58	35,00	€ 2.030,00	Piano/Indirizzo Piano terra Via Montirone snc

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 2.030,00 il quale viene arrotondato

per difetto ad € 2.000,00 (Euro duemila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Altre informazioni	
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
18	6	945	31	Area urbana	60	35,00	€ 2.100,00	
							Piano/Indirizzo	Piano terra
							Via Montirone snc	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 2.100,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 2.000,00 (Euro duemila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Altre informazioni	
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	
19	6	945	32	Area urbana	62	35,00	€ 2.170,00	
							Piano/Indirizzo	Piano terra
							Via Montirone snc	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 2.170,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 2.000,00 (Euro duemila/00) oltre IVA di legge.

STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI ED AREE A VERDE

Descrizione degli immobili

Le aree, distinte al catasto come nella tabella di seguito riportata, sono ubicate nella Lottizzazione residenziale [redacted] ed identificano le strade, i marciapiedi, i parcheggi e le zone adibite a verde.

Le aree devono essere cedute a titolo gratuito al Comune di Mergo nelle modalità descritte nell'atto di convenzione edilizia.

Le strade e i marciapiedi, identificati con il mappale 897, risultano mancanti della pavimentazione di asfalto e parte della pubblica illuminazione.

Il parcheggio, identificato con il mapp. 900, risulta terminato nei lavori con pavimentazione in

masselli autobloccanti e delimitato sul fronte nord-ovest da un muro di contenimento in cemento armato.

Difformità riscontrate

Non sono presenti difformità.

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato delle aree destinate agli standards si valuta in 10,00 €/mq.

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobili

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano
1	6	897	-	Strada e marciapiedi	687,00	10,00	6.870,00	Piano terra
2	6	899	-	verde	166,00	10,00	1.660,00	Piano terra
3	6	900	-	parcheggi	290,00	10,00	2.900,00	Piano terra
4	6	902	-	strada	3,00	10,00	30,00	Piano terra
5	6	903	-	strada	8,00	10,00	80,00	Piano terra
6	6	944	-	marciapiede	53,00	10,00	530,00	Piano terra
TOTALE					1.207,00	10,00	12.070,00	Piano terra

Il valore complessivo delle aree ammonta a € 12.070,00 (Euro dodicimilasettanta/00) oltre IVA di legge.

Stralcio 3

LOTTI 2-3 C

Descrizione degli immobili

Il lotto 2-3 C, viene identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mergo al Fog. 6 mapp. 995.

Sul lotto in oggetto insiste un edificio allo stato grezzo che si sviluppa su tre piani, di cui uno

interrato, con struttura portante in cemento armato e solai di piano e di copertura in latero-cemento. Il fabbricato è composto dalla sola struttura in cemento armato e risulta privo di qualsiasi tipo di impianti, tamponature esterne, tramezzi interni, guina impermeabile e manto di copertura.

All'interno del lotto sono stati eseguiti i muri di contenimento della terra in cemento armato necessari per l'accesso ai garage, ma mancano le opere di sistemazione del terreno e le ringhiere.

La struttura in cemento armato dell'immobile si presenta in un discreto stato conservativo, anche se manca il manto impermeabilizzante sul solaio di copertura e la realizzazione delle scossaline e dei discendenti pluviali per impedire il deterioramento del solaio stesso e dei cornicioni.

Regolarità edilizia - (Allegato "G")

Il Comune di Mergo ha rilasciato alla ditta "██████████" il Permesso di costruire n. 3989 del 15.11.2007 per "nuova costruzione edificio civile abitazione in via Montironi Fg. 6 mapp. 855/parte e 862/parte Lotto 2-3C". Successivamente, la ditta ha presentato una variante in corso d'opera con Permesso di costruire Prot. 4316 del 18.12.2008.

Difformità riscontrate

Le opere realizzate non sono difformi al progetto presentato.

Conformità catastale - (Allegato "H")

Si dichiara la conformità catastale per l'immobile che risulta correttamente inserito in mappa ed accatastato come da tipo mappale n. 132416 del 17/12/2013 e denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano prot. N.AN0134267 del 23/12/2013 redatti dallo scrivente.

Attestato di Prestazione Energetica

L'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio, non è stato redatto in quanto l'immobile internamente risulta allo stato grezzo, privo di tamponature, infissi, caldaia ed elementi radianti.

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato dei fabbricati e dei terreni si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

I valori di stima, soprattutto in questo momento, risentono fortemente della crisi economica

generale, in particolare del mercato edilizio e delle aziende, facendo sì che la domanda di tali immobili sia molto limitata.

Il fabbricato, come sopra descritto, si presenta allo stato grezzo, pertanto si ritiene giusto valutare l'immobile a corpo considerando comunque le potenzialità a lavoro ultimato.

Si procede alla stima dell'immobile con il metodo del valore al metro quadro in ugual misura per le superfici che saranno adibite ad abitazione (piano terra e primo), garage (piano seminterrato) e corte esterna (piano terra), specificando che per il valore al metro quadrato si è tenuto conto della spesa dei lavori ancora da ultimare per rendere agibile ogni singola unità.

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
1	6	995	-	In corso di costr.	400	260,00	104.000,00	Piano terra/Primo Via Montirone snc
					200	200,00	40.000,00	Piano seminterrato
					780	10,00	7.800,00	Piano seminterrato e terra
					80	120,00	9.600,00	Piano terra/Primo balconi
Totale							161.400,00	

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 161.400,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 161.000,00 (Euro centosessantunomila/00) oltre IVA di legge.

LOTTE 4-5 C

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto risulta allo stato grezzo sia internamente che esternamente. Il progetto

prevede la realizzazione di quattro appartamenti, quattro garage e due cantine, in realtà l'immobile risulta diviso internamente da tramezzi ma privo di intonaco, massetto e pavimento, gli impianti sono semirealizzati, le tracce a vista, le soglie in marmo sono presenti ma non sono stati installati gli infissi interni ed esterni.

Al piano seminterrato si trovano i garage che risultano privi di massetto, delle pavimentazioni, dei divisori interni, delle canalizzazioni degli impianti e degli infissi di porte e bocche di lupo.

Esternamente l'edificio è intonacato, il manto di copertura è in coppi di laterizio, i cornicioni sono completi di gronde e discendenti in rame, i balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica e i parapetti in ringhiera metallica, i camminamenti e le scale esterne sono allo stato grezzo prive di finiture e rivestimenti.

Esternamente mancano i marciapiedi, l'asfalto sulle rampe di accesso dei garage, la pavimentazione degli spazi comuni e delle scale di accesso agli appartamenti.

Si rende noto inoltre che il fabbricato (lotti 4-5 C) è coperto da polizza di assicurazione decennale postuma danni diretti all'immobile, stipulata in data 10/03/2011.

Regolarità edilizia - (Allegato "G")

Il Comune di Mergo ha rilasciato alla ditta [REDACTED] il Permesso di costruire n. 26 del 07/01/2008 per "nuova costruzione edificio civile abitazione in via Montironi Fg. 6 mapp. 853 Lotto 2-3 C". Successivamente la ditta ha presentato una variante in corso d'opera con Permesso di costruire Prot. 3982 del 20/11/2008. Ad oggi l'edificio non risulta terminato.

Difformità riscontrate

Le opere realizzate non sono difformi al progetto presentato. Eventuali piccole differenze delle misure interne non costituiscono difformità al progetto.

Conformità catastale - (Allegato "H")

Si dichiara la conformità catastale per l'immobile che risulta correttamente inserito in mappa ed accatastato come da tipo mappale 132416 del 17/12/2013 e denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano prot. N.AN0134268 del 23/12/2013 redatti dallo scrivente.

Attestato di Prestazione Energetica

L'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio non è stato redatto in quanto l'immobile internamente risulta allo stato grezzo, privo di infissi, caldaia ed elementi radianti.

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato dei fabbricati e dei terreni si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

I valori di stima, soprattutto in questo momento, risentono fortemente della crisi economica generale, in particolare del mercato edilizio e delle aziende, facendo sì che la domanda di tali immobili sia molto limitata.

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori di mercato:

Catasto Fabbricati – Comune di MERGO

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
1	6	996	1	In corso di costr.	184,7	500,00	92.350,00	Piano terra/Primo Via Montirone snc
					100,00	200,00	20.000,00	Piano interrato
					390,00 corte	10,00	3.900,00	Piano interrato e terra
					29,10 balconi	170,00	4.947,00	Piano terra/Primo
					Totale	121.197,00		

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 121.197,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 121.000,00 (Euro centoventunomila/00) oltre IVA di legge.

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano/Indirizzo
1	6	996	2		184,7	500,00	92.350,00	

							Via Montirone snc
				100,00	200,00	20.000,00	Piano interrato
				390,00	10,00	3.900,00	Piano interrato e terra
				29,10	170,00	4.947,00	Piano terra/Primo balconi
						Totale	121.197,00

Il valore più probabile per l'unità immobiliare risulta essere € 121.197,00 il quale viene arrotondato per difetto ad € 121.000,00 (Euro centoventunomila/00) oltre IVA di legge.

STRADE, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI ED AREE A VERDE

Descrizione delle opere

Le aree occupate dai marciapiedi, i parcheggi e zone adibite a verde, distinte catastalmente come nella tabella di seguito riportata, sono ubicate nella Lottizzazione residenziale [REDACTED]

Tali aree devono essere cedute a titolo gratuito al Comune di Mergo nelle modalità descritte nell'atto di convenzione edilizia.

Le aree destinate a verde pubblico, ai marciapiedi e ai parcheggi distinte al catasto con i mapp. 858, 894, 895 e 896, risultano in parte delimitate da muri di contenimento in cemento armato ed in parte non ancora delimitate da cordoli stradali. Sono necessarie, inoltre, opere di rinterro.

I mappali 892, 894 e 895 parte, identificano le strade, i parcheggi e i marciapiedi ma questi non sono stati realizzati (pubblica illuminazione compresa).

Difformità riscontrate

Risulta una piccola difformità: la strada vicinale insiste sul mappale 896 anziché nell'apposita sede catastale (vedere il punto "difformità riscontrate" nello stralcio 3 della lottizzazione).

Procedura Estimativa

Il prezzo delle aree destinate agli standards urbanistici si valuta in 10,00 €/mq.

Catasto Terreni – Comune di MERGO

Immobili

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano
1	6	858	-	verde	229,00	10,00	2.290,00	Piano terra
2	6	892	-	Strada e marciapiedi	564,00	10,00	5.640,00	Piano terra
3	6	894	-	marciapiede	49,00	10,00	490,00	Piano terra
4	6	895	-	Verde e parcheggi	265,00	10,00	2.650,00	Piano terra
5	6	896	-	verde	176,00	10,00	1.760,00	Piano terra
TOTALE					1.283,00	10,00	12.830,00	Piano terra

Il valore complessivo delle aree ammonta a € **12.830,00** (Euro dodicimilaottocentotrenta/00) oltre IVA di legge.

Area agricola

Descrizione degli immobili

L'area in oggetto è ubicata in zona collinare, a ridosso della Lottizzazione residenziale [REDACTED]

Procedura Estimativa

Il probabile prezzo di mercato del terreno si determina mediante procedimento comparativo con immobili della zona, di cui sono noti i prezzi recenti di mercato, scegliendo come parametro il metro quadrato di superficie.

Immobili

N.	DATI IDENTIFICATIVI				VALORE DI MERCATO			Altre informazioni
	Fog	Par	Sub	uso	m ²	€ al m ²	Valore di mercato	Piano

1	6	909	-	verde	590,00	2,00	1.180,00	Piano terra
---	---	-----	---	-------	--------	------	----------	-------------

Il valore più probabile dell'area risulta essere € 1.180,00 che si arrotonda ad € 1.100,00 (Euro millecento/00) oltre IVA di legge.

Tanto doveva il sottoscritto in espletamento all'incarico ricevuto.

Fabriano, 31 marzo 2014

IL TECNICO

Geom. Gian Maria VINCIARELLI

Allegati:

- (Allegato "A") - Polizza Fedejussoria e Polizza Assicurazione per Postuma Danni;
- (Allegato "B") - Provenienza;
- (Allegato "C") - Autorizzazioni Lottizzazione;
- (Allegato "D") - Ispezioni Ipotecarie;
- (Allegato "E") - Autorizzazioni Stralcio "1"- Lotti 1,2,3,4,5,6,7A ;
- (Allegato "F") - Autorizzazioni Stralcio "2"- Lotti 2,3,4,5,6,B ;
- (Allegato "G") - Autorizzazioni Stralcio "3"- Lotti 2,3,4,5C;
- (Allegato "H") - Conformità catastale;
- (Allegato "I") - Computi metrici opere urbanizzazione.
- (Allegato "L") - Documentazione Fotografica.