

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE



**PERIZIA DI STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE**

Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN), Via del Tesoro



Curatore: Avv. Michele Magnoni

Perito estimatore: Arch. Sergio Agostinelli



## **PERIZIA DI STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE**



### **1. PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Sergio Agostinelli cod. fiscale GSTSRG46L08A271Z, regolarmente iscritto all'albo professionale degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 161, con studio tecnico in Ancona, Via Togliatti 37/I, è stato nominato perito estimatore per il fallimento del dal curatore fallimentare avv. Michele Magnoni, in merito alla stima di un terreno edificabile, appartenente al compendio fallimentare.

### **2. SCOPO DELLA STIMA**

Il Fallimento ha nel proprio compendio fallimentare aree edificabili site in Falconara Marittima, località Tesoro.

Il sottoscritto è stato incaricato di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili di seguito descritte.



### **3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il Comune di Falconara Marittima è situato sulla costa della provincia di Ancona, alla foce del fiume Esino ed è caratterizzato da un territorio che si sviluppa parte lungo la costa adriatica e parte risale sulle colline retrostanti.

La città conta circa 26.331 abitanti su di un territorio di 25,46 km<sup>2</sup>.

Economicamente il Comune è caratterizzato dalla presenza della raffineria e dal suo indotto, dalla zona artigianale e produttiva sviluppatasi lungo la direttrice della S.S. 76 verso Chiaravalle e Jesi.

Nel Comune è inoltre presente lo snodo ferroviario della direttrice Bologna-Bari con la direttrice Ancona-Roma, nonché l'aeroporto regionale "Raffaello Sanzio".



#### **4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il complesso delle aree è posto subito a destra per chi percorrendo la variante alla S.S. 76 provenendo da uscita Ancona nord della A/14 si dirige verso Ancona, subito prima del bivio verso Falconara, sul versante che domina la pianura di Castelferretti.

La zona è parzialmente edificata, sufficientemente servita da viabilità, ma con la realizzazione della edificazione prevista dal Piano attuativo approvato dal Comune dovranno essere adeguati ed integrati strade, parcheggi, verde pubblico, servizi.

Dal punto di vista geologico l'area non presenta criticità rilevanti, pur essendo previsti per le nuove edificazioni, pali di fondazione ed alcune cautele per movimenti superficiali.

Le aree appartenenti al fallimento Consorzio Tesoro costituiscono solo una parte delle aree edificabili comprese nel Piano attuativo "Peep Tesoro" in quanto il Consorzio, sopraggiunta la crisi, non è riuscito a completare l'acquisto come inizialmente programmato.

Pertanto la prevista realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde e servizi) dovrà essere programmata e condivisa con i restanti proprietari.

Complessivamente le aree di proprietà del fallimento hanno una superficie catastale di mq 64.677.

#### **5. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA**

Dalle visure allegate alla presente perizia, il terreno in oggetto risulta censito come segue, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Falconara Marittima:

#### **6. DATI URBANISTICI/EDILIZI**

Le aree edificabili fanno parte di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Peep il Tesoro" e successiva "Variante PEEP il Tesoro" approvata con delibera C.S. n. 7 del 21/2/2008, redatto dal Comune di Falconara Marittima in attuazione delle previsioni del PRG vigente.

Il piano si estende all'area di intervento individuata dal PRG come zona Z.U.T.1 e destinata sia alla ristrutturazione e/o ampliamento dell'edilizia esistente ripartita in lotti sia a nuove edificazioni ripartite in comparti.

La superficie totale delle aree destinate alla nuova edificazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse (strade, parcheggi, verde pubblico e servizi) è pari a mq 75.450,50.

L'edificabilità totale prevista nei comparti destinati a nuova edificazione è pari ad una S.U.L. (superficie utile lorda) di mq 18.085.

L'utilizzo di tale edificabilità è subordinato all'impegno da parte di tutti i proprietari delle aree comprese nei comparti di nuova edificazione a realizzare in forma consortile le opere di urbanizzazione previste da un progetto esecutivo a suo tempo redatto dal C.A.M. ed approvato dal Comune di Falconara, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della richiesta del Permesso di costruzione degli edifici previsti.

Ai sensi di legge è anche facoltà del Comune di richiedere ai proprietari il pagamento degli oneri di urbanizzazione e la cessione delle aree pubbliche per poi realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano.

Pertanto i diritti edificatori relativi ai 18.085 mq di SUL realizzabili nei vari comparti sono da ripartire tra i proprietari delle aree a prescindere dalla destinazione di zona, in quanto tutte le superfici, residenziali e non, sono necessarie alla realizzazione del piano particolareggiato.

Rispetto all'area totale compresa nel piano particolareggiato, pari a mq 75.450,50, il Consorzio Tesoro in liquidazione risulta proprietario di 64.677 mq di area pari all' 85,72% del totale.

Poiché la SUL totale prevista dal Piano risulta pari a 18.085 mq, di cui 11.992 mq di SUL da destinare ad edilizia convenzionata con i parametri della Regione Marche, e 6.093 mq da destinare ad edilizia libera, la SUL generata dall'area di proprietà del Consorzio Tesoro risulta pari a mq 15.502 di cui mq 9.168 destinata ad edilizia convenzionata e mq 6.334 destinata ad edilizia a mercato libero.

## **7. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Lo scopo della presente perizia tecnico-estimativa, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione
- Metodo diretto - Orientato al Mercato

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di realizzazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata prendendo a riferimento la media tra i valori OMI di edifici simili nella stessa zona ed i valori di riferimento per zone omogenee applicati dal comune di Falconara Marittima ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili, applicando agli stessi un'incidenza media del valore dell'area.

Infine verrà calcolata una media dei due valori ottenuti con le metodologie sopra esposte, per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

## **8. PRIMO PROCEDIMENTO - METODO INDIRETTO**

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

Va = valore attuale dell'area

A = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito

B = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale:

B1 = Costo di costruzione

B2 = Costo delle urbanizzazioni primarie da realizzare a scomputo

B3 = Oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune

B4 = Spese tecniche e generali

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione.

Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile, viene identificato attraverso la seguente formula:

$$V_a = A - (B_1 + B_2 + B_3 + B_4)$$

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore.

Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 1.450,00/mq per le parti abitative, € 600,00/mq per box e garage privati.

Questi valori risultano di poco superiori ai dati forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Ciò è da attribuire al fatto che l'Agenzia delle Entrate identifica come una unica Fascia/zona Fiumesino, Villanova, Stadio, zone particolarmente degradate ed ubicate a fondovalle, con la zona Tesoro situata in posizione panoramica e dominante nonché caratterizzata da ville e villini.

## VALORI OMI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

Provincia: ANCONA

Comune: FALCONARA MARITTIMA

Fascia/zona: Periferica/FIUMESINO, VILLANOVA, STADIO, TESORO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1200	L	3,3	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L	2,3	3,3	N
Box	NORMALE	315	455	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	930	1300	L	3,4	4,6	N

Valore del Prodotto finito a mq di superficie commerciale fuori terra:

Abitazioni €/mq 1.450,00

- Costi di costruzione compreso profitto

dell'imprenditore ed interessi passivi:	€/mq	1.150,00
- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo:	€/mq	85,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria da versare al Comune:	€/mq	40,00
- Costi tecnici:	€/mq	80,00



Totale costi al mq: €/mq 1.355,00



Il valore dei parcheggi interrati ed i relativi costi di produzione sono stati stimati mediamente pari al 40% di quelli relativi alle abitazioni fuori terra.

I parcheggi interrati realizzabili sono stati stimati pari ad 1 box per ognuno dei 182 alloggi ricavabili con i 15.502 mq di SUL realizzabile considerando una dimensione media di 85 mq di SUL ad alloggio.

Pertanto la superficie vendibile a parcheggi risulta pari a n. 182 x 18 mq = mq 3.276.

Non si è ritenuto opportuno differenziare i valori del prodotto finito relativo all'edilizia residenziale convenzionata rispetto all'edilizia libera in quanto i valori di mercato dell'edilizia libera risultano ad oggi così depressi da risultare di molto inferiori ai prezzi massimi di cessione dell'edilizia convenzionata stabiliti dalla normativa regionale vigente.



Al contrario si ritiene vantaggioso per l'eventuale promotore dell'iniziativa convenzionare l'intero intervento in modo da evitare il pagamento al Comune dei contributi sul costo di costruzione, che renderebbero l'intervento ancora più oneroso dal punto di vista dei costi.

Determinazione del valore dell'area con il metodo indiretto:

SUL commerciale totale vendibile: mq 15.502 (residenziale) + mq 3.276 x 0,40 (parcheggi interrati) = mq 16.812

Valore del complesso finito: mq 16.812 x €/mq 1.450,00 = € 24.337.400

Costo del complesso: mq 16.812 x €/mq 1.355,00 = € 22.780.260



**Totale valore area: € 1.597.140**



## 9. SECONDO PROCEDIMENTO - METODO DIRETTO

Questa metodologia di stima, è stata calcolata prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed i valori stabiliti dal Comune di Falconara Marittima per il calcolo dell'IMU.

Il valore dell'area è stato stimato al 15% del valore immobiliare degli edifici realizzabili.

Determinazione del valore dell'area con il metodo diretto:

SUL commerciale totale vendibile: mq 15.502 (residenziale) + mq 3.276 x 0,40 (parcheggi interrati)  
= mq 16.812

Valore del complesso finito (x Agenzia delle Entrate): mq 16.812 x €/mq 1.200,00 = € 20.174.400

Valore del complesso finito (x IMU): mq 16.812 x €/mq 1.700,00 = € 28.580.400

Valore medio complesso: € 24.377.400

Valore area: € 24.377.400 X 0,15 = € 3.656.610,00

## 10. DETERMINAZIONE VALORE FINALE DELL'AREA

Valore dell'area:

Stima indiretta = € 1.597.140,00

Stima diretta = € 3.656.610,00

Media Aritmetica = € 2.626.875,00

Come già detto nella descrizione dei dati urbanistici, l'area è sottoposta a Piano particolareggiato e la proprietà deve raggiungere accordi con le proprietà restanti comprese nel piano stesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Pertanto il valore sopra ottenuto, viene ribassato di una percentuale pari al 15%, a causa del deprezzamento dovuto ai vincoli urbanistici sopra indicati.



**Va = € 2.626.875,00 - 15% = € 2.232.843,00**

### **11. CONSIDERAZIONI FINALI**



Alla luce dei suddetti parametri e considerazioni fin qui descritti, lo scrivente riepiloga di seguito i dati individuati, inerenti il più probabile valore di mercato, riferito all'area edificabile sita in zona Tesoro.

Valore dell'Area:

**Va = € 2.232.843,00**

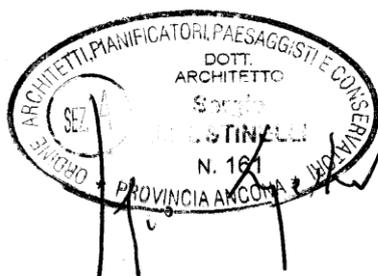
Di seguito vengono riportati tutti gli allegati inerenti la presente perizia.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito.

Ancona, 1/2/2019



Arch. Sergio Agostinelli



## ALLEGATI

- PLANIMETRIE CATASTALI
- ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'
- TABELLA CALCOLO VALORI AREE EDIFICABILI COMUNE DI FALCONARA M.



Catasto	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1023		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1024		zona1 cat. C/2	1	110 mq	Euro 386,31		
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1025		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1027		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1028		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1077		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1078		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1129		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1130		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1131		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1132		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1133		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1203		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1204		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1205		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1206		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1207		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	1208		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	151		zona1 cat. C/2	2	123 mq	Euro 508,19		
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	244		zona1 cat. C/2	2	8 mq	Euro 33,05		
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	441		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, SNC Piano T	11	906		cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN) VIA DEL TESORO, 40 Piano T	11	1021		zona1 cat. C/2	2	15 mq	Euro 61,97		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1010		SEMINATIVO	4	6 are	R.D Euro 2,48 R.A. Euro 2,63		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1012		SEMINATIVO	4	2 are 6 ca	R.D Euro 0,85 R.A. Euro 0,90		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1014		SEMINATIVO	4	2 are	R.D Euro 0,83 R.A. Euro 0,88		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1016		SEMINATIVO	4	2 are	R.D Euro 0,83 R.A. Euro 0,88		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1020		SEMINATIVO	4	1 are 65 ca	R.D Euro 0,68 R.A. Euro 0,72		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1030		SEMINATIVO	3	27 are 5 ca	R.D Euro 14,67 R.A. Euro 13,27		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1031		SEMINATIVO	3	38 are 19 ca	R.D Euro 20,69 R.A. Euro 18,72		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1037		SEMINATIVO	4	23 ca	R.D Euro 0,10 R.A. Euro 0,10		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1040		SEMINATIVO	4	15 are 86 ca	R.D Euro 6,55 R.A. Euro 6,96		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1041		SEMINATIVO	4	2 are 28 ca	R.D Euro 0,94 R.A. Euro 1,00		

T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1043	SEMINATIVO	4	8 are 46 ca	R.D Euro 3.49 R.A Euro 3.71		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1044	SEMINATIVO	4	25 ca	R.D Euro 0.10 R.A Euro 0.11		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1049	SEMINATIVO	4	18 ca	R.D Euro 0.07 R.A Euro 0.08		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1075	SEMINATIVO	4	1 are 34 ca	R.D Euro 0.55 R.A Euro 0.59		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1076	SEMINATIVO	4	49 ca	R.D Euro 0.20 R.A Euro 0.22		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1082	SEMINATIVO	4	32 ca	R.D Euro 0.13 R.A Euro 0.14		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1084	SEMINATIVO	4	1 are 30 ca	R.D Euro 0.54 R.A Euro 0.57		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1087	SEMINATIVO	4	34 ca	R.D Euro 0.14 R.A Euro 0.15		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1103	SEMIN ARBOR	7	20 ca	R.D Euro 0.05 R.A Euro 0.07		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1105	SEMINATIVO	4	2 ca	R.D Euro 0.01 R.A Euro 0.01		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1107	RELIT STRAD		4 ca	R.D Euro: R.A Euro:	Retitto di strada pubblica	
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1116	SEMINATIVO	4	13 are 94 ca	R.D Euro 5.76 R.A Euro 6.12		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1117	SEMINATIVO	4	35 ca	R.D Euro 0.14 R.A Euro 0.15		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1118	SEMINATIVO	4	1 are 46 ca	R.D Euro 0.60 R.A Euro 0.64		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1119	SEMINATIVO	4	59 ca	R.D Euro 0.24 R.A Euro 0.26		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1120	SEMINATIVO	4	1 are 67 ca	R.D Euro 0.69 R.A Euro 0.73		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1122	SEMINATIVO	4	3 are 61 ca	R.D Euro 1.49 R.A Euro 1.58		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1124	SEMINATIVO	3	50 are 78 ca	R.D Euro 27.54 R.A Euro:		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1125	SEMINATIVO	3	1 are 7 ca	R.D Euro 0.58 R.A Euro 0.52		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1126	SEMINATIVO	3	1 are 69 ca	R.D Euro 0.92 R.A Euro 0.83		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1127	SEMINATIVO	3	95 ca	R.D Euro 0.52 R.A Euro 0.47		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1128	SEMINATIVO	3	38 ca	R.D Euro 0.21 R.A Euro 0.19		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1160	SEMINATIVO	4	62 are 7 ca	R.D Euro 25.65 R.A Euro 27,25		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1161	SEMINATIVO	4	13 are 17 ca	R.D Euro 5.44 R.A Euro 5.78		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1162	SEMINATIVO	4	41 ca	R.D Euro 0.17 R.A Euro 0.18		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1163	SEMINATIVO	4	39 ca	R.D Euro 0.16 R.A Euro 0.17		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1164	SEMINATIVO	4	8 ca	R.D Euro 0.03 R.A Euro 0.04		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1165	SEMINATIVO	4	5 are 97 ca	R.D Euro 2.47 R.A Euro 2.62		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1166	SEMINATIVO	4	5 are 41 ca	R.D Euro 2.24 R.A Euro 2.37		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1167	SEMINATIVO	4	4 are 14 ca	R.D Euro 1.71 R.A Euro 1.82		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1168	SEMINATIVO	4	7 are 35 ca	R.D Euro 3.04 R.A Euro 3.23		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1169	SEMINATIVO	4	2 are 22 ca	R.D Euro 0.92 R.A Euro 0.97		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1170	SEMINATIVO	4	1 are 11 ca	R.D Euro 0.46 R.A Euro 0.49		

●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1170	SEMINATIVO	4	1 are 11 ca	R.D Euro 0.46 R.A Euro 0.49	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1172	SEMINATIVO	4	4 are 35 ca	R.D Euro 1.80 R.A Euro 1.91	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1173	SEMINATIVO	4	5 are 69 ca	R.D Euro 2.35 R.A Euro 2.50	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1174	SEMINATIVO	4	3 are 24 ca	R.D Euro 1.34 R.A Euro 1.42	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1175	SEMINATIVO	4	9 are 43 ca	R.D Euro 3.90 R.A Euro 4.14	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1176	SEMINATIVO	4	2 are 19 ca	R.D Euro 0.90 R.A Euro 0.96	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1177	SEMINATIVO	4	21 are 20 ca	R.D Euro 8.76 R.A Euro 9.31	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1178	SEMINATIVO	4	11 are 22 ca	R.D Euro 4.64 R.A Euro 4.93	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1179	SEMINATIVO	4	16 ca	R.D Euro 0.07 R.A Euro 0.08	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1180	SEMINATIVO	4	62 ca	R.D Euro 0.26 R.A Euro 0.27	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1181	SEMINATIVO	4	14 are 62 ca	R.D Euro 6.04 R.A Euro 6.42	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1182	SEMINATIVO	4	1 are 15 ca	R.D Euro 0.48 R.A Euro 0.50	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1183	SEMINATIVO	4	1 are 68 ca	R.D Euro 0.69 R.A Euro 0.74	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1184	SEMINATIVO	4	16 ca	R.D Euro 0.07 R.A Euro 0.07	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1185	SEMINATIVO	4	13 ca	R.D Euro 0.05 R.A Euro 0.06	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1187	SEMINATIVO	4	24 ca	R.D Euro 0.10 R.A Euro 0.11	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1189	SEMINATIVO	4	34 ca	R.D Euro 0.14 R.A Euro 0.15	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1190	SEMINATIVO	4	10 ca	R.D Euro 0.04 R.A Euro 0.04	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1192	SEMINATIVO	4	19 ca	R.D Euro 0.08 R.A Euro 0.08	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1193	SEMINATIVO	4	36 ca	R.D Euro 0.15 R.A Euro 0.16	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1194	SEMINATIVO	4	13 ca	R.D Euro 0.05 R.A Euro 0.06	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1195	SEMINATIVO	4	1 are 74 ca	R.D Euro 0.72 R.A Euro 0.76	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1196	SEMINATIVO	4	91 ca	R.D Euro 0.38 R.A Euro 0.40	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1197	SEMINATIVO	4	1 are 52 ca	R.D Euro 0.63 R.A Euro 0.67	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1198	SEMINATIVO	4	1 are 31 ca	R.D Euro 0.54 R.A Euro 0.58	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1199	SEMINATIVO	4	17 ca	R.D Euro 0.07 R.A Euro 0.07	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1200	SEMINATIVO	4	2 are 27 ca	R.D Euro 0.94 R.A Euro 1.00	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1201	SEMINATIVO	4	14 ca	R.D Euro 0.06 R.A Euro 0.06	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1202	SEMINATIVO	4	2 are 63 ca	R.D Euro 1.09 R.A Euro 1.15	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1220	SEMINATIVO	4	14 are 5 ca	R.D Euro 5.80 R.A Euro 6.17	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1221	SEMINATIVO	4	9 are 5 ca	R.D Euro 3.74 R.A Euro 3.97	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1222	SEMINATIVO	4	9 are 53 ca	R.D Euro 3.94 R.A Euro 4.18	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1226	SEMINATIVO	4	10 are 90 ca	R.D Euro 4.50 R.A Euro 4.78	
●	T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1233	SEMINATIVO	4	4 are 73 ca	R.D Euro 1.95 R.A Euro 2.08	

T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1236	SEMINATIVO	4	9 are 35 ca	R.D Euro 3,86 R.A Euro 4,10		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1237	SEMINATIVO	4	8 are 65 ca	R.D Euro 3,57 R.A Euro 3,80		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1249	SEMINATIVO	4	13 ca	R.D Euro 0,05 R.A Euro 0,06		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1252	SEMINATIVO	4	4 are 27 ca	R.D Euro 1,75 R.A Euro 1,87		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1253	SEMINATIVO	4	17 ca	R.D Euro 0,07 R.A Euro 0,07		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1254	SEMINATIVO	4	54 ca	R.D Euro 0,22 R.A Euro 0,24		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1255	SEMINATIVO	4	72 ca	R.D Euro 0,30 R.A Euro 0,32		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1256	SEMINATIVO	4	2 are 14 ca	R.D Euro 0,88 R.A Euro 0,94		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1257	SEMINATIVO	4	14 are 31 ca	R.D Euro 5,91 R.A Euro 6,28		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1258	SEMINATIVO	4	5 are 97 ca	R.D Euro 2,47 R.A Euro 2,62		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1259	SEMINATIVO	4	5 are 49 ca	R.D Euro 2,27 R.A Euro 2,41		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	126	SEMINATIVO	4	22 are 11 ca	R.D Euro 9,14 R.A Euro 9,71	6197	
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1260	SEMINATIVO	4	5 are 41 ca	R.D Euro 2,24 R.A Euro 2,37		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	190	SEMINATIVO	4	24 are 9 ca	R.D Euro 9,95 R.A Euro 10,58	4114	
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	216	SEMINATIVO	4	43 are 27 ca	R.D Euro 17,88 R.A Euro 19,00	4290	
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	267	SEMINATIVO	4	21 ca	R.D Euro 0,09 R.A Euro 0,09		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	327	SEMINATIVO	4	4 are 20 ca	R.D Euro 1,74 R.A Euro 1,84		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	870	INCOLT STER		3 are 13 ca	R.D Euro R.A Euro	3298	

TABELLA 1 - CALCOLO VALORI DELLE AREE EDIFICABILI (ALLEGATA ALLA DELIBERA C.C. N. 54 DEL 23/06/2005).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Zonizzazione di PRG							Destinazione d'uso prevalente di PRG	Valutazione Aree				
SAT	ZONA	SZ	UA	ZTO	MCZ	UT di PRG mq/mq		Valore immobile €/mq	Incidenza % Area	Valore area Lordo €/mq	Incidenza %	Oneri
A1	ZUD 1		38	B	1	0,200	RESIDENZIALE	2.000,00	0,20	80,00	0,85	68,00
A1	ZUD 1		42	B	1	0,909	RESIDENZIALE	2.000,00	0,20	363,60	0,85	309,06
A1	ZUD 1		43	B	1	0,220	COMMERCIALE	2.000,00	0,20	88,00	0,85	74,80
A1	ZUR 1		1	B	7	0,910	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	309,40	0,85	262,99
A1	ZUR 1		35	B	1	0,800	RESIDENZIALE	2.000,00	0,20	320,00	0,85	272,00
A2	ZET 1			F	1	0,003	ATTREZZATURE - SERVIZI	1.000,00	0,20	3,00	1,00	3,00
A2	ZET 2			F	2	0,000	ATTREZZATURE - SERVIZI	1.000,00	0,20	3,00	1,00	3,00
A2	ZUR 1		1	B	2	0,352	RESIDENZIALE	2.300,00	0,20	161,92	0,85	137,83
A2	ZUR 1		5	F	1	0,047	COMMERCIALE	2.000,00	0,20	18,80	0,85	15,98
A3	ZER 1		7	F	3	0,014	COMMERCIALE	1.500,00	0,16	3,36	0,85	2,88
A3	ZUT 1	B		B	7	0,380	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	129,20	0,85	109,82
A3	ZUT 1	C		B	7	0,320	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	106,80	0,85	92,48
A3	ZUT 1	D		B	7	0,460	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	156,40	0,85	132,94
A3	ZUT 1	E		C	7	0,210	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	71,40	0,85	60,89
B1	ZUD 1		2	B	7	0,800	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	272,00	0,85	231,20
B1	ZUD 1		3	B	7	0,800	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	272,00	0,85	231,20
B1	ZUD 1		4	B	7	0,800	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	272,00	0,85	231,20
B1	ZUD 1		5	B	7	0,800	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	272,00	0,85	231,20
B1	ZUD 1		8	B	7	0,800	RESIDENZIALE	1.700,00	0,20	272,00	0,85	231,20
B1	ZUD 2		9	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		10	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		11	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		12	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		13	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		14	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		15	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		16	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		17	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		18	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		19	D	4	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		20	D	4	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		21	B	4	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		38	B	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		39	D	7	0,800	PRODUTTIVO	800,00	0,14	89,60	0,90	80,64
B1	ZUD 2		40	D	7	0,800	COMMERCIALE	1.100,00	0,16	140,80	0,85	119,68
B1	ZUD 3		22	B	4	0,800	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	288,00	0,85	244,80
B1	ZUD 3		22	B	4	0,800	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	288,00	0,85	244,80
B1	ZUD 3		23	B	4	0,800	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	288,00	0,85	244,80
B1	ZUD 3		24	B	4	0,800	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	288,00	0,85	244,80
B1	ZUR 1		25	B	4	0,800	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	288,00	0,85	244,80
B1	ZUR 1		29	F	4	0,091	ATTREZZATURE - SERVIZI	1.500,00	0,20	27,30	1,00	27,30
B1	ZUR 2	B	32	F	4	0,048	COMMERCIALE	1.200,00	0,16	6,83	0,85	7,51
B1	ZUT 1	A		B	2	0,330	RESIDENZIALE	2.300,00	0,20	151,80	0,85	129,03
B1	ZUT 1	B		B	2	0,730	RESIDENZIALE	2.300,00	0,20	335,80	0,85	285,43
B1	ZUT 1	C		B	2	0,330	COMMERCIALE	1.500,00	0,20	99,00	0,85	84,15
B1	ZUT 1	D		C	7	0,380	COMMERCIALE	1.100,00	0,20	85,80	0,85	72,93
B1	ZUT 1	E		C	4	0,470	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	160,20	0,85	143,82
B1	ZUT 2	A		B	4	0,380	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	140,40	0,85	119,34
B1	ZUT 2	B		C	4	0,230	RESIDENZIALE	1.800,00	0,20	82,80	0,85	70,38
B1	ZUT 3			D	4	0,420	PRODUTTIVO	800,00	0,14	47,04	0,90	42,34
B1	ZUT 4	A		B	4	0,150	DIREZIONALE	1.800,00	0,18	48,60	0,85	41,31
B1	ZUT 4	D		D	4	0,190	DIREZIONALE	1.800,00	0,18	61,56	0,85	52,33
B1	ZUT 4	E		D	4	0,150	DIREZIONALE	1.800,00	0,18	48,60	0,85	41,31
B2	ZUT 1	E		B	7	0,530	PRODUTTIVO	800,00	0,14	59,36	0,90	53,42
B3	ZET 1	B		C	6	0,080	RESIDENZIALE	1.500,00	0,20	24,00	0,85	20,40
B3	ZUD 1	B		F	6	0,150	ATTREZZATURE - SERVIZI	1.000,00	0,20	30,00	1,00	30,00
B3	ZUR 1	C	5	D	6	0,350	COMMERCIALE	1.100,00	0,16	61,60	0,85	52,36
B3	ZUR 1	D		D	5	0,064	COMMERCIALE	1.000,00	0,16	10,24	0,85	8,70
B3	ZUT 1	D		B	6	0,650	RESIDENZIALE	1.500,00	0,20	195,00	0,85	166,75
B3	ZUT 1	F		D	6	0,212	COMMERCIALE	1.100,00	0,16	37,31	0,85	31,71

Tabella 2 - Parametri di calcolo per aree edificabili non ricadenti nella tabella 1 (ALLEGATA ALLA DELIBERA C.C. N. 54 DEL 23/06/2005).

microzona	parametri	destinazioni			
		Residenziale	Produttivo	Commerciale	Direzionale
1	VI	2000	800	2000	1800
	IA	20%	14%	20%	18%
	CU	0,15	0,1	0,15	0,15
2	VI	2300	800	1500	1800
	IA	20%	14%	20%	18%
	CU	0,15	0,1	0,15	0,15
3	VI	1900	800	1500	1800
	IA	20%	14%	16%	18%
	CU	0,15	0,1	0,15	0,15
4	VI	1800	800	1200	1800
	IA	20%	14%	16%	18%
	CU	0,15	0,1	0,15	0,15
5	VI	1450	800	1000	1800
	IA	20%	14%	16%	18%
	CU	0,15	0,1	0,15	0,15
6	VI	1500	800	1100	1800
	IA	20%	14%	16%	18%
	CU	0,15	0,1	0,15	0,15
7	VI	1700	800	1100	1800
	IA	20%	14%	16%	18%
	CU	0,15	0,1	0,15	0,15

Tabella 3 - Parametri di calcolo per aree edificabili soggette ad imposta nel periodo gennaio 1999 - dicembre 2002 (ALLEGATA ALLA DELIBERA C.C. N. 54 DEL 23/06/2005).

microzona	Valori immobiliari unitari relativi agli immobili nuovi realizzabili nelle aree edificabili in coformita' alle previsioni degli strumenti pianificatori vigenti al momento dell'anno oggetto di accertamento tributario (compreso tra gennaio 1999 e dicembre 2002) (€/mq)			
	residenziale	produttivo	commerciale	direzionale
1	1.828	672	1.807	1.696
2	2.102	672	1.355	1.696
3	1.737	672	1.355	1.696
4	1.645	672	1.084	1.696
5	1.325	672	904	1.696
6	1.371	672	994	1.696
7	1.554	672	994	1.696

LEGENDA
UT: Utilizzazione territoriale.
VI: Valore immobile.
IA: Incidenza area.
(1-CU): Incidenza oneri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it