



TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE



**PERIZIA DI STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE**

Comune di FALCONARA MARITTIMA (AN), Via del Tesoro

**AGGIORNATA AL NETTO DELLE AREE ESPROPRIATE DA ANAS**

*Fallimento "xxxxxxxxxxxxxxxxx"*



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 Consorzio Tesoro dal curatore fallimentare avv. Michele Magnoni, in merito alla stima di un terreno edificabile, appartenente al compendio fallimentare.

**2. SCOPO DELLA STIMA**

Il Fallimento Consorzio Tesoro 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.

La presente perizia aggiorna i valori della precedente stima datata 1/2/20219, stralciando inoltre le aree già espropriate dalla società ANAS di cui al Decreto Motivato prot. CDG – 0664266 – I dell' 11/12/2020.

**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 API 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 regolatore generale vigente e dalle relative Norme tecniche di attuazione.

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 a suo tempo 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 con i restanti proprietari e condivisa con il Comune.

Complessivamente le aree originariamente 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' 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.

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 di quanto previsto dal PRG vigente.

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

Poiché la SUL totale prevista dal PRG risulta pari a 18.085 mq, la SUL generata dall'area di proprietà del Consorzio Tesoro risultava pari a mq 15.502.

A seguito dell'esproprio di mq 7.538,00 di aree da parte dell' ANAS, ad oggi il Consorzio Tesoro in liquidazione risulta proprietario di 57.139,00 mq di area in grado di generare 13.694,00 mq di superficie utile realizzabile.

## **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 INDIRECTO

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 scomuto

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:

$$V_a = A - (B1+B2+B3+B4)$$

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.

Trattandosi di edilizia nuova occorre tenere conto degli attuali costi di costruzione che hanno subito considerevoli aumenti a seguito degli effetti del cosiddetto "superbonus" e pertanto i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale, sono pari a € 2.100,00/mq per le parti abitative, € 800,00/mq per box e garage privati.

Questi valori risultano di molto superiori ai dati forniti dall'O.M.I. dell'Agazia del Territorio, in quanto l'OMI ha prevalentemente registrato valori delle vendite dell'edilizia esistente, essendo pressoché inesistenti a falconara Marittima programmi di edilizia nuova.

Ciò inoltre 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 2024 - Semestre 2

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	900	1300	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,3	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1350	L	3	4,5	L

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

Abitazioni €/mq 2.100,00

- Costi di costruzione compreso profitto dell'imprenditore ed interessi passivi:	€/mq	1.800,00
- 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 2.005,00

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 161 alloggi ricavabili con i 13.694 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. 161 x 18 mq = mq 2.898.

Non si è ritenuto opportuno differenziare i valori del prodotto finito relativo all'edilizia residenziale convenzionata rispetto all'edilizia libera, qualora questo vincolo venisse confermato dal Comune di Falconara, 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 13.694 (residenziale) + mq 2.898 x 0,40 (parcheggi interrati)  
= mq 14.853

Valore del complesso finito: mq 14.853 x €/mq 2.100,00 = € 31.191.300

Costo del complesso: mq 14.853 x €/mq 2.005,00 = € 29.780.265

**Totale valore area: €1.411.035**

## 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 13.694 (residenziale) + mq 2.898 x 0,40 (parcheggi interrati)  
= mq 14.853

Valore del complesso finito (x Agenzia delle Entrate): mq 14.853 x €/mq 1.300,00 = € 19.308.900

Valore del complesso finito (x IMU): mq 14.853 x €/mq 1.700,00 = € 25.250.100

Valore medio complesso: € 22.279.500

Valore area: € 22.279.500 X 0,15 = € 3.341.925,00

## 10. DETERMINAZIONE VALORE FINALE DELL'AREA

Valore dell'area:

Stima indiretta = € 1.411.035,00

Stima diretta = € 3.341.925,00

Media Aritmetica = € 2.376.480,00

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 20%, a causa del deprezzamento dovuto ai vincoli urbanistici sopra indicati, particolarmente gravosi in questo periodo in cui la domanda di edilizia nuova a Falconara è particolarmente depressa..

**Va = €2.376.480,00 - 20% = €1.901.184**

### 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 = €1.901.184,00**

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, 25/7/2025

Arch. Sergio Agostinelli



- PLANIMETRIE CATASTALI
- ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'
- TABELLA AREE EDIFICABILI ESPROPRIATE DALL'ANAS



E=2388800

N=4830700

Direzione Provinciale di Ancona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSANNA LAVAGNINILLO

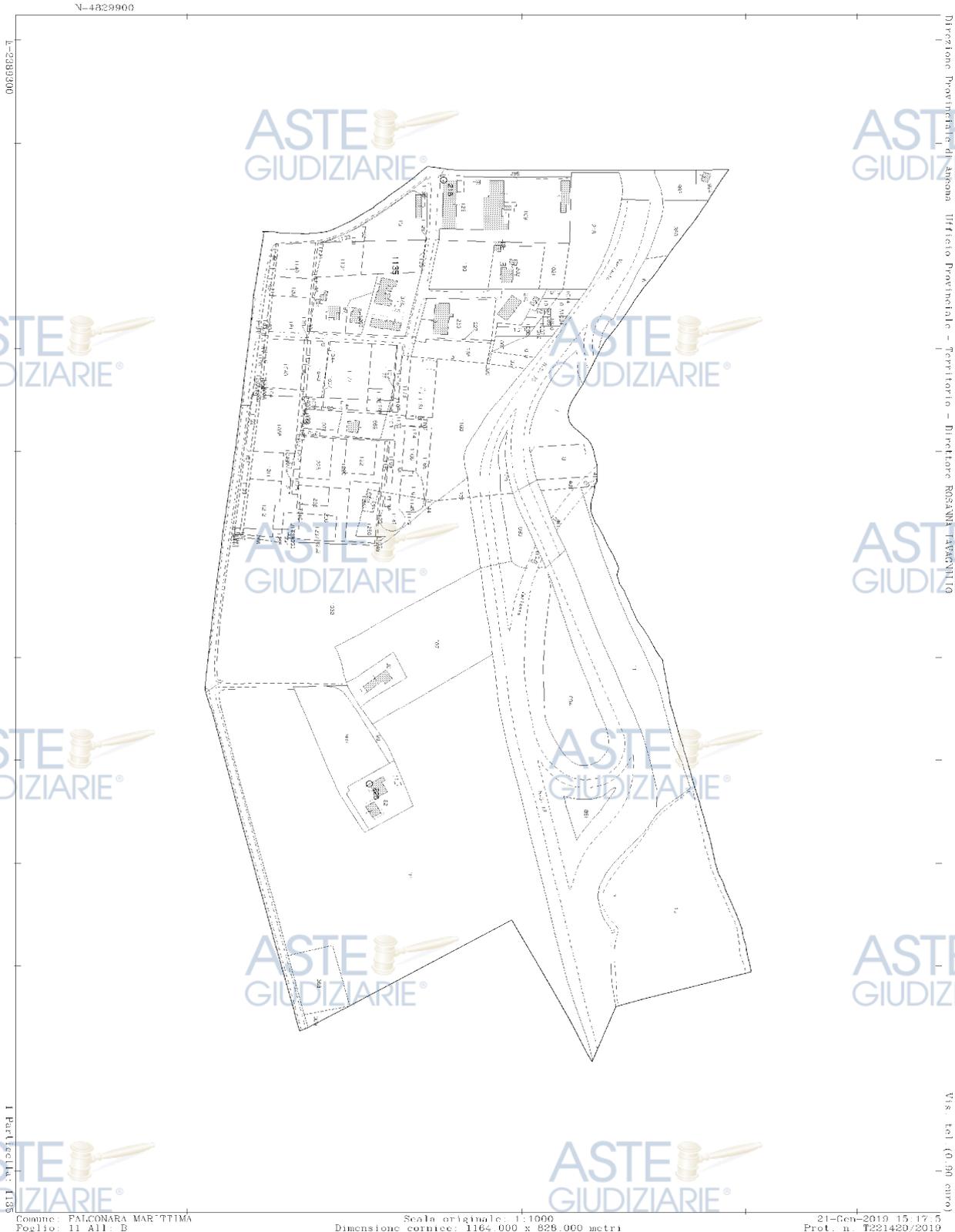
Particella: 1259

Vis. tel (0.90 euro)

Comune: FALCONARA MARITTIMA  
Foglio: 11 All: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 1164.000 x 828.000 metri

21-Jan-2019 15:21:37  
Prot. n. T223830/2019



**E: PARTICELLE ESPROPRIATE**

Catasto	Titolari	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 336,31		
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 SNC Piano T	11	1021		zona1 cat C/2	2	15 mq	Euro 61,97		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1010		SEMNATIVO	4	6 are	R.D Euro 2,48 R.A Euro 2,63		E
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1012		SEMNATIVO	4	2 are 6 ca	R.D Euro 0,85 R.A Euro 0,90		E
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1014		SEMNATIVO	4	2 are	R.D Euro 0,83 R.A Euro 0,88		E
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1016		SEMNATIVO	4	2 are	R.D Euro 0,83 R.A Euro 0,88		E
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1020		SEMNATIVO	4	1 are 65 ca	R.D Euro 0,88 R.A Euro 0,72		E
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1030		SEMNATIVO	3	27 are 5 ca	R.D Euro 14,67 R.A Euro 13,27		E
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1031		SEMNATIVO	3	38 are 15 ca	R.D Euro 20,69 R.A Euro 18,72		E
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1037		SEMNATIVO	4	23 ca	R.D Euro 0,15 R.A Euro 0,18		
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1040		SEMNATIVO	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		SEMNATIVO	4	2 are 26 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 45 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	10 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	E
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	SEMINATIVO	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	Retito di strada pubblica
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1116	SEMINATIVO	4	13 are 54 ca	R.D Euro 5.75 R.A. Euro 5.12	
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 0.50 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	36 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	6 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 1.02	
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 9.76 R.A Euro 9.31
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1178	SEMINATIVO	4	11 are 22 ca	R.D Euro 4.94 R.A Euro 4.93
T	Proprieta' per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1179	SEMINATIVO	4	18 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 1.16
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	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1236	SEMINATIVO	4	9 are 35 ca	R.D Euro 3.88 R.A Euro 4.10	
T	Proprietà 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	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1249	SEMINATIVO	4	13 ca	R.D Euro 0.05 R.A Euro 0.06	
T	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1252	SEMINATIVO	4	4 are 27 ca	R.D Euro 1.76 R.A Euro 1.87	
T	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1253	SEMINATIVO	4	17 ca	R.D Euro 0.07 R.A Euro 0.07	
T	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1254	SEMINATIVO	4	54 ca	R.D Euro 0.22 R.A Euro 0.24	
T	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1255	SEMINATIVO	4	72 ca	R.D Euro 0.30 R.A Euro 0.32	
T	Proprietà 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	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1257	SEMINATIVO	4	14 are 31 ca	R.D Euro 6.91 R.A Euro 6.28	
T	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1258	SEMINATIVO	4	6 are 97 ca	R.D Euro 2.47 R.A Euro 2.52	
T	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	1259	SEMINATIVO	4	6 are 49 ca	R.D Euro 2.27 R.A Euro 2.41	
T	Proprietà 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	Proprietà 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	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	190	SEMINATIVO	4	24 are 9 ca	R.D Euro 9.95 R.A Euro: 10.50	4114
T	Proprietà 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	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	267	SEMINATIVO	4	21 ca	R.D Euro 0.09 R.A Euro 0.09	
T	Proprietà 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	Proprietà per 1/1	FALCONARA MARITTIMA (AN)	11	670	INCOLT STER		3 are 13 ca	R.D Euro R.A Euro	3260

**TABELLA AREE EDIFICABILI ESPROPRIATE DA ANAS**

Comune	Foglio n.	Particella originaria n.	Particella Definitiva n.	Superficie Espropriata Definitivamente mq	Superficie occupata temporaneamente mq	Zona da PRg	Zona - Zone Urbane di Trasformazione	Sottozona
Falconara	11	1030	1285	2047	659	A3	ZUT1	B
Falconara	11	1124	1289 1291	3471	1315	A3	ZUT1	B
Falconara	11	1031	1031	0	704	A3	ZUT1	B
Falconara	11	216	1323	1947	608	A3	ZUT1	D
Falconara	11	1014	1310	12		A3	ZUT1	D
Falconara	11	1016	1312	10		A3	ZUT1	D
Falconara	11	1084	1316	8		A3	ZUT1	D
Falconara	11	1020	1314	12		A3	ZUT1	D
Falconara	11	1012	1308	14		A3	ZUT1	D
Falconara	11	1010	1306	17		A3	ZUT1	D