

Ing. Osvaldo Verdini
Strada della Mandriola 124/b
60019 Senigallia (AN)
Tel e Fax (071) 792 8391
Cell. 339 8822465
c.f. VRD SLD 48S05 A366Z
Partita IVA 0044059 042 0



ASTE  **RELAZIONE DI STIMA**
GIUDIZIARIE.IT

**dei beni immobili siti nel Comune di OSTRÀ del fallimento n.124/2015
R.F del 27/11/2015 T.F. – Ancona .**

G.D.: Dott. Giuliana Filippello

Curatore: Avv. Orlando Olivieri



Ing. Osvaldo Verdini



RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili siti nel Comune di Ostra del fallimento
n.124/2015 R.F del 27/11/2015

T.F. - Ancona -

G.D.: Dott. Giuliana Filippello

Curatore: Avv. Orlando Olivieri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La relazione che segue è così articolata:

- PREMESSA
- LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- INSTATAZIONE DELLA PROPRIETA', SITUAZIONE CATASTALE
E TITOLI DI PROVENIENZA
- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA
- SITUAZIONE CATASTALE
- DEFINIZIONE URBANISTICA
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE URBANISTICA
 - Considerazioni generali sulle aree oggetto di stima
 - Elenco descrittivo sintetico della suddivisione in blocchi
 - Descrizione dei singoli blocchi, volumi edificabili e S.U.L.
 - Autorizzazioni urbanistiche ed edificatorie
- CALCOLO SUPERFICI
- NORME ED INDICI CARATTERISTICI DI ZONA
- CALCOLI ESTIMATIVI

- CONCLUSIONI

Elenco degli allegati



1) Documentazione fotografica

2) Certificati catastali

- Visure
- Estratto di mappa



3) Documentazione e Certificazione Urbanistica

A. Certificato di destinazione urbanistica n. 21/16 D.U. del 20/05/2016

B. P.R.G. del Comune di Ostra approvato con D.P.G.P. n.7 in data 31/01/2000 e successive modifiche, come da ultimo la 3^a Var. approvata definitivamente con D.C.C. n. 65 del 28/12/2007

C. Estratto P.R.G. Comune di Ostra relativo alla zona del P.di L.

D. Tav. n.1 del Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n.64 del 28/12/2007 a firma Arch.



E. Zonizzazione del P. di L. approvato

F. Schema della suddivisione dei lotti di cui è composto il P. di L. in n.5 blocchi (A-B-C-D-E) ai fini della valutazione

G. Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione in località " Frazione Casine , Via Montalboddo e Via Ringhiera" in data 21/04/2008 approvata con D.C.C. n. 64 del 28/12/2007

H. Permesso di costruire n. 25/2008 del 0707/2008 per i lavori di realizzazione di alcune opere d'urbanizzazione nel P. di L. di area residenziale in loc. Casine



I. Richiesta alla Provincia di Ancona di proroga e subentro a nome del Comune Ostra della Concessione Prot. 139574 in data 15/11/2011 per l'accesso lungo la S.P. n. 18 JESI-MONTERADO al fine di portare a termine i lavori



J. Richiesta di pagamento, dalla Provincia di Ancona - Prot.6379 del 17/023/2020 - alla curatela fallimentare, del canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche relative ad accesso carrabile su Strada Provinciale n.18/0.



K. Racc. Comune di Ostra del 12/04/2016 – Comunicazione di avvio del procedimento per Escussione Polizza Fideiussoria ed Esecuzione Lavori d'Ufficio.

4) Certificazione notarile



PREMESSA

Con sentenza del TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA emessa in data 19/11/2015-27/11/2015 - si dichiarava il fallimento di IN LIQUIDAZIONE C.F. con sede in Via e si nominava Curatore l'Avv. Orlando Olivieri con studio in Corso 2 Giugno n.64, 60019 Senigallia (AN).

Con lettera di nomina in data 04/02/2016 a firma Avv. Orlando Olivieri, al sottoscritto Ing. Osvaldo Verdini, con studio in Senigallia, Via Mandriola 124/b , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 1506, veniva conferito l'incarico di Stimatore dei beni immobili del fallimento n.124/2015 del 27/11/2015 Accettato l'incarico il sottoscritto si è apprestato ad organizzare le operazioni peritali che possiamo così sommariamente elencare :

- individuazione della natura e consistenza dei beni da stimare;
- sopralluoghi ed accessi ai cespiti oggetto di stima;
- acquisizione delle documentazioni comprovanti il diritto di godimento dei beni da stimarsi;
- verifica della conformità dello stato di fatto degli immobili da stimarsi alle licenze o concessioni o nulla osta esistenti, anche in relazione alla situazione catastale;
- indagini di mercato e valutazione dei beni secondo i criteri estimativi più idonei.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La seguente relazione di stima riguarda esclusivamente i cespiti siti nel Comune di Ostra: si procederà pertanto alla descrizione dell'area interessata considerando i suoi diversi aspetti generali descrittivi della zona interessata, la situazione catastale e titoli di provenienza, la

situazione urbanistica, i titoli autorizzativi e quanto altro necessario che permettano di determinare i criteri più corretti per la definizione della valutazione dei beni immobiliari oggetto di stima.



**INTESTAZIONE DELLE PROPRIETA', SITUAZIONE
CATASTALE E TITOLI DI PROVENIENZA**



Per quanto concerne la situazione catastale e l' intestazione delle proprietà degli immobili oggetto di stima, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta dall' Agenzia "APRILIA" di Ancona per conto del Notaio Giuseppe Guarracino di Ostra, allegata alla presente relazione: in essa vengono dettagliatamente descritte le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e, nello stesso documento, sono descritte le provenienze del ventennio.

NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA

I cespiti oggetto di stima si trovano nel Comune di Ostra, città di 6.500 abitanti nella provincia di Ancona, e nello specifico in località frazione di Casine. I terreni sono situati tra la Via Montalboddo (S.P. n.18 Jesi – Monterado) che collega il capoluogo con la frazione di Casine e la Via Ringhiera che corre parallela ad essa a quota superiore. L' area più consistente è posta in un leggero pendio con la parte più a valle ad un' altezza di circa ml. 70 s.l.m. e il punto più alto della parte a monte, coincidente con l' innesto in Via Ringhiera, ad una quota di circa ml. 101 s.l.m.; la differenza di quota tra i due innesti stradali risulta quindi di circa 31 ml. Quest' area fa parte di un piano di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ostra. Altre aree si trovano al di fuori del P. di L. in particolare la part. 399 fg.10 di mq. 1.320 è posta in adiacenza al P. di L., di forma triangolare, sita in prossimità



dell'ingresso di via Monalboddo e classificata come ZONA AGRICOLA. Nelle immediate vicinanze di detto ingresso e scendendo verso valle si trova un'altra area di mq. 5.176, part. 969 fg. 9, classificata dal P.R.G. come zona "F2" VERDE ATTREZZATO con adiacente un mappale, il 971 sub 17 fg.9, catastalmente classificato come AREA URBANA di mq. 60. L'area "F2" ha forma trapezoidale ed è posta lungo un pendio che sale fino a ridosso dei fabbricati esistenti a quota superiore della frazione. Inoltre si precisa che su quest'ultima area è stata redatta una perizia tecnica dall'Ing. M. Mancini di Jesi e dal Geol. Dott. F. Droghini di Pergola relativa alla sistemazione del versante collinare richiamato nell'ordinanza n. 90/15 del Comune di Ostra. Il complesso delle aree oggetto di stima è facilmente raggiungibile dal capoluogo, che dista solo 3,00 Km., mediante la Via Montalboddo, dalla città di Senigallia e quindi dalla linea ferroviaria Milano-Lecce, tramite la S.P. n. 360 o la Provinciale Corinaldese, che dista 13 Km. e dalla città di Jesi per mezzo della Strada Provinciale n.18 Jesi – Monterado che dista 22 Km.. L'area dista inoltre 31 Km. dall'aeroporto Ancona- Falconara Marittima e 11 Km. dal casello dell'Autostrada A14 Bologna – Pescara. La città di Ostra è inoltre dotata di strutture scolastiche fino alla scuola Media Inferiore.

SITUAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

Fg. 10 part. 399, sem arborato, cl.3, sup. 1320 mq Red. Dom. €4,77, Red. Agr. €5,11

Fg. 10 part. 426, sem. arborato, cl.3, sup. 826 mq Red. Dom. €2,99, Red. Agr. €3,20

Fg. 10 part. 427, sem. arborato, cl.3, sup. 780 mq Red. Dom. €2,82, Red. Agr. €3,02

Fg. 10 part. 428, sem. arborato, cl.3, sup. 1220 mq Red. Dom. €4,41, Red. Agr. €4,73

Fg. 10 part. 429, sem. arborato, cl.3, sup. 1225 mq Red. Dom. €4,43, Red. Agr. €4,74

Fg. 10 part. 430, sem. arborato, cl.3, sup. 740 mq Red. Dom. €2,68, Red. Agr. €2,87

Fg. 10 part. 431, sem. arborato, cl.3, sup. 366 mq Red. Dom. €1,32, Red. Agr. €1,42
 Fg. 10 part. 432, sem. arborato, cl.3, sup. 730 mq Red. Dom. €2,64, Red. Agr. €2,83
 Fg. 10 part. 433, sem. arborato, cl.3, sup. 495 mq Red. Dom. €1,79, Red. Agr. €1,92
 Fg. 10 part. 434, sem. arborato, cl.3, sup. 88 mq Red. Dom. €0,32, Red. Agr. €0,34
 Fg. 10 part. 435, sem. arborato, cl.3, sup. 221 mq Red. Dom. €0,80, Red. Agr. €0,86
 Fg. 10 part. 436, sem. arborato, cl.3, sup. 167 mq Red. Dom. €0,60, Red. Agr. €0,65
 Fg. 10 part. 437, sem. arborato, cl.3, sup. 539 mq Red. Dom. €1,95, Red. Agr. €2,09
 Fg. 10 part. 438, sem. arborato, cl.3, sup. 316 mq Red. Dom. €1,14, Red. Agr. €1,22
 Fg. 10 part. 439, sem. arborato, cl.3, sup. 2480 mq Red. Dom. €8,97, Red. Agr. €9,61
 Fg. 9 part. 969, sem. arborato, cl.3, sup. 5176 mq Red. Dom. €17,38, Red. Agr. €20,05
 Fg. 9 part. 993, sem. arborato, cl.5, sup. 1802 mq Red. Dom. €4,65, Red. Agr. €5,58
 Fg. 9 part. 994, sem. arborato, cl.5, sup. 1474 mq Red. Dom. €3,81, Red. Agr. €4,57
 Fg. 9 part. 996, sem. arborato, cl.5, sup. 704 mq Red. Dom. €1,82, Red. Agr. €2,18
 Fg. 9 part. 997, sem. arborato, cl.5, sup. 712 mq Red. Dom. €1,84, Red. Agr. €2,21
 Fg. 9 part. 998, sem. arborato, cl.5, sup. 712 mq Red. Dom. €1,84, Red. Agr. €2,21
 Fg. 9 part. 999, sem. arborato, cl.5, sup. 396 mq Red. Dom. €1,02, Red. Agr. €1,23
 Fg. 9 part. 1000, sem. arborato, cl.5, sup. 702 mq Red. Dom. €1,81, Red. Agr. €2,18
 Fg. 9 part. 1001, sem. arborato, cl.5, sup. 702 mq Red. Dom. €1,81, Red. Agr. €2,18
 Fg. 9 part. 1002, sem. arborato, cl.5, sup. 712 mq Red. Dom. €1,84, Red. Agr. €2,21
 Fg. 9 part. 1003, sem. arborato, cl.5, sup. 173 mq Red. Dom. €0,45, Red. Agr. €0,54
 Fg. 9 part. 1004, sem. arborato, cl.5, sup. 1259 mq Red. Dom. €3,25, Red. Agr. €3,90
 Fg. 9 part. 1005, sem. arborato, cl.5, sup. 1593 mq Red. Dom. €4,11, Red. Agr. €4,94
 Fg. 9 part. 1006, sem. arborato, cl.5, sup. 2484 mq Red. Dom. €6,41, Red. Agr. €7,70
 Fg. 9 part. 1007, sem. arborato, cl.5, sup. 1147 mq Red. Dom. €2,96, Red. Agr. €3,55
 Fg. 9 part. 1008, sem. arborato, cl.5, sup. 500 mq Red. Dom. €1,29, Red. Agr. €1,55
 Fg. 9 part. 1009, sem. arborato, cl.5, sup. 345 mq Red. Dom. €0,89, Red. Agr. €1,07
 Fg. 9 part. 1010, sem. arborato, cl.5, sup. 660 mq Red. Dom. €1,70, Red. Agr. €2,05
 Fg. 9 part. 1015, sem. arborato, cl.5, sup. 212 mq Red. Dom. €0,55, Red. Agr. €0,66
 Fg. 9 part. 1016, sem. arborato, cl.5, sup. 3954 mq Red. Dom. €10,21, Red. Agr. €12,25

CATASTO FABBRICATI

Fg. 9 part. 918, categoria “area urbana” consistenza 215 mq

Fg. 9 part. 941, categoria “area urbana” consistenza 70 mq

Fg. 9 part. 971, sub 17, categoria “area urbana” consistenza 60 mq



DEFINIZIONE URBANISTICA

Di seguito si riportano le destinazioni urbanistiche indicate dal P.R.G. di Ostra per le zone facenti parte del P.d.L. e per le particelle esterne ad esso. Analiticamente di seguito si definiscono le destinazioni urbanistiche delle particelle catastali facendo riferimento al certificato di destinazione urbanistica del 20/05/2016 (All. A) del Comune di Ostra..

ZONA “E1” AGRICOLA (art.43 delle NTA)

Foglio 10 mapp.399



ZONA “F2” VERDE ATTREZZATO (art.54 delle NTA)

Foglio 9 mapp. 969(fuori perimetro) -993-1004-1005-1010

ZONA B3 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (art.35 delle NTA)

Foglio 9 mapp.971 sub 17(area urbana)-918(area urbana)

ZONA PER LA VIABILITA’ (art.59 delle NTA)

Foglio 9 mapp.1015-1016

Foglio 10 mapp.439-434



ZONA PER PARCHEGGI (art.56 delle NTA)

Foglio 9 mapp.1006

Foglio 10 mapp.430-431

ZONA C3 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (art.38 delle NTA)

Foglio 9 mapp. 941(area urbana)-994-996-997-998-999-1000-1001

1002-1003-1007- 1008-1009

Foglio 10 mapp. 426-427-428-429-432-433-435-436-437-438

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE

URBANISTICA

Considerazioni generali sulle aree di proprietà oggetto di stima

Come già descritto in precedenza, la zona di maggiore ampiezza e consistenza è rappresentata da un'area di forma trapezoidale distesa lungo una collina dal lieve pendio. L'area appena citata di proprietà della è inserita in un P. di L. approvato dal Comune di Ostra (All. **D**): all'interno del P. di L. è anche situata un'area di altra proprietà che partecipa al P.di L.. La relativa Convenzione, firmata in data 21/04/2008 (All. **G**), prevedeva la realizzazione di un comparto di edilizia residenziale sulla base di un progetto a firma Arch.approvato dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio con il parere n.17/1 del 17/03/2007. L'approvazione definitiva del succitato Piano di Lottizzazione avveniva in data 28/12/2007 con Delibera di Consiglio Comunale n. 64.

La superficie interessata è suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Insediamenti residenziali
- 2) Verde Pubblico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Parcheggi Pubblici

4) Strade

Il progetto di P. di L. individua e descrive precisamente le destinazioni delle varie aree e particelle. Di seguito si analizzeranno le superfici delle varie destinazioni previste ed in particolare si esamineranno i n. 21 lotti a destinazione residenziale, le aree pubbliche destinate a parcheggio, strade e verde pubblico. Per quanto riguarda le aree a destinazione pubblica bisogna precisare che in sede di convenzione la ditta lottizzante cedeva la proprietà delle aree in cui insistevano le strade di uso pubblico, le aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico.

Elenco descrittivo sintetico della suddivisione in blocchi di lotti

Al fine di un'analisi più dettagliata delle aree per la determinazione del valore di mercato, si è deciso di suddividere l'intera lottizzazione in più blocchi che raggruppano ognuno più lotti edificabili. Infatti l'intero comparto è adagiato lungo una collina con lieve declivio per cui variano le condizioni di visuale, le condizioni altimetriche e la forma ed estensione dei lotti; è chiaro quindi che si avranno diverse condizioni di appetibilità e quindi di prezzo. Si è pertanto deciso di raggruppare i lotti in cinque blocchi (A,B,C,D,E): ognuno dei blocchi è formato da un numero di lotti a ognuno dei quali si assegna lo stesso valore per le ragioni che si è sopra espresso.

Descrizione dei singoli blocchi: superfici, volumi edificabili e S.U.L.

Si riporta di seguito la suddivisione in blocchi dell'area di proprietà con le relative superfici, il volume edificabile e la relativa SUL consider-

ando il coefficiente $I_f = 1,10$ previsto in PRG e un'altezza degli alloggi di ml.3,00.

Per i lotti di altra proprietà si vedano i valori riportati a fondo pagina.



CALCOLO SUL						
Blocco A	Sup. Lotto	If	Vol. Edificabile	H	SUL	
	mq.		mc.	ml.	mq.	
Lotto 5	1.544	1,10	1.698	3,00	566	
						566 TOT. Bl. A
Blocco B						
Lotto 6	826	1,10	908,60	3,00	303	
Lotto 7	780	1,10	858,00	3,00	286	
Lotto 8	1.220	1,10	1.342,00	3,00	447	
Lotto 9	1.225	1,10	1.347,50	3,00	449	
						1.485 TOT. Bl. B
Blocco C						
Lotto 10	712	1,10	783,20	3,00	261	
Lotto 11	712	1,10	783,20	3,00	261	
Lotto 12	712	1,10	783,20	3,00	261	
Lotto 13	704	1,10	774,40	3,00	258	
						1.041 TOT. Bl. C
Blocco D						
Lotto 14	702	1,10	772,20	3,00	257	
Lotto 15	702	1,10	772,20	3,00	257	
Lotto 16	712	1,10	783,20	3,00	261	
Lotto 17	712	1,10	783,20	3,00	261	
						1.037 TOT. Bl. D
Blocco E						
Lotto 18	730	1,10	803,00	3,00	268	
Lotto 19	1.314	1,10	1.445,40	3,00	482	
Lotto 20	721	1,10	793,10	3,00	264	
Lotto 21	840	1,10	924,00	3,00	308	
						1.322 TOT. Bl. E
TOTALE	14.868	mq.	16.354,80	mc.	5.452	mq. TOTALE
						SUL
Se si aggiungono anche i lotti 1-2-3-4 di altra proprietà si ottengono il valore di mq. 18.375 per la Superficie Fondiaria						
Lotto 1-2-3-4	3507	1,1	3857,7	3,00	1286	
SOMMANO	18.375	mq.	20.212,50	mc.	6.738	mq. TOTALE
						SUL

Autorizzazioni urbanistiche ed edificatorie

Come già precisato in precedenza, il P. di L. della zona oggetto di valutazione è stata approvata con con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 in data 28/12/2007: detto progetto si inquadra nelle previsioni di P.R.G. del Comune di Ostra approvato con D.C.C. n. 7 del 31/01/2000 e successive modificazioni come da ultimo la 3^a var. al P.R.G. approvata definitivamente con D.C.C. n.65 del “8/12/2007. Veniva in seguito firmata la relativa convenzione di lottizzazione in data 21/04/2008 che definiva infine, sulla base del progetto approvato, le varie destinazioni e gli obblighi che assumeva il lottizzante. In particolare la Ditta assumeva l’obbligo di:

- Cessione al Comune delle aree per la viabilità pubblica, verde pubblico e parcheggi pubblici
- Provvedere a proprie spese alle seguenti opere
 - a) Costruzione della rete stradale dell’intero comprensorio lottizzato
 - b) Costruzione degli spazi di sosta o di parcheggio
 - c) Costruzione della rete di distribuzione dell’acqua potabile e della rete antincendio
 - d) Costruzione della rete fognaria e dell’impianto di depurazione ove necessario
 - e) Costruzione impianto di pubblica illuminazione
 - f) Costruzione della rete di distribuzione di energia elettrica e di cabine a servizio degli edifici ed impianti ove necessarie
 - g) Costruzione della rete di distribuzione gas metano
 - h) Costruzione della rete telefonica
 - i) Costruzione degli spazi di verde attrezzato.

Si prevedeva che tali opere di urbanizzazione ammontassero a circa € 851.972,36 ammontare di gran lunga superiore all’importo tabellare

previsto per dette opere. La Ditta Lottizzante si impegnava altresì a provvedere a proprie spese agli allacciamenti ai pubblici servizi. Per tutto quanto sopra descritto si rimandava agli elaborati di lottizzazione ed all'eventuale disciplinare tipo conforme alle direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Lavori Pubblici e della Provincia di Ancona da cui si potevano dedurre quantità e qualità delle nuove strade di progetto, degli allargamenti relativi alla Via Montelboddo ed alla Via Ringhiera, modalità e materiali di realizzazione di fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico ecc. ecc..

Nessun impegno veniva richiesto e veniva quindi assunto dalla Ditta Lottizzante per quanto riguardava le opere di urbanizzazione secondaria.

Approvato il P. di L. e firmata la convenzione la Ditta Lottizzante presentava regolare richiesta ed otteneva il Permesso di Costruire n. 25/2008 del 07/07/2008 (All. **H**) per l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione nel Piano di Lottizzazione. La Ditta Lottizzante ha eseguito quindi corposi lavori per la realizzazione di quanto previsto in convenzione (vedi anche doc. fotografica): nello specifico, dalla documentazione acquisita, sommando gli importi dei lavori, comprensivi evidentemente anche dei muri di recinzione di lotti, per quattro acconti relativi agli anni 2008-2009 desunti dalle fatture emesse dalla si annota la cifra totale di € 436.850,00 comprensiva di I.V.A.al 10%. Ad oggi comunque, avvenuto il fallimento della stessa, il Comune di Ostra ha escusso la polizza fideiussoria relativa alla lottizzazione stessa e procederà all'appalto dei lavori per portare a termine tutte le opere di urbanizzazione primaria: pertanto, a carico del soggetto che sarà il nuovo lottizzante rimarranno gli oneri monetari per gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a 4,72 €/mq. ed il Costo di Costruzione.

Tutto ciò è stato ricavato da colloqui con il Dirigente Ufficio Urbanistica Comunale e da documenti ufficiali (Racc. 12/04/2016 del com. di Ostra – Escussione Polizza Fideiussoria ed esecuzione Lavori d’Ufficio – All. K-).

I valori sopra citati saranno gli stessi che saranno adottati in seguito per la definizione dei costi di trasformazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Proprietà)

All’esterno del P. di L.

- Zona **B3** – **Residenziale di completamento**

Fg. 9 mapp. 971 sub 17 = mq. 60

Fg 9 mapp.918 = mq. 215

= mq. 275 mq 275

- Zona **“E1” Agricola** Fg 10 mapp .399 mq. 1.320

- Zona **“F2” Verde Attrezzato** Fg 9 mapp.969 mq. 5.176

All’interno del P. di L.

- Zona **“F2” Verde Attrezzato** mq. 5.314

- Zona **“F4” Parcheggi** mq. 3.590

- Zona **per la Viabilità** mq. 6.734

- Zona **C3 residenziale di espansione**

(Suddivisa in n. 5 Blocchi)

o Blocco **“A”** (Lotto n. 5 di Lott.) mq. 1.544

o Blocco **“B”** (Lotti n. 6-7-8-9 di Lott.) mq. 4.051

o Blocco **“C”** (Lotti n. 10-11-12-13 di Lott.) mq. 2.840

o Blocco **“D”** (Lotti n. 14-15-16-17 di Lott.) mq. 2.828

o Blocco **“E”** (Lotti n. 18-19-20-21 di Lott.) mq. 3.605

Somma sup. lotti TOT. mq. 14.868 mq. 14.868

SOMMANO IN TOTALE Mq. 30.506

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nota: Se si aggiunge la somma delle superfici dei lotti n. 1-2-2-4 di altra proprietà pari a mq. 3.507 alla somma dei blocchi in cui è stata organizzata la Lottizzazione, si ottiene il valore di mq. 18.375 pari a quanto previsto in Convenzione

Analogamente se si aggiunge alla somma totale dell'area così ricavata pari a mq. 30.506 la stessa superficie di mq. 3.507 si ottiene il valore di mq. 34.013 pari a quanto previsto in Convenzione.



NORME ED INDICI CARATTERISTICI DI ZONA

adozione def. del C.C.
n°20 del 20.4.2009

N.T.A. - 4° VARIANTE AL P.R.G.

approvazione del C.C.
n°63 del 10.11.2009

Art. 38 - Zona residenziale di espansione, C3

1 - Tali zone riguardano le nuove espansioni residenziali.

2 - Si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Disciplina del piano attuativo:	si	PUA
ST Superficie territoriale: individuata cartograficamente		
IT Indice di fabbricabilità territoriale:	mc/mq	0,6
IF Indice di fabbricabilità fondiaria:	mc/mq	1,1
Superficie min. lotto - casa isolata:	mq.	700
Superficie min. lotto - casa a schiera:	mq.	1200
Superficie min. lotto - casa in linea:	mq.	1800
IC Indice di copertura:	mq/mq	0,30
Hmax Altezza massima:	ml.	8,70

tranne che ml.7 in Viale Matteotti a ridosso



della Chiesa Cappuccini in Via Montalboddo
e in Via Don A. Morganti

Piani abitabili:	n.	3
DF Distacco minimo dagli edifici: ml.		PUA
DF Distacco assoluto dagli edifici:		ml. 10 tra pareti finestrate fronteg- gianti di cui una almeno finestrata
DC Distacco minimo dai confini: ml.		PUA
DC Distacco assoluto dai confini: ml.		5
Divieto di realizzare accessori:		no
Lungh. max dei prospetti - casa sch.:		ml. 30
Lungh. max dei prospetti - casa lin.:		ml. 60
Parcheggi o autorimesse privati:		min. 18 mq per alloggio
Parcheggi pubblici aree residenziali:		mq./mc. 1/40
		Piantumazione dei parcheggi: 1 albero di basso fusto ogni 50 mq. di parcheggio, oppure ogni 100 mq. se d'alto fusto
3 - Si applicano inoltre le seguenti prescrizioni particolari:		
a - possibilità di tipi edilizi: case isolate, a schiera ed in linea;		
b - la larghezza minima delle strade pubbliche sarà di ml. 8, e per i marciapiedi di ml. 1,50;		
c - per i tipi edilizi a schiera ed in linea i distacchi possono essere ridotti a ml. 0,00 con la conseguente riduzione del fronte stradale a ml. 30;		
d - gli accessori sono ammessi anche a confine se interrati con superficie lorda massima del 5% della superficie del lotto.		

CALCOLI ESTIMATIVI

DATI TECNICI DI VALUTAZIONE

L'intervento edilizio nel comparto di espansione "C3" prevede la realizzazione di n. 17 fabbricati di civile abitazione in altrettanti lotti: altre aree con destinazione diverse ("E1" agricola, "F2" Verde attrezzato, "B3" residenziale di completamento, saranno valutati a parte). Si è già descritto il metodo che si adatterà per una valutazione più dettagliata dell'area edificabile che consiste nell'analisi dei blocchi di lotti in cui è stato suddiviso l'intero comparto: in ogni blocco è stato assegnato lo stesso valore ai lotti di cui fa parte. La capacità edificatoria è stata analizzata considerando la dotazione di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per ciascun blocco di lotti: analogamente viene prevista la relativa cubatura (vedi calcolo S.U.L. pag. 13). La valutazione a lavori di edificazione ultimati viene desunta dapprima consultando quanto contenuto in Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'AGENZIA delle ENTRATE (Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Ostra – 2° semestre 2019) prendendo in esame la zona in cui sono ubicati gli edifici (zona Casine) che fornisce valori di primo riferimento per poi adottare il metodo comparativo sulla scorta di recenti compravendite immobiliari di beni simili, adeguate per destinazioni d'uso, ubicazione, esposizione , caratteristiche e consistenze, tenuto altresì conto sia delle caratteristiche peculiari degli immobili che dei vari blocchi sopra citati ed individuati nelle tav. dell'**all. D** e dell'**all. F.**: non da ultimo va considerata inoltre l'analisi dell'attuale situazione di mercato. Si riportano ora in dettaglio indici e valori già espressi in sintesi nella pag. 13 del calcolo della S.U.L. e nella pag.16 del calcolo delle superfici:

Superficie Territoriale	30.506 mq.	I S.T. = 0,60 mc/mq.
Volume Edificabile	30.506 mq. x 0,60 = 18.303,00 mc.	

Superficie Fondiaria 14.868 mq. I S.F. = 1,10 mc/mq.

Volume Edificabile 14.86 mq. x 1,10 = 16.354,80 mc.



E pertanto si otterranno i seguenti valori:

Volume Max Edificabile = **16.354,80 mc.**

S.U.L. Max = 16.354,80/3,00 = **5.452,00 mq.**

Nota: Considerando l'area compresa in tutto il P. di L.

Superficie Territoriale 34.013 mq. I S.T. = 0,60 mc/mq.

Volume Edificabile 34.013 mq. x 0,60 = 20.407,00 mc.

Superficie Fondiaria 18.375 mq. I S.F. = 1,10 mc/mq.

Volume Edificabile 18.375 mq. x 1,10 = 20.212,00 mc.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per il caso in esame e per quanto detto precedentemente, gli oneri che saranno imputabili al soggetto attuatore e considerati nei costi di edificazione sono così riassumibili:

Oneri di urbanizzazione **primaria** = opere a carico del Comune di
Ostra

Oneri di urbanizzazione **secondaria**

(dalla Tab. B di Allegati al Regolamento) = 4,72 €/mc.

Coeff. per nuove costruzioni = 1,20

E quindi (4,72 x 1,20) = **5,664 €/mc.**

(non si considera l'abbattimento del 30% provvedimento del

28 sett. 2019 perché temporaneo e valido fino al 31/12/2020).



Costo di Costruzione C.C. = 219,00 €/mq. Coeff. Relativo a Sup.

utili e non = 10%

C.C. = 219 x 0,10 = 21,90 €/mq. di
appartamento

CRITERI E VALUTAZIONI DI STIMA

Si è già detto che l'area in esame è già stata interessata da lavori di urbanizzazione, sono stati infatti già realizzati sottofondi stradali con relativi muri di sostegno, interrate condotte fognarie, condotti telefonici e dell'illuminazione pubblica e depositato materiale ghiaioso.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE A FAVORE

- Zona con P. di L. già approvato
- Aree facilmente accessibili
- Buona posizione dei lotti dal punto di vista panoramico e dell'esposizione
- Area limitrofa a zona già urbanizzata costituita dalla frazione Casine

ELEMENTI DI VALUTAZIONE A SFAVORE

- P. di L. scaduto e quindi da riattivare

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'area edificabile in argomento, allo stato attuale viene adottato sia il metodo inerente la consistenza e valutazione a lavori di edificazione ultimati

con valutazione della stima dell'incidenza di valore dell'area edificabile, sia secondo il procedimento di stima per valore di trasformazione. Relativamente al metodo inerente la consistenza e valutazione a lavori di edificazione ultimati con stima dell'incidenza del valore dell'area edificabile, si considera che tale incidenza possa variare tra il 12% (dodici percento) ed il 16% (sedici percento) del valore del venduto considerato comprensivo dell'utile impresa così ottenendo un valore commerciale dell'area edificabile da un **minimo di € 1.133.520,00** ad un **massimo di € 1.511.360,00**.

Riguardo al procedimento di stima per valore di trasformazione, si considerano gli oneri di urbanizzazione concessori sopra descritti, l'incidenza del costo di costruzione, le spese tecniche professionali, le spese per la commercializzazione e quant'altro gravante sul valore commerciale finale degli immobili oggetto di futura edificazione sull'area assumendo gli elementi di studio e valutazione dalla scheda di progettazione urbanistica di dettaglio del P. di L. già approvato: l'utile impresa adottato nelle valutazioni è stato definito pari al 7,50% ed il valore del venduto è stato assunto variabile per i vari blocchi da un minimo di 1.650 €/mq. a un massimo di 1.850 €/mq. di alloggio.

Si riporta di seguito la determinazione del costo di trasformazione e del valore del venduto che contribuiscono al valore dell'area: l'analisi viene condotta analizzando ciascuno dei 5 blocchi di lotti (A,B,C,D,E) al fine di ottenere una valutazione il più possibile attendibile ed esatta.

DESCRIZIONE		DESCRIZIONE		aliquota		coeff.		TOTALE	
Blocco -A- Lotti 5									
COSTI									
a) Primaria									
b) Secondaria	mq.	573	3,00	4,72	€/mq.	1,20	€	9.736,42	
c) Contributo costo costruzione	mq.	573		219,00	€/mq.	0,10	€	12.548,70	
d) Costo di edificazione	mq.	573		1.200,00	€/mq.		€	687.600,00	
e) Spese tecniche	€	687.600,00				0,04	€	27.504,00	
f) Oneri finanziari	€	737.389,12				0,03	€	22.121,67	
(a+b+c+d+e)									
g) Commercializzazione	€	573		1.850,00	1/1,075	0,02	€	19.721,86	
							TOTALE	€	779.232,65
VALORE DEL VENDUTO									
Valore del venduto	€/mq.	1.850,00							
Superficie vendibile	mq.	573	x	1.850,00			€	1.060.050,00	
a dedurre l'utile impresa 7,50% sul venduto							€	- 79.503,75	
							€	980.546,25	
VALORE DEL VENDUTO € 980.546,25									
COSTI € 779.232,65									
VALORE DELL'AREA DEL Blocco -A- € 201.313,60									
Blocco B - Lotti 6-7-8-9									
COSTI									
DESCRIZIONE DESCRIZIONE aliquota coeff. TOTALE									
a) Primaria									
b) Secondaria	mq.	1485	3,00	4,72	€/mq.	1,20	€	25.233,12	
c) Contributo costo costruzione	mq.	1485		219,00	€/mq.	0,10	€	32.521,50	
d) Costo di edificazione	mq.	1485		1.200,00	€/mq.		€	1.782.000,00	
e) Spese tecniche	€	1.782.000,00				0,04	€	71.280,00	
f) Oneri finanziari	€	1.911.034,62				0,03	€	57.331,04	
(a+b+c+d+e)									
g) Commercializzazione	€	1.485		1.650,00	1/1,075	0,02	€	45.586,05	
							TOTALE	€	2.013.951,71
VALORE DEL VENDUTO									
Valore del venduto	€/mq.	1.650,00							
Superficie vendibile	mq.	1.485	x	1.650,00			€	2.450.250,00	
a dedurre l'utile impresa 7,50% sul venduto							€	- 183.768,75	
							€	2.266.481,25	
VALORE DEL VENDUTO € 2.266.481,25									
COSTI € 2.013.951,71									
VALORE DELL'AREA DEL Blocco -B- € 252.529,54									

Blocco C - Lotti 10-11-12-13							
COSTI							
DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	aliquota	coeff.		TOTALE		
a) Primaria							
b) Secondaria	mq. 1041	3,00	4,72	€/mq.	1,20	€	17.688,67
c) Contributo costo costruzione	mq. 1041		219,00	€/mq.	0,10	€	22.797,90
d) Costo di edificazione	mq. 1041		1.200,00	€/mq.		€	1.249.200,00
e) Spese tecniche	€ 1.249.200,00				0,04	€	49.968,00
f) Oneri finanziari	€ 1.339.654,57				0,03	€	40.189,64
(a+b+c+d+e)							
g) Commercializzazione	€ 1.041		1.750,00	1/1,075	0,02	€	33.893,02
						TOTALE	€ 1.413.737,23
VALORE DEL VENDUTO							
Valore del venduto	€/mq. 1.750,00						
Superficie vendibile	mq. 1.041	x	1.750,00			€	1.821.750,00
a dedurre l'utile impresa 7,50% sul venduto						€	- 136.631,25
						€	1.685.118,75
VALORE DEL VENDUTO	€		1.685.118,75				
COSTI	€		1.413.737,23				
VALORE DELL'AREA DEL	€		271.381,52				
Blocco -C-							

Blocco D - Lotti 14-15-16-17							
COSTI							
DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	aliquota	coeff.		TOTALE		
a) Primaria							
b) Secondaria	mq. 1037	3,00	4,72	€/mq.	1,20	€	17.620,70
c) Contributo costo costruzione	mq. 1037		219,00	€/mq.	0,10	€	22.710,30
d) Costo di edificazione	mq. 1037		1.200,00	€/mq.		€	1.244.400,00
e) Spese tecniche	€ 1.244.400,00				0,04	€	49.776,00
f) Oneri finanziari	€ 1.334.507,00				0,03	€	40.035,21
(a+b+c+d+e)							
g) Commercializzazione	€ 1.037		1.800,00	1/1,075	0,02	€	34.727,44
						TOTALE	€ 1.409.269,66
VALORE DEL VENDUTO							
Valore del venduto	€/mq. 1.800,00						
Superficie vendibile	mq. 1.037	x	1.800,00			€	1.866.600,00
a dedurre l'utile impresa 7,50% sul venduto						€	- 139.995,00
						€	1.726.605,00
VALORE DEL VENDUTO	€		1.726.605,00				
COSTI	€		1.409.269,66				
VALORE DELL'AREA DEL	€		317.335,34				
Blocco -D-							

DESCRIZIONE		DESCRIZIONE	aliquota	coeff.	TOTALE
Blocco E - Lotti 18-19-20-21					
COSTI					
a) Primaria					
b) Secondaria	mq.	1322	3,00	4,72 €/mq.	1,20 € 22.463,42
c) Contributo costo costruzione	mq.	1322		219,00 €/mq.	0,10 € 28.951,80
d) Costo di edificazione	mq.	1322		1.200,00 €/mq.	€ 1.586.400,00
e) Spese tecniche	€	1.586.400,00			0,04 € 63.456,00
f) Oneri finanziari (a+b+c+d+e)	€	1.701.271,22			0,03 € 51.038,14
g) Commercializzazione	€	1.322		1.700,00	1/1,075 0,02 € 41.812,09
					TOTALE € 1.794.121,45
VALORE DEL VENDUTO					
Valore del venduto	€/mq.	1.700,00			
Superficie vendibile	mq.	1.322	x	1.700,00	€ 2.247.400,00
a dedurre l'utile impresa 7,50% sul venduto					€ - 168.555,00
					€ 2.078.845,00
VALORE DEL VENDUTO	€	2.078.845,00			
COSTI	€	1.794.121,45			
VALORE DELL'AREA DEL Blocco -E-	€	284.723,55			
VALORE DEL TERRENO	€	1.327.283,55			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE DELLE AREE ALL'ESTERNO DEL P. di L.

Aree in zona "B3" – Residenziale di completamento

Mapp. 971 sub 17 fg. 9 = 60 mq.

Mapp. 918 fg. 9 = 215 mq.

Le aree in oggetto, come sopra classificate, data la loro forma stretta ed allungata (mapp. 918) ed il loro utilizzo – zona di passaggio – (mapp. 971 sub 17) non hanno nessun valore commerciale se presi singolarmente ed al di fuori del contesto edificatorio: di conseguenza

Aree in zona "B3" – valore di stima = senza valore di mercato

Aree in zona "F2" – Verde Attrezzato

Mapp. 969 fg. 9 = 5.176 mq.

L'area, è già stata descritta a p. 7 della presente relazione. Nella perizia redatta nel 2016 dall'Ing. Marco Mancini di Jesi era riportato anche il computo metrico estimativo per i lavori di consolidamento del versante collinare dell'area oggetto di stima che ammontavano ad € 36.282,16 esclusa I.V.A.: pertanto detta area, pur essendo esterna al P. di L., risulta comunque inserita nella Zona di Espansione: pertanto attualmente all'area in oggetto non può essere assegnato alcun valore commerciale ma rimane un bene suscettibile di interesse economico in quanto, nel momento in cui dovesse essere completato il comparto, l'area acquisterebbe tutta la sua potenzialità edificatoria.

Aree in zona "F2" – valore di stima = senza valore di mercato

Aree in zona "E1" – Agricola

Mapp. 399 fg. 10 = 1.320 mq.

L'area, già descritta a p.7, non ha potenzialità edificatoria ed è classificata nel P.R.G. come area agricola (art. 43 delle N.T.A.). Il suo valore è dato dal fatto che, pur essendo al di fuori del comparto è sito in adiacenza ai lotti n. 18 e n. 21 quindi sono dotati di buona appetibilità commerciale nei confronti dei due lotti citati. Il suo valore commerciale, data la sua estensione, forma e localizzazione è definibile per una superficie pari al max del 5% della S.U.L. relativa al lotto di riferimento valutata al costo del venduto a mq. del fabbricato.

E pertanto:

Lotti 18 e 21 _____ S.U.L. (268 + 308) = 576 mq.

$576 \times 0,05 = 28,80$ mq.

$28,80 \times 1.700 \text{ €/mq.} = 48.960,00 \text{ €}$

Aree in zona "E1" – valore di stima = 48.960,00 €

CONCLUSIONI

Alla luce delle su esposte considerazioni e valutazioni, il sottoscritto ritiene che, allo stato attuale, il più probabile valore commerciale delle aree di proprietà della site nel Comune di Ostra – Fall. N. 124/2015 è così definito:

Area Blocco "A"	(Lotto 5)	201.313,60 €
Area Blocco "B"	(Lotto 6-7-8-9)	252.529,54 €
Area Blocco "C"	(Lotto 10-11-12-13)	271.381,52 €
Area Blocco "D"	(Lotto 14-15-16-17)	317.335,34 €

Area Blocco "E" (Lotto 18-19-20-21) 284.723,55 €

Area "B3" - Resid. di Complet. Senza valore di mercato === €

Area "F2" - Verde attrezzato Senza valore di mercato === €

Area "E1" "E" - Agricola 48.960,00 €

TOTALE VALORE DI STIMA 1.376.243,55 €

ASTE GIUDIZIARIE.it
(unmilionetrecentosettantaseimiladuecentoquarantatre/55 euro)

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it