

STUDIO TECNICO TOMEI

TRIBUNALE DI ANCONA
FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 32/2018

SENT. N. 34/2018 del 14/05/2018

PREF. N. 308/2017 del 29/12/2017

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore: Dott. Comm. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI IN CONSISTENZA

Il sottoscritto ing. Salvatore Tomei, nato a Napoli il 28/11/1939, residente in 60124 Ancona, Via Asiago, 12 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al N. A2815, redige la presente perizia di stima dei seguenti beni immobili di proprietà intera o parziale della Ditta [REDACTED] S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA con Sede in Ancona, [REDACTED] - C.F. [REDACTED]:

N	DESCR.	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI				% Possesso
				Fg	Plla	Sub	Sup. Ct	
1	Appart.to	Montemarciano (AN)	V. Marinalta, 2	5	22	153	45	1/1
2	Appart.to + P.Auto scop.	Montemarciano (AN)	V. Piave, 56	1	619	6/18 + 13	44 15	1/1
3	Appart.to	Sarnano (MC)	F. Sassotetto	40	123	2	42	1/1
4	Appart.to	Senigallia (AN)	V. P. Mascagni, 15	6	30	7	140	1/9

Gli appartamenti siti in Montemarciano dei punti 1 e 2, sono stati visitati dal sottoscritto, accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. [REDACTED] in data 21 gennaio 2021 e ne è stata constatato lo stato d'uso e la consistenza.

L'appartamento sito in Sarnano, Frazione Sassotetto, è stato oggetto di analogo sopralluogo il 09 febbraio 2021.

In accordo con il curatore non si è ritenuto necessario eseguire analogo sopralluogo in Senigallia, sede dell'appartamento della posizione 4, né una verifica agli atti del Comune di Senigallia, a motivo della esigua percentuale di possesso della Ditta in esame.

La massa immobiliare è stata divisa in quattro lotti secondo la tabella descrittiva qui sopra rappresentata e con la medesima numerazione.

La stima del valore attuale di mercato è stata eseguita secondo gli standard suggeriti dalle linee guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) derivanti dal Regolamento 575/2013/UE e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, V Edizione- Novembre 2017 e basandosi sul metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach).

Le ricerche di atti di compravendita paragonabili è stata eseguita attraverso la piattaforma informatica Stimatrix e l'uso del SW forAii.

L'insieme degli immobili vien suddiviso in quattro lotti che vengono di seguito descritti e stimati separatamente.

STUDIO TECNICO TOMEI

LOTTO 1

Piccolo appartamento sito in tenere del Comune di Montemarciano (AN) in Via Marina, N. 2, iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
5	22	153	A/2	4	3 vani	Totale 45 m ² Coperta 42 m ²	€ 309,87	VIA MARINALTA 2B P. 3

Si trova in prossimità della zona litoranea del comune di Montemarciano che è delimitata dalla linea ferroviaria Adriatica, in prossimità del primo varco sotterraneo in tenere del detto Comune in direzione da Ancona verso Nord lungo la SS Adriatica: si veda la mappa riportata nelle pagine seguenti.

E' prospiciente la SS 16 Adriatica, servita dai mezzi pubblici sia locali che extraurbani, la Stazione Ferroviaria di Montemarciano è situata a circa m. 200.

L'appartamento è inserito in un fabbricato con il piano terra dedicato a negozi ed uffici ed elevato di tre piani fuori terra, dotato di due ascensori; nel successivo elaborato grafico è puntualmente localizzato al secondo piano dello stabile, è inoltre riportata la planimetria dell'immobile.

L'intera costruzione appare realizzata con fondazioni, plinti, travi e pilastri in calcestruzzo armato, i solai appaiono di tipo Varese (travetti, tavelloni e malta cementizia), i muri divisorii appaiono realizzati come d'uso in laterizio intonacato e verniciato, gli infissi dell'appartamento oggetto della stima sono in PVC e vetrocamera, le porte in legno tamburato e si presenta in uno stato di manutenzione insufficiente come tutto il fabbricato.

L'appartamento è dotato di riscaldamento ed ACS autonomo a gas metano distribuito da rete pubblica, la caldaia appare datata. (Non è stata trovata documentazione in sede).

Dalle verifiche eseguite in Atti del comune di Montemarciano risultano i seguenti documenti autorizzativi compiegati in copia:

1. Concessione Edilizia N. 105 del 09/11/1995
2. Collaudo statico N. 934/S4 del 10/11/1995
3. Certificato di Agibilità Prot. N. 16679 – 17028 del 19/02/1998

Come si evince anche dalle foto allegate, il divisorio in vetro cemento tra i terrazzini confinanti sul lato NO, è parzialmente crollato.

La superficie commerciale da prendere a riferimento per il valore di mercato unitario in €/mq viene considerata comprensiva del terrazzino scoperto e quindi pari a mq 50: infatti trattandosi di una zona urbanizzata a scopi residenziali prevalentemente di soggiorno balneare, la superficie del balcone non può essere considerata come d'uso al 35%, ma viene qui considerata nella sua interezza e non alla stregua di un qualunque balcone di edificio condominiale.

STUDIO TECNICO TOMEI

E' riportata in allegato la Planimetria catastale e lo scrivente ne conferma la perfetta corrispondenza alla consistenza attuale.

Oltre allo strumento offerto dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare) che offre una forbice di valori assegnabili che dà luogo ad una certa arbitrarietà della stima, il cui impiego è riportato più avanti, lo scrivente ha consultato una piattaforma informatica (Stimatrix City) ed impiegato un SW specializzato, che si basa sull'effettivo valore riscontrato in atti di compravendita confrontabili con l'immobile da stimare.

E' stata utilizzata una sola compravendita relativa al medesimo Foglio catastale 5 per non incidere sui costi di stima che tuttavia appare significativa in quanto è relativa ad un immobile situato nello stesso foglio catastale e distante circa m. 150 a piedi da quello in esame e stipulata il 19 gennaio 2021.

Lo scrivente ha infatti reperito l'atto di compravendita del 19 gennaio 2021, rogante Dottor Gianluca Campodonico Notaio in Senigallia iscritto nel Collegio Notarile di Ancona, Repertorio n. 11236 - Raccolta n. 8798 relativo all'acquisto di un appartamento sito in Via Giambattista Pergolesi 17.

Dal Documento, che rimane a disposizione agli atti dello scrivente, si evince che il prezzo pagato è stato di € 105.000,00 a fronte di una superficie lorda costituita da un appartamento Categoria A/2 di mq 134, un Box auto di mq 28 e una Cantina C/2 di mq 24 corrispondente ad una Superficie Catastale di mq 152,8 e quindi ne deriva un valore unitario di riferimento pari a € 105.000/mq 152,8 = € 687, 17.

Si tratta di un valore unitario inferiore del 30% ([970-687,17] a quello calcolato sulla base delle semplici risultanze OMI, infatti l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce, in riferimento all'area di riferimento dell'immobile oggetto di stima, il seguente risultato.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ANCONA - Comune: MONTEMARCIANO -

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MARINA - 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	970	1250	L	3,6	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1050	L	2,9	4	N
Box	NORMALE	540	680	L	2,4	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	N

L'immobile è classificato in Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) ne deriverebbe un valore unitario di mercato compreso tra € 810 x mq 48 = € 38.880 e € 1.250 x mq 48 = € 60.000.

STUDIO TECNICO TOMEI

L'Agenzia ha recentemente pubblicato uno studio sull'andamento del Mercato Immobiliare prendendo a riferimento le sole NTN (le transazioni immobiliari riferite ad unità immobiliari intere) focalizzato sulla Provincia di Ancona suddividendo e classificando il territorio sulla base di parametri socio economici più ampi di quelli derivanti dalla definizione di Fascia/Zona normalmente usata, dal quale risulta un quadro recessivo con una diminuzione dei volumi e dei valori dell'ordine del 20% circa per l'anno 2020 sul 2019, andamento confermato anche dal confronto tra 2° e 1° semestre 2020.

Inoltre non si può non considerare negativamente la prossimità alla foce del Fiume Esino ed allo Stabilimento Petrolchimico adiacente.

Il riferimento allo Stato conservativo di riferimento considerato in tabella come NORMALE e cioè senza esigenze di interventi manutentivi impone un riferimento unitario inferiore al minimo dei valori ed inoltre, come si vede chiaramente dall'allegato Elaborato Planimetrico, si tratta di un edificio con una elevata numerosità di unità immobiliari che lo rendono complessivamente configurabile come abitazione di tipo economico al valore unitario minimo per tener conto dello stato generale di manutenzione.

Lo scrivente ritiene inoltre necessario sottrarre la metà del costo di ripristino del divisorio in vetrocemento del balcone ed il costo di sostituzione della caldaia per riscaldamento autonomo ed ACS, valore questo stimato al 65% del totale per tener conto dell'attuale quadro normativo in campo energetico.

La compravendita presa a riferimento con il comparabile reperito, si posiziona su un parametro di € 687,17/mq, tuttavia il taglio di un miniappartamento come quello in esame situato in un'area a vocazione balneare o di "seconda casa" risulta più commerciabile, accompagnato dal confronto delle età degli immobili (1971 del comparabile rispetto al 1997 dell'immobile in esame) comporta una incidenza su tale valore unitario attorno al 20% con un valore di riferimento da assumere in circa € 820,00/mq. Ne deriva una stima, confortata sia dalle risultanze OMI, sia dall'analisi dell'Atto di compravendita di confronto reale, di € 820 x mq 50 = € 41.000,00, a tale valore va detratto il costo di sostituzione della caldaia murale al 65% pari ad € 1.300,00 circa ed il 50% del costo del ripristino del divisorio in vetrocemento del balcone, stimato a corpo in € 400,00, diventa pari ad € (41.000,00 - 1.300,00 - 400,00) = € 39.300,00.

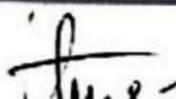
In conclusione l'immobile sito in Montemarciano (AN), Via Marina, 2 - Piano 2°: censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 22, Subalterno 153 ha un valore di mercato V_M arrotondato in:

$V_M = € 39.000,00$ (trentanovemila/00)

In fede,

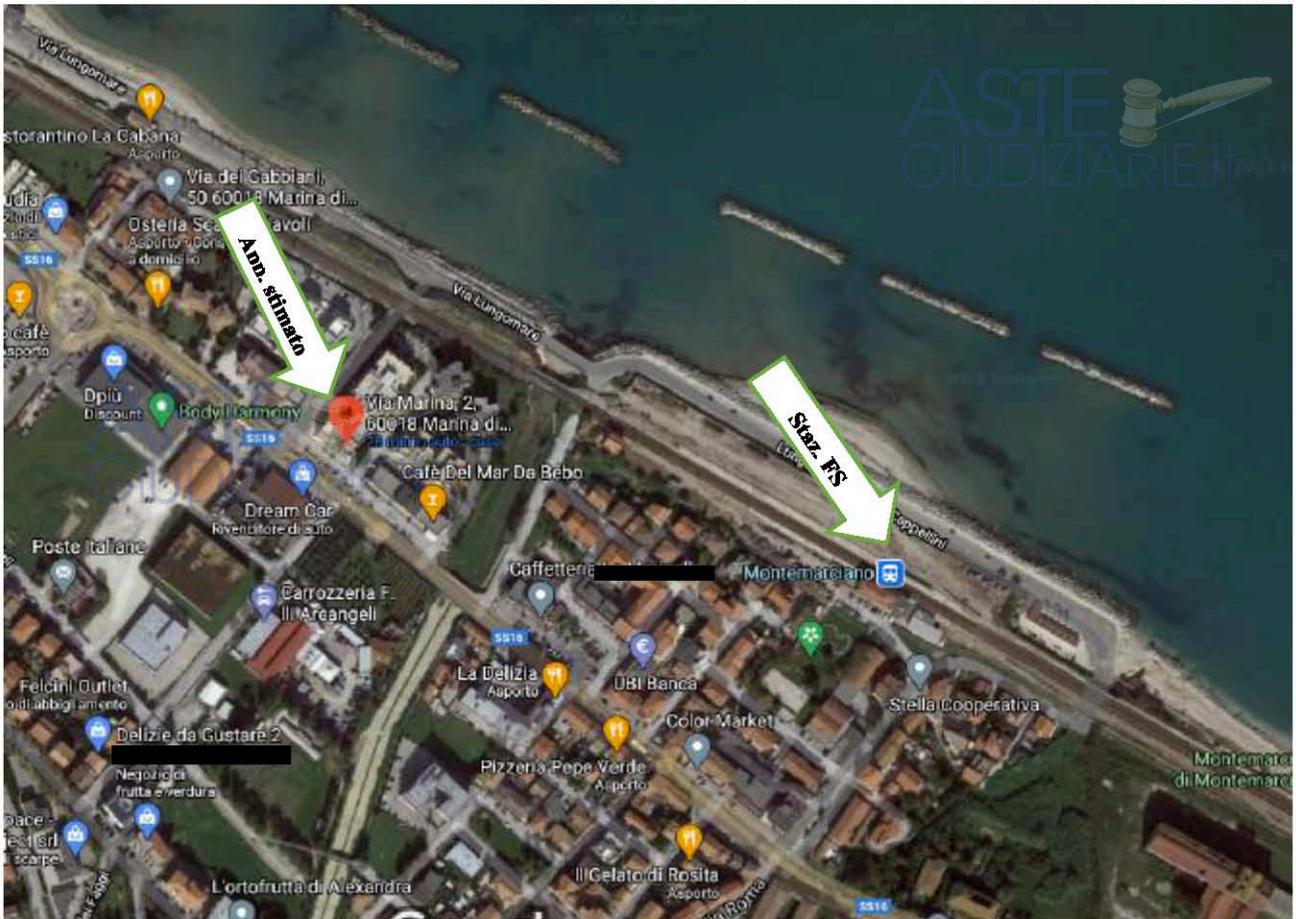
Ancona, 30 marzo 2021
Seguono Allegati



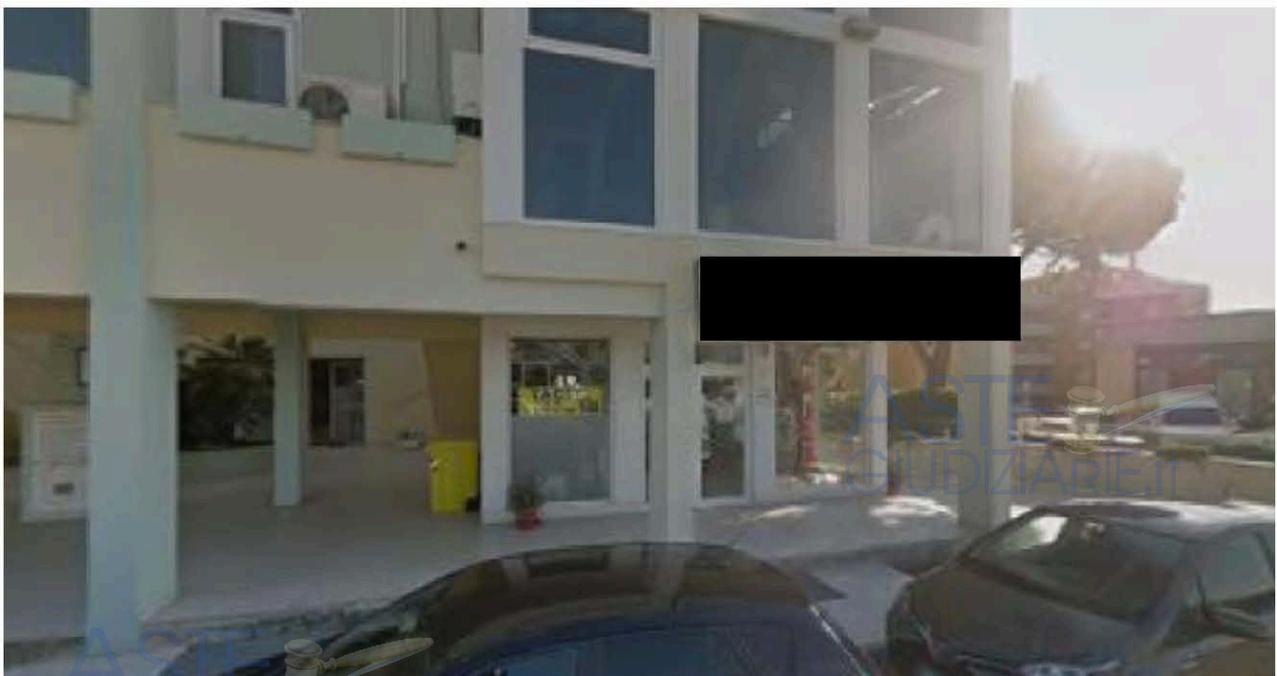

(Salvatore Tomei)

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 1 – Foto aerea del sito e vista esterna del fabbricato



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 2 – Visura catastale ed Elaborato planimetrico



Data: 22/01/2021 - Ora: 11.00.41 Fine

Visura n.: T113560 Pag: 1

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2021



Dati della richiesta	Denominazione: C. & G. IMMOBILIARE S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ANCONA
Soggetto individuato	

I. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEMARCIANO(Codice F560) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	22	153			A/2	4	3 vani	Totale: 45 m ² Totale escluse aree scoperte**: 42 m ²	Euro 309,87	VIA MARINALTA n. 2/B piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 3646/1997

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C. & G. IMMOBILIARE S.R.L. in ANCONA		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1998 protocollo n. 152601 Voltura in atti del 14/11/2000 Repertorio n.: 88936 Rogante: NOT. BORTOLUZZI Sede: ANCONA Registrazione: UR Sede: ANCONA n. 4351 del 30/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 53.1/1999)			

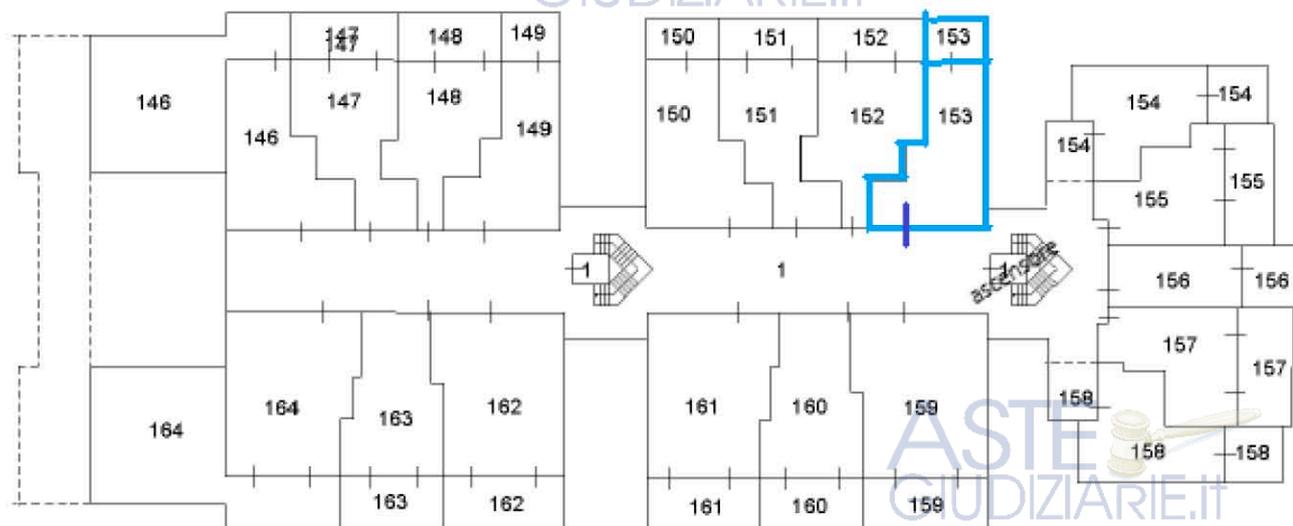
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



piano secondo



STUDIO TECNICO TOMEI

All.4 - Planimetria catastale

MODULARIO
F. rig. rend. 487

135

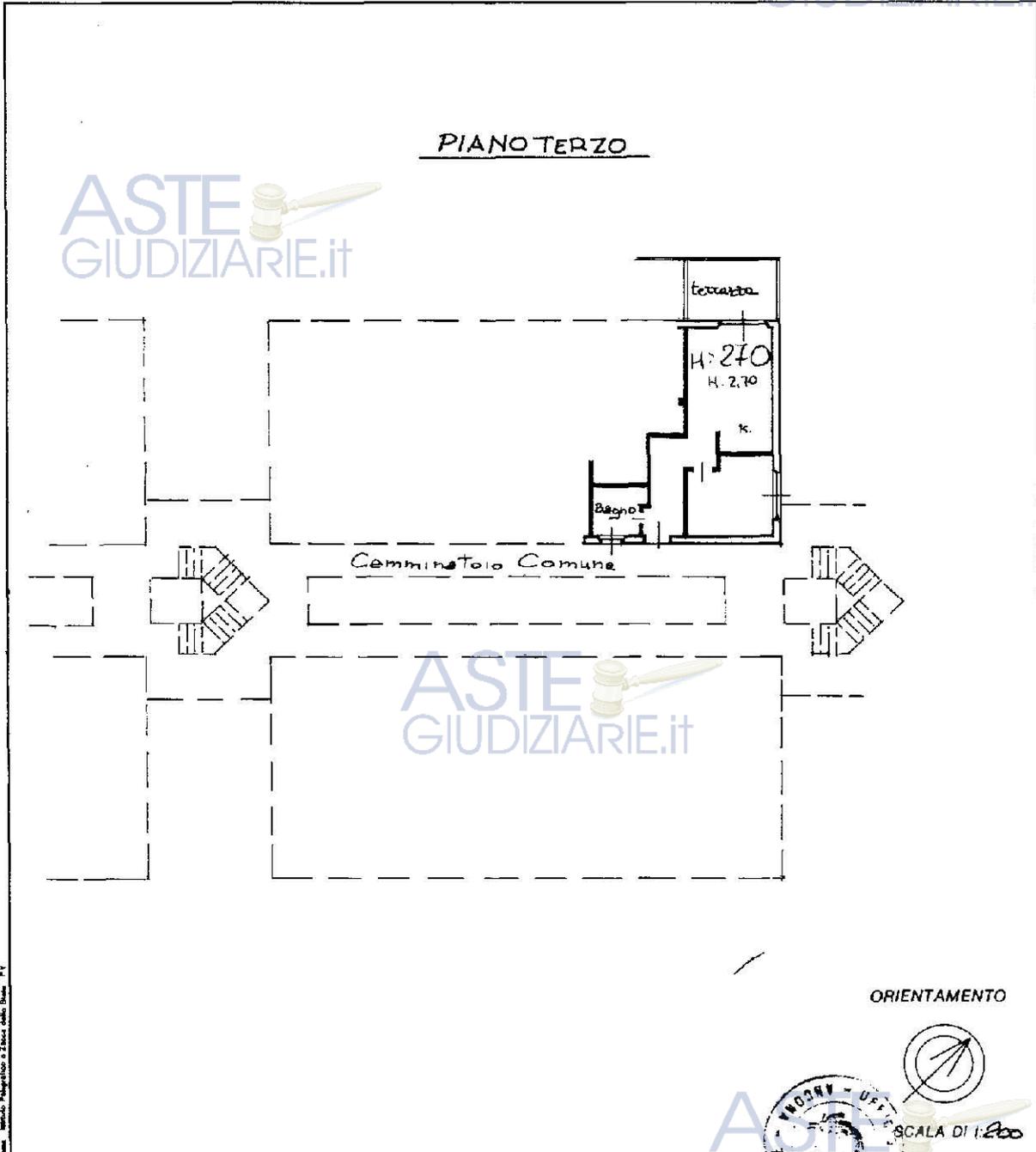


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTEHARCIANO via MARINA civ. 218



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ARCH. TRAN CESARE</u> (Titolo, cognome e nome)	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		25/09/95
Identificativi catastali F. <u>S</u> n. <u>22</u> sub. <u>153</u>	Iscritto all'albo degli <u>Architetti</u> della provincia di <u>ANCONA</u> n. <u>462</u> data <u>AGO. '95</u> Firma <u>TRAN CESARE</u>	135

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 5 – Copia frontespizio Concessione Edilizia

ASTE GIUDIZIARIE.IT

COMUNE DI MONTEMARCIANO
PROVINCIA DI ANCONA

Prot. n. 9591
Pratica n. 137/1995

CONCESSIONE EDILIZIA
N. 105 del 3 Nov 1995

MG/
IL SINDACO

Vista la domanda presentata dalla Ditta [REDACTED]
con sede in Roma (Cod. Fisc. 80002400424)
residenza in Roma Via Collatina n. 95

con la quale si chiede il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi a Marina di Montemarciano - Via Marina;
Visto il progetto allegato alla domanda stessa;

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale ed il Responsabile del Servizio di Sanità Pubblica;

Viste le vigenti disposizioni di legge ed i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia municipale;

Vista la legge comunale e provinciale e la legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, integrata con legge 6-8-1967, n. 765 e la legge n. 10 del 28-1-1977;

Facendo proprio il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in seduta del 8 novembre 1995
sul progetto presentato in data 29 giugno 1995
a firma degli Arch. Rivasi Albinelli Erio e Traù Cesare;

Visto l'art. 13 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto che l'onere di urbanizzazione, di cui all'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10 per L.
- è stato versato sul c.c.p. n. 16010605 intestato al Comune di Montemarciano come da ricevuta n.
del

- è stato rateizzato, ai sensi dell'art. 47 della legge 5-8-1978 n. 457, in quattro rate semestrali di cui L.
la prima, versata sul c.c.p. n. 16010605 intestato al Comune di Montemarciano, come da ricevuta n.
del e l. cadauna le rimanenti, il cui importo complessivo viene ga-
rantito ai sensi dell'art. 13 della legge 3-1-1978 n. 1;

- non è dovuto in quanto trattasi di opere non soggette alla corresponsione di tale contributo;

Visto che il contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per L. 18-049-500:
quale obbligazione ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985
è stata corrisposta in due rate, la prima, di L.
da versare all'inizio dei lavori, mentre la seconda, di L. da corrispondere alla
stimazione degli stessi, a tutela della corresponsione della seconda rata viene altresì prestata idonea garanzia ai sensi
dell'art. 13 della legge 3-1-1978 n. 1;

- è stato corrisposto in unica soluzione, come da ricevuta n. 681 del 9-11-1995

- non è dovuto in quanto

RILASCIAMO CONCESSIONE IN SANATORIA
alla Ditta IMMOBILIARE MARILENA di Francolini & C. S.a.s.
per l'esecuzione dei progettati lavori, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore, e salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente patrimoniale, ed alle seguenti condizioni particolari:

1. - La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce in esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante della concessione, osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

25.02.2021 17:55

ASTE GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO TOMEI

All.6 – Copia frontespizio Collaudo Statico

COMUNE DI MONTEMARCIANO

REGIONE MARCHE
SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E DIFESA DEL SUOLO
ANCONA

Ancona, li 10 NOV. 1995

Profil. n. 834/84/35/35
Progetto n. 934/84
Variante n. 750/85

Alla ditta ING. CESARETTI Oreste
VIA CADORE, 16 - CHIARAVALLE -
Al Comune di MONTEMARCIANO

- OGGETTO:
- Legge 5-11-1971 n. 1086 - LR 3-11-1984 n. 33
- Lavori di COSTRUZIONE - EDIFICIO - DIVERSA - ABITAZIONE

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

Costruzione in Comune di MONTEMARCIANO
Località (Frazione) MARINA
Via Adriatica (ora via Marina 2/B)
Committente [REDACTED]

Si restituisce con l'attestazione dell'avvenuto deposito a norma dell'art. 6 della Legge 5-11-1971 n. 1086 e dell'art. 6 della L. R. 3-11-1984 n. 33 il certificato di collaudo riguardante la costruzione in oggetto, assunto all'archivio del servizio con il numero e la data seguenti:

N. 934/84 - Ancona li 10 NOV. 1995

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dot. Aldo Rodolfo Nove)

25.02.2021 17:59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 7 – Copia del Certificato di Agibilità

CON
Lini
sul
int
es
n

COMUNE DI MONTEMARCIANO
PROVINCIA DI ANCONA

Pratica n. 72/91 - 20/94 - 137/95 Prot. n. 16679-17028

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Viste le richieste presentate in data 16.11.1995 - prot. n. 16679 e in data 23.11.1995 - prot. n. 17028 dal Sig. Francolini Primo, nato a Pergola il 27.08.1942, in qualita' di legale rappresentante della Soc. "Immobiliare Marilena s.a.s." (c.f. 80002400424) con sede in Roma, via Collatina n. 95, tendenti ad ottenere l'autorizzazione di abitabilita' dell'edificio autorizzato con concessioni edilizie n. 127 del 31.12.1993, 42 del 10.06.194 e 105 del 09.11.1995 (in sanatoria art. 13 L. 47/85), ubicato in via Marina, su area distinta al catasto al foglio n. 5 mappale n. 22;

Vista la documentazione di cui all'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425, allegata alla richiesta di cui sopra, ritenuta conforme e completa e alle condizioni riportate nella concessione edilizia;

Vista la ricevuta di versamento n. 0331 in data 24-11-1995 dell'importo di L. 1.824.120 comprovante l'avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale;

AUTORIZZA

l'abitabilita' dei seguenti vani destinati ad uso RESIDENZIALE

N. fabbr.	Piani	Vani negli appartamenti				Altri locali		Totale Gen. vani
		N. app.	Stanze	Acces.	Totale	vani	Accessori	
	Isott.	=	=	=	=	=	=	
	Semin.	=	=	=	=	64*	5**	69
	Terre.	18	36	23	59	=	=	59
	Primo	19	39	28	67	=	=	67
	Secondo	18	41	26	67	=	=	67
	Terzo	19	41	29	70	=	=	70
	Quarto	=	=	=	=	=	=	
	Sottot.	=	=	=	=	=	=	
	Totale	74	157	106	263	64	5	332

La presente autorizzazione viene rilasciata facendo salvi i diritti dei terzi e subordinandola all'osservanza delle leggi e dei regolamenti in vigore.

Montemarciano, 11 27 NOV. 1995

IL SINDACO
(Paolo Raffaeli)

25.02.2021 18:09

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 8 – Foto esterna Immobile comparabile e idem cespite stimato



STUDIO TECNICO TOMEI

All. 9 Ballatoio ed ingresso dell'appartamento



STUDIO TECNICO TOMEI

All. 10 – Altre foto



STUDIO TECNICO TOMEI

All. 11 – Altre 2 foto



STUDIO TECNICO TOMEI

LOTTO 3

Piccolo appartamento sito nella Frazione Sassotetto del comune di Sarnano (MC) con i seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
40	123	2	A/3	1	3 vani	Totale 42 m ² Coperta 40 m ²	€ 154,94	Frazione Sassotetto P.T.

Si tratta di un insieme di 11 edifici residenziali a schiera, posti sul crinale a circa 1250 m s.l.m. ad est della formazione montuosa di località Sassotetto di Sarnano, che ha avuto una valorizzazione turistica tipicamente di montagna, e che fa da cornice all'Hotel Hermitage che dà anche il nome al complesso. Dalle planimetrie allegate si evince la precisa collocazione nella Palazzina C al piano terra.

Esistono anche altri alberghi tra cui un "grattacielo", la frazione dista circa Km 12 dal centro di Sarnano ed è raggiungibile con la Strada Provinciale 120 (Sarnano – Sassotetto – Bolognola) di Macerata di disagiata percorrenza (es. circa 10 tornanti lungo il percorso)

La località è caratterizzata da soli cinque residenti (dati 2011), ne deriva una destinazione tipicamente turistico-alberghiera o di "seconda casa" della località.

Le costruzioni in cui è compreso l'immobile oggetto di stima sono tutte realizzate in con fondazioni, travi e pilastri in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio, i paramenti esterni sono parzialmente realizzati in clinker, i solai sono presumibilmente di tipo "varese" (travetti, tavelloni e malta cementizia); i tetti di copertura sono spioventi e ricoperti di guaine termo-restringenti che appaiono di qualità ben adeguata alla situazione ambientale di montagna con notevoli escursioni termiche.

Infissi e porte sono in legno, i vetri sono doppi.

Il grado di manutenzione generale è sufficiente, l'immobile in oggetto ha bisogno di un intervento di ripristino nel bagno in quanto risulta mancante della tazza da cesso oltre una ripulitura generale, una pitturazione interna ed una manutenzione ordinaria agli infissi.

Appaiono in stato di abbandono i radiatori elettrici mobili in dotazione: a tal proposito è importante rilevare la presenza dell'alimentazione con gas naturale costituente un potenziale allaccio che doterebbe l'immobile di riscaldamento autonomo ben più efficace ed economico di quello elettrico esistente.

Dalle verifiche eseguite in Atti del comune di Sarnano risultano i seguenti documenti autorizzativi compiegati in copia (All. 9,10,11):

1. Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili Prot. N. 3998 del 26/01/1968.
2. Voltura detta licenza N. 3998 del 26/01/1968 a favore di altra Ditta.
3. Autorizzazione di Abitabilità Prot. N. 161 del 17/09/1971 su domanda del 24/01/1971.

STUDIO TECNICO TOMEI

La superficie lorda da prendere a riferimento per il valore di mercato unitario in €/mq viene considerata comprensiva del terrazzino scoperto e quindi la superficie commerciale lorda assume il valore arrotondato di mq 46: infatti trattandosi di una zona urbanizzata a scopi prevalentemente destinati alla vacanza, la superficie del balcone di circa mq 6, non può essere considerata come d'uso al 35%, ma viene qui considerata nella sua interezza e non alla stregua di un qualunque balcone di edificio condominiale.

In riferimento agli eventi sismici del 2016, la costruzione nel suo complesso appare in un buono stato di manutenzione, le foto qui compiegate mostrano l'assenza di fratture o segni di cedimento sulle facciate visibili, appare anche di non vecchia installazione la guaina termo-restringente che protegge i tetti.

Non è possibile alcun riferimento attuale all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in quanto con gli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016, le rilevazioni sul territorio sono state sospese.

Lo scrivente ha quindi condotto una analisi delle offerte in vendita presenti nella rete internet per avere qualche utile informazione dei valori di mercato esistenti, tenendo in conto le maggiorazioni esistenti nel campo delle offerte in vendita, rispetto alla concretizzazione delle stesse, ed inoltre per avere contezza delle dimensioni del mercato esistente attraverso i volumi complessivamente offerti.

L'analisi ha riguardato n. 22 offerte in vendita con un valore medio di € 1.050,09/mq con un minimo di € 750,00/mq ed un massimo di € 1.684,78 €/mq, in particolare le nove offerte relative ad appartamenti di taglio inferiore a mq 80, fornisce il risultato di un valore medio di € 861,77 €/mq, anche qui con un minimo di € 750,00/mq ed un massimo di € 1,511,11/mq. Con una forbice quindi paragonabile alla generalità che i valori OMI offrono usualmente. Occorre naturalmente tarare i valori in offerta per tener conto della loro lievitazione in sede di proposta pubblicitaria.

La ricerca di compravendite effettuate sul territorio attraverso la Piattaforma informatica Stimatrix City ha fornito due atti di compravendita i cui riferimenti sono qui riportati in sintesi; le copie degli atti medesimi sono tenuti agli atti dello scrivente:

1. Atto di compravendita stipulato il 09/11/2020 dall'Avv. Luigi Napolitano, notaio in Foligno, Repertorio N. 4189, Raccolta N. 17678 e relativo ad un appartamento situato nello stesso complesso immobiliare comprendente l'immobile oggetto di stima.
2. Atto di compravendita stipulato il 28/10/2020 dal Dott. Lorenzo Valeri Notaio in Matelica, Repertorio N. 42588, Raccolta N. 13739 e relativo ad un appartamento con Posti Auto coperti e cantine ed altre pertinenze, anche esso situato nello stesso complesso immobiliare.

Si tratta quindi di due unità immobiliari site nello stesso complesso costituito da 11 corpi distinti, essi sono qui rappresentati dai seguenti dati catastali:

STUDIO TECNICO TOMEI

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	40	74	15	A/3	4 vani	Totale 57 m ² Coperta 57 m ²	€ 206,58	Frazione Sassotetto P. 3°
2	40	312	18	A/3	4 vani	Totale 76 m ² Coperta 75 m ²	€ 206,58	Frazione Sassotetto P. 3-4

Il primo è stato venduto al prezzo di € 13.000,00 con la peculiarità di considerare l'imposta di registro relativa ad un valore pari a quello di merito e cioè un valore pari al prodotto di un coefficiente prestabilito che per il 2020 valeva 126, moltiplicato per il valore della rendita catastale: in pratica come se la vendita fosse stata realizzata al prezzo di € 126x206,58 e quindi pari ad € 26.029,08; si tratta del valore riportato nell'atto.

Nelle stime del valore di mercato degli immobili non vengono, per prassi consolidata, considerate le tasse di registro o gli altri oneri formali, nel caso in esame il fatto costituisce un riferimento economico ed incide sul valore della trattativa: è come se il valore di mercato di € 13.000, fosse in realtà maggiorato del 9% (la tassa di registro) sulla differenza tra il pagato ed il valore di merito e quindi pari ad € 14.172,64.

Tendo in conto tali considerazioni ne deriva un parametro di € 14.172,64/57 = € 248,64/mq.

Nel secondo caso una lettura precisa dell'atto dà conto della presenza di una cantina di mq 17 e di due posti auto coperti, oltre il possesso in millesimi condominiali della guardiola e dell'appartamento del custode del vasto complesso immobiliare per cui in questo secondo comparabile per effetto del prezzo pagato in complessivi € 30.000,00, deriva un parametro di riferimento pari a €/mq. $30.000,00 / (76 + 3,4 + 3,5) = 30.000,00 / 82,9 = 361,88$ €/mq.

Dal confronto tra i dati forniti dalle compravendite riscontrate e le offerte esistenti, tenendo anche presente il fatto che appare del tutto incongruente un valore di mercato inferiore al valore di merito inteso come prodotto di un coefficiente stabilito per legge che lega il valore minimo commerciale (sul quale pagare le tasse di registro) alla rendita catastale che viene tenuta fissa.

I valori di riferimento del parametro €/mq sono quindi:

OFFERTE			COMPARABILE 1	COMPARABILE 2
MASSIMO	MEDIO	MINIMO		
1.684,78	1.050,09	777,78	284,64	361,88

E' quindi equo assegnare un valore di mercato attraverso la media pesata degli elementi riportati in tabella nell'ipotesi di base che in sede di offerta il venditore tenda a richiedere un valore del 15-20% maggiore di quanto egli stesso sia disposto ad accettare.

Un ulteriore elemento deriva dalla considerazione del prezzo richiesto per appartamenti di piccola taglia: l'analisi delle offerte in vendita relative solo agli immobili inferiori a mq 80 fornisce un valore medio di offerta di € 961,87/mq.

STUDIO TECNICO TOMEI

Sulla scorta quindi dei risultati comparati delle risultanze riscontrate, lo scrivente assegna un valore del prezzo per metro quadrato di riferimento pari a € $(961,87 + 361,88)/2 = € 661,88/mq$ che si arrotonda ad € 650/mq.

Ne deriva un valore dell'immobile di € $650,00 \times mq 46 = € 29.900,00$, tuttavia a tale valore va sottratto l'onere di ripristino del bagno e di un riassetto dallo stato di abbandono esistente, stimato a corpo in € 2.500,00.

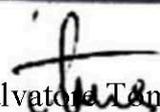
In conclusione l'immobile in oggetto censito al Catasto Fabbricati del comune di Sarnano al Foglio 40, Particella 123, Subalterno 2, ha un valore di mercato pari ad € $650/mq \times 46 - 2.500 = € 27.400,00$ ed in definitiva il valore di mercato assume il valore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

V_M = € 27.000 (ventisette mila/00)

In fede,




(Salvatore Tomei)

Ancona, 30 marzo 2021
Seguono allegati

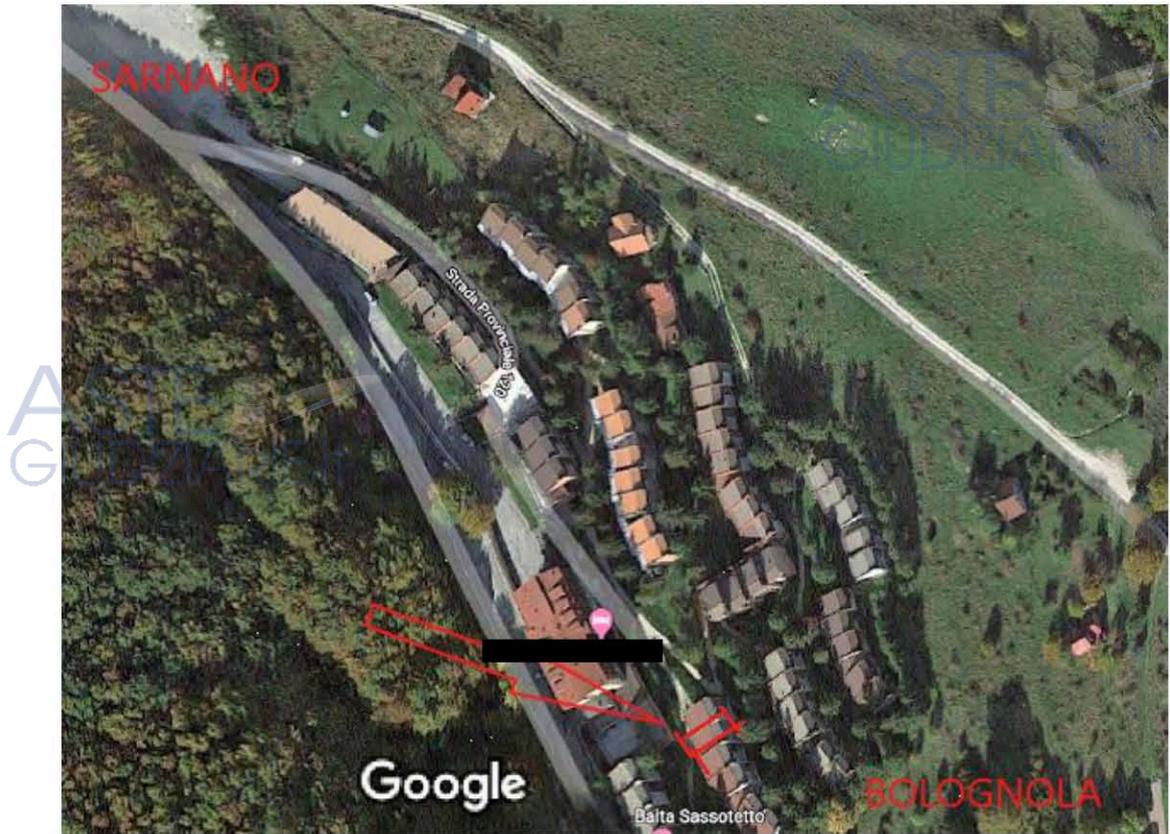
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO TOMEI

All.1 Foto aerea del complesso in cui si trova l'immobile



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

All. 2 Vista esterna complesso residenziale



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 3 Visura catastale



Data: 19/03/2021 - Ora: 12.29.26 Fine
Visura n.: T170110 Pag: 1

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2021



Dati della richiesta	Denominazione: C. & G. IMMOBILIARE S.R.L.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di SARNANO (Codice: I436) Provincia di MACERATA C. & G. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ANCONA C.F.: 01519160426

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SARNANO(Codice I436) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	40	123	2	Cens. Zona		A/3	1	3 vani	Catastale Totale: 42 m ² Totale escluse aree scoperte**: 40 m ²	Euro 154,94 L. 300.000	FRAZIONE SASSOTETTO piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATANAGRAFI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1998 Voltura in atti dal 01/12/1998 Repertorio n.: 82857 Rogante: DOTT. VITTORIO BOR Sede: ANCONA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5001.1/1998)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

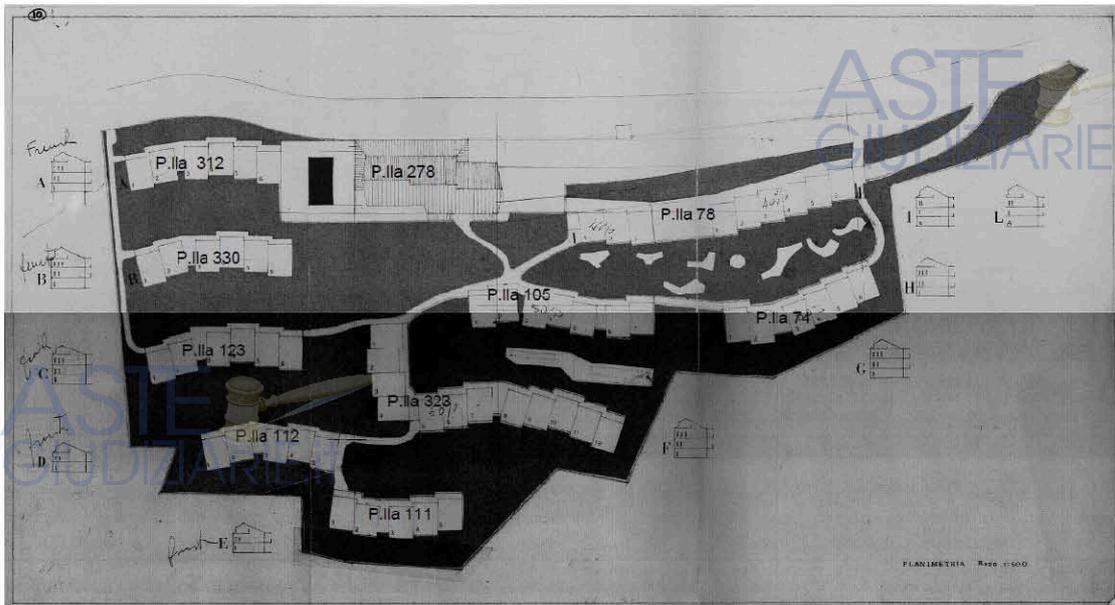
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

All. 4 Estratto Mappa catastale



STUDIO TECNICO TOMEI

All. 5 Elaborato Planimetrico da Atti Comunali Sarnano



All. 6 Planimetria catastale

Data presentazione: 24/09/1971 - Data: 19/03/2021 - n. T164867 - Richiedente: TMOSVT39S28F839Z

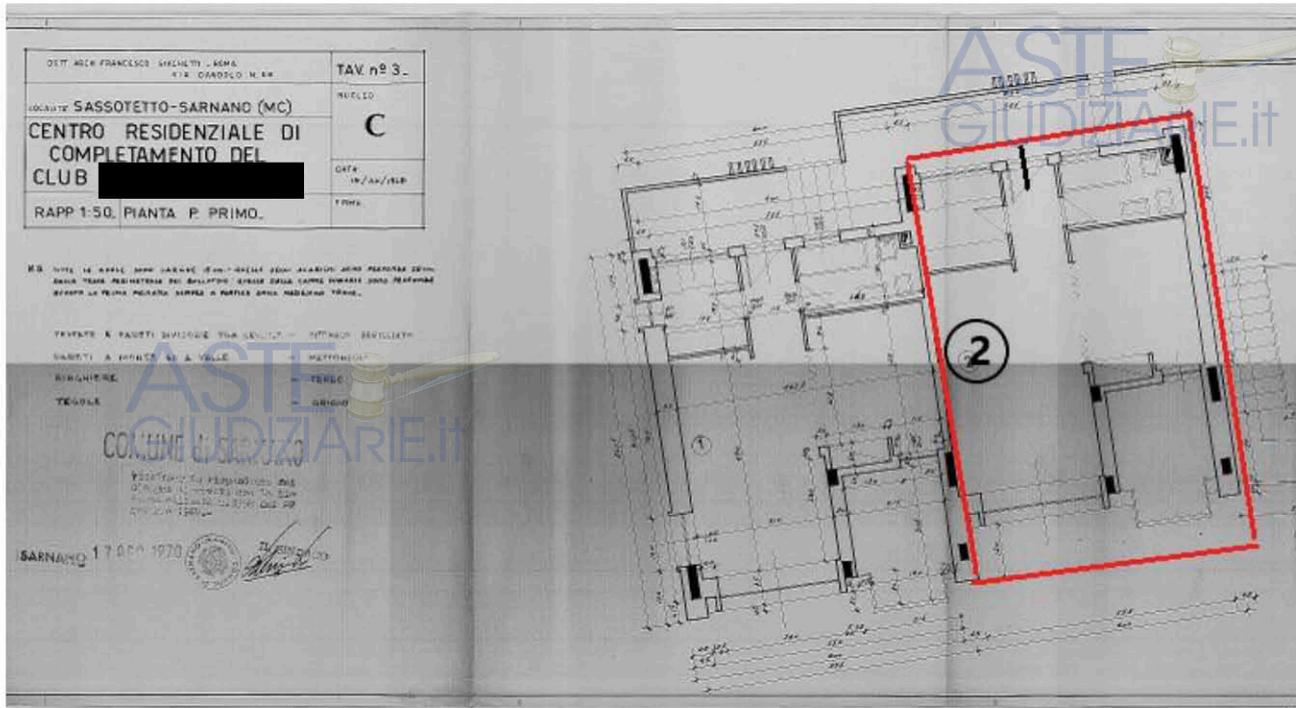
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Min. M. (Unione Cattolica Editrice Italiana)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 20
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARNANO Località Sassotetto		
Ditta SOCIETÀ EDILIZIA IMMOBILIARE SASSOTETTO (S. ED. I. S.) s.r.l.		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Macerata		
EDIFICIO C	Dati essenziali:	
PIANO 1°	Foglio 40 N. 125	
INTERNO 2	Subito M. O. 0252051	
h. m. 2,50		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		COMPILATO DAL Dott. Ing. ANTONIO SUCCI (Chia. Ingeg. n. 41/1971) Inscritto all'Albo dei gli. Ingegneri della Provincia di Ancona. DATA Firma: <i>Antonio Succi</i>
DATA PRONT. N°		

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 24/09/1971 - Data: 19/03/2021 - n. T164867 - Richiedente: TMOSVT39S28F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

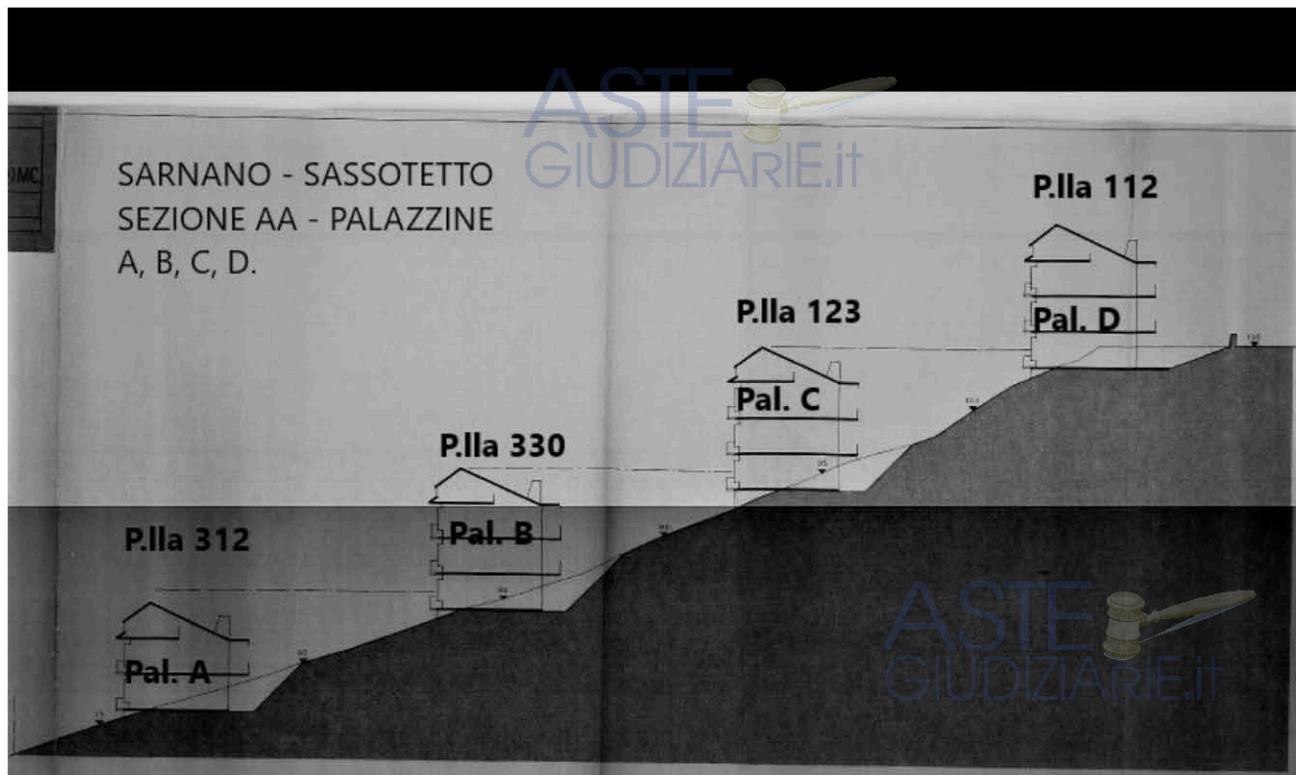
Foglio 40
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2021 - Comune di SARNANO (4436) - < Foglio: 40 - Particella: 123 - Subalterno: 2 >
FRAZIONE SASSOTETTO piano: 1

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 7 Estratto di Tavola di progetto



All. 8 Sezione crinale ovest Complesso Hermitage



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO TOMEI

All.9 Nulla Osta comunale per esecuzione lavori edili Pag 1/2

Prof. N° 3998

Comune di SARNANO

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED] ;
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire il centro residenziale di completamento del Club [REDACTED]
in questo Comune regio 40 mappale N° vari in località Sarnano
Via Sassotetto N° [REDACTED]

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa ;
Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data [REDACTED] ;
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data [REDACTED] ;
(1) [REDACTED]

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11/12/1967 ;
Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana ;
Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ;
Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati ;
Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383 ;
Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia ;
Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547 ; 7 gennaio 1956, n. 164 ; 19 marzo 1956, n. 302 ;
Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229 ;
Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche ;
Vista l'autorizzazione del Genio Civile di [REDACTED]
in data [REDACTED] N. [REDACTED] di protocollo [REDACTED]

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor alla [REDACTED]
per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,

(1) Indicare qui, in questo o in quello dei casi, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

STUDIO TECNICO TOMEI

All.9 Nulla Osta comunale per esecuzione lavori edili Pag 2/2

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed anera dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;

7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;

11) - il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione;

12) - se i lavori richiesti non vengono iniziati entro un anno dal rilascio della licenza, questa si riterrà decaduta.

13) Debbono essere rispettate le norme contenute nell'art. 18 della legge 5/8/67 n. 765.

14) Che non sia in contrasto con le eventuali prescrizioni della Soprintendenza ai Monumenti per le Marche e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 22/1/ 1968



IL SINDACO

(Prof. Sauro Rafaiani)

151264 - Cat. X. - N. 1377 All. B
STAB. TIF. CASPARI-MORCIANO

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 10 Voltura Nulla Osta edile e Relazione Pag. 1/6

Prof. N° 3998/70

Pratica N°

Comune di

SARNANO

Memo
da Della

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
intesa ad ottenere la voltura della licenza n° 3998 del 22/I/1968,
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire il centro residenziale di completamento
del C. [REDACTED] mappale N° vari in località Sarnano

Via Sassotetto N° ;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e la planimetrie allegate alla domanda stessa ;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data ===== ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data ===== ;

(1)

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data ===== ;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana ;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 ;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati ;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383 ;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia ;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547 ; 7 gennaio 1956, n. 164 ; 19 marzo 1956, n. 302 ;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229 ;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche ;

Vista l'autorizzazione del Genio Civile di =====

in data ===== N. ===== di protocollo =====

RILASCI LA VOLTURA DELLA LICENZA n° 3998 del 22/I/1968 precedente-
mente intestata alla [REDACTED]

A FAVORE

Concede il proprio

NUOVA NULLA OSTA

[REDACTED] della [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte

(1) Indicare qui, in questo o in altro caso, gli estratti del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 10 Voltura Nulla Osta edile e Relazione Pag. 2/6

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;

7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonchè le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto « Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche »;

11) - il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);

12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765).

13) Dovranno essere osservate tutte le norme e prescrizioni contenute nella precedente licenza n° 3998 del 22/I/1968 intestata alla Soc. SAIMO.

Atta presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, _____ 19 _____



IL SINDACO

(Prof. Sauro Rafeiani)

155 - Cat. X - N. 1371 All. B
STED TIT. E. GASPARI - MORCIANO R.

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 10 Voltura Nulla Osta edile e Relazione Pag. 3/6

CENTRO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL CLUB HOTEL ██████████
A SASSOTETTO DI SARNANO (MACERATA)

RELAZIONE

Il complesso progettato costituisce il completamento del club hotel ██████████ Sassotetto di Sarnano.

All'albergo già esistente si è aggiunto l'insediamento residenziale costituito nel suo insieme da 178 cellule di abitazione, 11 villette e 4 negozi.

Nella stesura del progetto e nella sua strutturazione urbanistica si sono rispettati gli indici e le prescrizioni contenute nel piano di fabbricazione della zona di montagna del comune di Sarnano, ma ancor più si è cercato di inserire nel paesaggio un insieme di costruzioni che per forma e materiali non rappresentassero un elemento di disturbo, ma anzi si adagiassero quanto più possibile all'andamento degradante del terreno sottolineando nel loro insieme un elemento di accompagnamento alla panoramica naturale del luogo.

L'area disponibile di mq. 25.006 è divisa in due parti dalla strada Forcella di cui quella a monte pari a mq. 2937,50 è stata destinata a villette, mentre quella a valle oltre all'albergo esistente, per una superficie pari a mq. 16.900 prevede la realizzazione del centro residenziale. Ad essa si aggiunge un'altra area pari a mq. 1779 situata a valle della strada Forcella un po' più a sud dell'albergo e destinata a villette.

Il club hotel quindi una volta completato sarà formato dall'albergo, dai nuclei di "residences" e da villette e sarà interamente recintato risultando così un'unità autonoma. A completamento di ciò si aggiungerà una piccola piscina che sorgerà a ridosso dell'albergo, i campi di bocce e la pista per il minigolf che saranno ubicati negli spazi liberi tra i vari corpi di fabbrica in una cornice di verde da rimboscimento che sarà la nota saliente del "club hotel". Il campo da tennis invece sorgerà nella zona a monte della strada, tra le villette.

Gli accessi alle unità residenziali sono esclusivamente pedonali in quanto le auto potranno parcheggiare od in un'autorimessa che sorgerà sotto al piazzale di sosta dell'albergo oppure su parcheggi all'esterno. A completamento del complesso si è previsto un piccolo centro commerciale costituito da 4 negozi da ricavarsi nei vani terreni dei residences affacciati sul piazzale d'arrivo, mentre tutti gli altri servizi generali del club avranno come fulcro l'albergo. Concludendo a lavori ultimati il "club

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 10 Voltura Nulla Osta edile e Relazione Pag. 4/6

hotel" risulterà una zona autonoma, autosufficiente, attrezzata di impianti sportivi dotata di ogni comfort fornita di accurata manutenzione e guardiana. Tale guardiana verrà esercitata da due custodi i cui alloggi sono ubicati uno nel seminterrato del gruppo di residences con affaccio sul piazzale di arrivo e l'altro al disotto del terrazzo accanto alla piscina. Tutte le cellule dei residences e le villette sono collegate a mezzo di impianto citofonico sia con i custodi che con l'albergo.

La fisionomia edilizia del centro residenziale è data dagli edifici disposti in serie grosso modo parallele lungo la direzione nord-sud i quali delimitano idealmente spazi aperti, oltre che ben definiti difatti quasi sempre la continuità tra i vari spazi è stata realizzata in modo da assicurare tuttavia a ciascuno di essi una individualità ed una particolare fisionomia. Tali spazi risultano per la quasi totalità al riparo dai venti dominanti. Le zone verdi sono usufruibili da parte di tutti ed intorno agli edifici non è stata prevista alcuna recinzione come limite di proprietà essendosi inteso di riservare a verde comune l'intera area.

I campi da giuoco, come pure gli spazi per il riposo, trovano posto nel verde e sono distribuiti in modo che siano raggiungibili da ogni parte con limitati percorsi. Per le alberature si è pensato di impiantare nuove essenze di alto fusto sempre verdi, preferibilmente abeti e pini già adulti, integrati con cespugli e siepi di essenze di montagna che risulteranno dal verde sistemato a prato degli spazi liberi.

I residences sono costituiti da un piano terreno ed un primo piano identici come superficie e cioè mq. 55~ a cellula, mentre il secondo piano sfruttando le pendenze del tetto si sviluppa su due altezze coprendo una superficie maggiore degli altri due e cioè mq. 72~ a cellula. Mediamente, tenendo conto dell'accidentalità del terreno, raggiungono un'altezza alla linea di gronda di ml. 9,80. I distacchi sono maggiori ed uguali a 6 oppure 4,50 metri a seconda che i fabbricati siano paralleli ai confini o meno, mentre il distacco tra i vari edifici dell'insediamento è sempre maggiore ai 12 metri prescritti dal piano di fabbricazione.

Le villette sorgono su lotti di circa 500mq. ciascuno, hanno una cubatura non superiore ai 500 mc., sono per la maggior parte ad un piano sia pure a livelli sfalsati per adagiarsi all'andamento del terreno, hanno distacchi dai confini maggiori ed uguali a metri 6 o 4,50 a seconda che le costruzioni sorgano parallele o meno ai confini.

I caratteri costruttivi degli edifici sono: struttura in cemento armato con muri di tamponamento in pietra dello spessore di cm. 45 lavorata a vista con ricorsi fortemente

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 10 Voltura Nulla Osta edile e Relazione Pag. 5/6

te stilati,oppure con mattoncino da cortina,oppure con muri di mattoni intonacati a ren e cemento.Copertura a tetto con tegole alla romana(struttura di copertura con solaio misto in laterizi e cemento armato inclinato),solai misti in laterizi e cemento armato, fondazioni a plinti;infissi esterni ed interni in legno,parapetti dei ballatoi di accesso alle cellule in legno e ferro.Ogni cellula sarà munita di impiantino autonomo di riscaldamento.

Le stradine interne del complesso saranno inserite quante più possibile nell'andamento naturale del terreno, fiancheggiate da massi e cespugli, arricchite da panchine, illuminate con punti luce tra il verde e distanziati tra loro di circa 15-20 metri e ad una altezza da terra variabile tra 1 e 2 metri.

Attraverso il complesso saranno create delle piccole gallerie di servizi ove verranno incanalati i vari impianti ivi compresa la linea elettrica dell'ENEL che attualmente corre sospesa a dei tralicci che se conservati in sito deturperebbero l'aspetto generale dell'insediamento. Anche le fognature sono state studiate in maniera tale da convogliare tutte le acque di scarico del complesso in un unico collettore

Alcuni dati numerici

SUPERFICIE ZONA DESTINATA A RESIDENCES.....mq.16.900
SUPERFICIE LOTTO VILLETTE A MONTE STRADA FORCELLA.....mq. 2.937,50
SUPERFICIE LOTTO VILLETTE A VALLE STRADA FORCELLA OLTRE L'ALBERGO.....mq. 1.779
SUPERFICIE COPERTA DAI RESIDENCES.....mq. 3.605
CUBATURA DEI RESIDENCES.....mc.29.672

$$\text{DENSITA' EDILIZIA } J = \frac{V \cdot \text{volume} - 10\%}{A \cdot \text{area pertinente}} = \frac{29.672 - 2967}{16.900} = 1,5$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO TOMEI

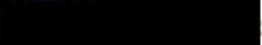
All. 10 Voltura Nulla Osta edile e Relazione Pag. 6/6



ASTE
GIUDIZIARIE.it

3998/70

Al Signor Sindaco di SARNANO

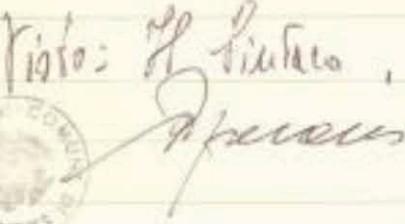
In sottoscritto  Amministratore
Unico della  con sede in Roma, chiede
alla S.V. Ill/ma che venga volturata la licenza
edilizia n° 3.998 del 22/1/1968 in favore della
 con sede in Roma alle stesse condizio
ni e con le stesse prescrizioni contenute nella sud
detta.

Fa presente che ciò è necessario per completare
l'istruttoria della pratica di mutuo in corso di
perfezionamento con un Istituto di Credito.

In attesa di ricevere con cortese sollecitudine
il rilascio di quanto richiesto porro distinti saluti.

Sarnano li 5 gennaio 1970

(Aut. )





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pratica N. _____ / 19 _____

Comune di **SARNANO**

Provincia di **MACERATA**

N. 161 di Reg.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ IL SINDACO

Vista la domanda in data 24.1.1971 presentata da lla
Sig. [REDACTED]

Vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che ⁽¹⁾ L. costruzioni dell'abitato Palazzine di loro proprietà sito in via loc. Sassotetto
N. _____ di questo Comune, è stata eseguita in conformità
del progetto approvato con licenza N. 3998 in data 22.1.1968, che i muri
sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause manifeste di insalubrità;

Constatato il pagamento della tassa di concessione governativa come al N. 35 lett. a-b della tabella di cui alla Legge 10 dicembre 1954 n. 1164;

Visto l'articolo 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie approvato con D. 27 luglio 1934, n. 1265 e il Regolamento Comunale di Igiene;

Vista la copia del certificato di collaudo, per le opere in conglomerato cementizio di cui al D. L. 16 novembre 1939 n. 2229;

Vista la copia del certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale Vigili del fuoco.

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità e l'agibilità dei locali come sotto indicati; Palazzine A - B - C - D - E

PIANI	LOCALI			Bagni n.	Latrine n.	Apparta- menti n.
	di abitazione n.	accessori n.	Altri n.			
Sotterraneo						
Seminterrato	4	3	2	3	-	2
Piano terra	28	28	-	28	-	28
Piano rialzato	+	-	-	-	-	-
Primo piano	28	28	-	28	-	28
Secondo piano	18	18	-	18	-	18
Terzo piano						
Quarto piano						
Attico						

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'agibilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'agibilità dei locali destinati a negozi, laboratori magazzini, ecc. non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite Leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

li 17.9.1971



IL SINDACO
(Palmerini Liberto)

(1) Costruzione, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, modificazione.

STUDIO TECNICO TOMEI

All. 13 Foto ingresso con alloggiamento contatore gas naturale



All. 14 Foto interni 1



STUDIO TECNICO TOMEI

All. 15 Foto interni 2



All. 16 Foto interni 3 (Bagno senza tazza da cesso)



STUDIO TECNICO TOMEI

All. 17 Foto balcone



All. 18 Vista affaccio

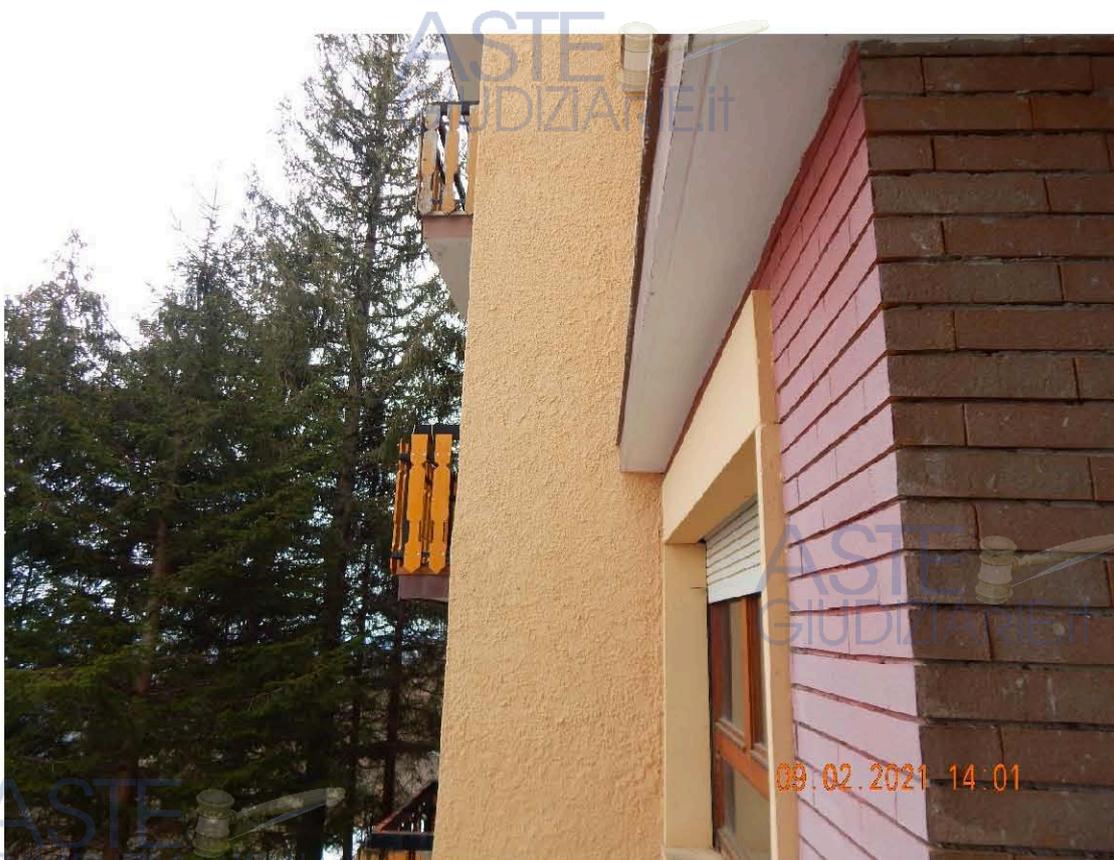


STUDIO TECNICO TOMEI

All. 19 Vista laterale dal balcone con evidenza stato manutentivo generale 1



All. 20 Vista laterale dal balcone con evidenza stato manutentivo generale 2



STUDIO TECNICO TOMEI

LOTTO 4

Il lotto riguarda la proprietà parziale e pari ad 1/9 (un nono) di un appartamento sito in Senigallia (AN), Via Pietro Mascagni 15, Piano Terra. Lo stabile si trova nella primissima periferia ovest del Comune di Senigallia all'altezza del Porto Turistico, ad oltre m 500 dal mare in linea d'aria.

I dati catastali in sintesi sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
6	30	7	A/3	6	7,5	Totale 140 m ² Coperta 132 m ²	€ 600,38	VIA P. MASCAGNI 15

Si riporta lo stralcio della visura catastale del 06/04/2021:

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/9
2			(1) Proprietà per 1/9
3			(1) Proprietà per 1/9
4			(1) Proprietà per 6/9
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/1999 protocollo n. AN 0086676 Voltura in atti del 10/12/2018 Repertorio n. 11246 Rogante TRIBUNALE Sede SENIGALLIA Registrazione Sede PRECISAZIONE DITTA (n. 9677.1/2018)	

Si trascrivono i su esposti "DATI DERIVANTI DA" della tabella esistenti in analogo documento catastale del 12/11/2018:

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') 31.07.1999 Voltura in atti dal 15.09.1999 Repertorio 11146 Rogante PRETURA ANCONA Registrazione TRASFERIMENTO GIUDIZIALE (N. 7360.1 1999)

Si evince la titolarità della Ditta fallita in 1/9 (un nono) della intestazione totale ed è per tale peculiarità che non è stato eseguito alcun sopralluogo, né accesso agli atti.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre 2020, fornisce i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ANCONA - Comune: SENIGALLIA -

Fascia/zona: SEMICENTRALE OVEST - 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	1.350	1.800	L	4,4	5,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1.000	1.400	L	3,6	5	N
Box	NORMALE	680	900	L	6,4	8,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1.400	2.000	L	4,5	6,4	N

Dalla tabella emerge una forbice nel valore di stima da assegnare compreso tra circa € 1.000 e circa € 1.800 per metro quadro lordo.

STUDIO TECNICO TOMEI

L'analisi delle offerte in vendita in un raggio di circa m 500 in linea d'aria da quello in esame mostra un'offerta nutrita con oltre cento appartamenti in vendita delle più varie consistenze e con richieste su valori intorno ad € 2000/mq.

Una recente pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate sull'andamento delle vendite immobiliari in Provincia di Ancona, con riferimento al primo semestre 2020, mostra una certa vitalità del mercato immobiliare nel Comune di Senigallia che mostra, insieme alla Riviera del Conero, i dati più significativi sia in termini di valori di riferimento, sia per quantità di trattative di compravendita, ma si tratta purtuttavia di un mercato che mostra segni recessivi.

Infatti il valore di riferimento è di € 1.711/mq a Senigallia e di € 1.935/mq sulla Riviera del Conero rispetto a una media provinciale di € 1.123/mq con un minimo nell'entroterra montano di € 675/mq.

Il numero di intere compravendite nel primo semestre 2020 rispetto allo stesso periodo del 2019 decrementa del 20,3% sull'intera Provincia di Ancona.

Un ulteriore elemento è fornito dalla consultazione delle Aste immobiliari nella stessa zona che rappresentano valori base di riferimento attorno ad € 1.000/mq.

L'appartamento in esame, prendendo a riferimento il parametro medio di € 1.700/mq, va tarato sulla scorta delle indicazioni esistenti: la posizione a piano terra e la parcellizzazione della proprietà influenzano negativamente tale valore e si stima attorno al 20-25% la diminuzione di valore, appare del tutto equo un riferimento di € 1.400/mq.

Ne deriva un valore di mercato di € 1.400 x mq 140 = 196.000 che riportato ad 1/9 fornisce l'indicazione di € 196.000/9 = € 21.777,78.

In definitiva il valore di mercato di 1/9 (un nono) dell'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia, Foglio 6, Particella 30, Subalterno 7, di Via Petro Mascagni 15, Piano Terra viene arrotondato in:

$$V_M = € 21.000,00 \text{ (ventunomila/00)}$$

In fede,



(Salvatore Tomei)

Ancona, 06 aprile 2021

Allegati:

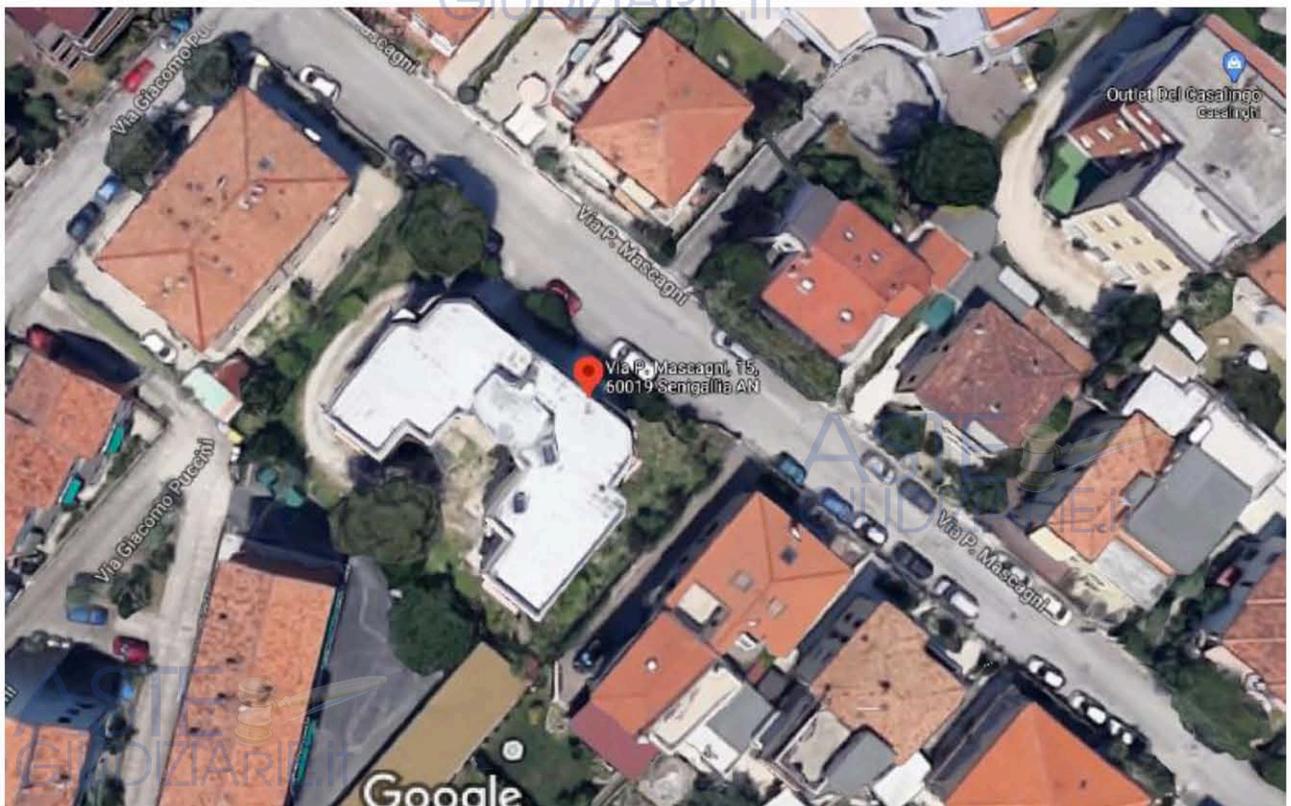
Foto ricavate da Google maps
Visure e Planimetrie catastali

STUDIO TECNICO TOMEI

Foto area dell'area



Foto aerea ravvicinata



STUDIO TECNICO TOMEI

Foto esterna fabbricato



Visura Catastale



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2021

Data: 06/04/2021 - Ora: 13.00.43 Fine
Visura n.: T193578 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SENIGALLIA (Codice: I608)
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA Foglio: 6 Particella: 30 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		6	30	7			A/3	6	7,5 vani	Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte*: 132 m ²	Euro 600,38 L. 1.162.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA PIETRO MASCAGNI n. 15 piano: T-1;

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/9
2			(1) Proprieta' per 1/9
3			(1) Proprieta' per 1/9
4			(1) Proprieta' per 6/9

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 31/07/1999 protocollo n. AN0086676 Voltura in atti dal 10/12/2018 Repertorio n.: 11246 Rogante: TRIBUNALE Sede: SENIGALLIA Registrazione: Sede: PRECISAZIONE DITTA (n. 9677.1/2018)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I608 - Sezione - Foglio 6 - Particella 30

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

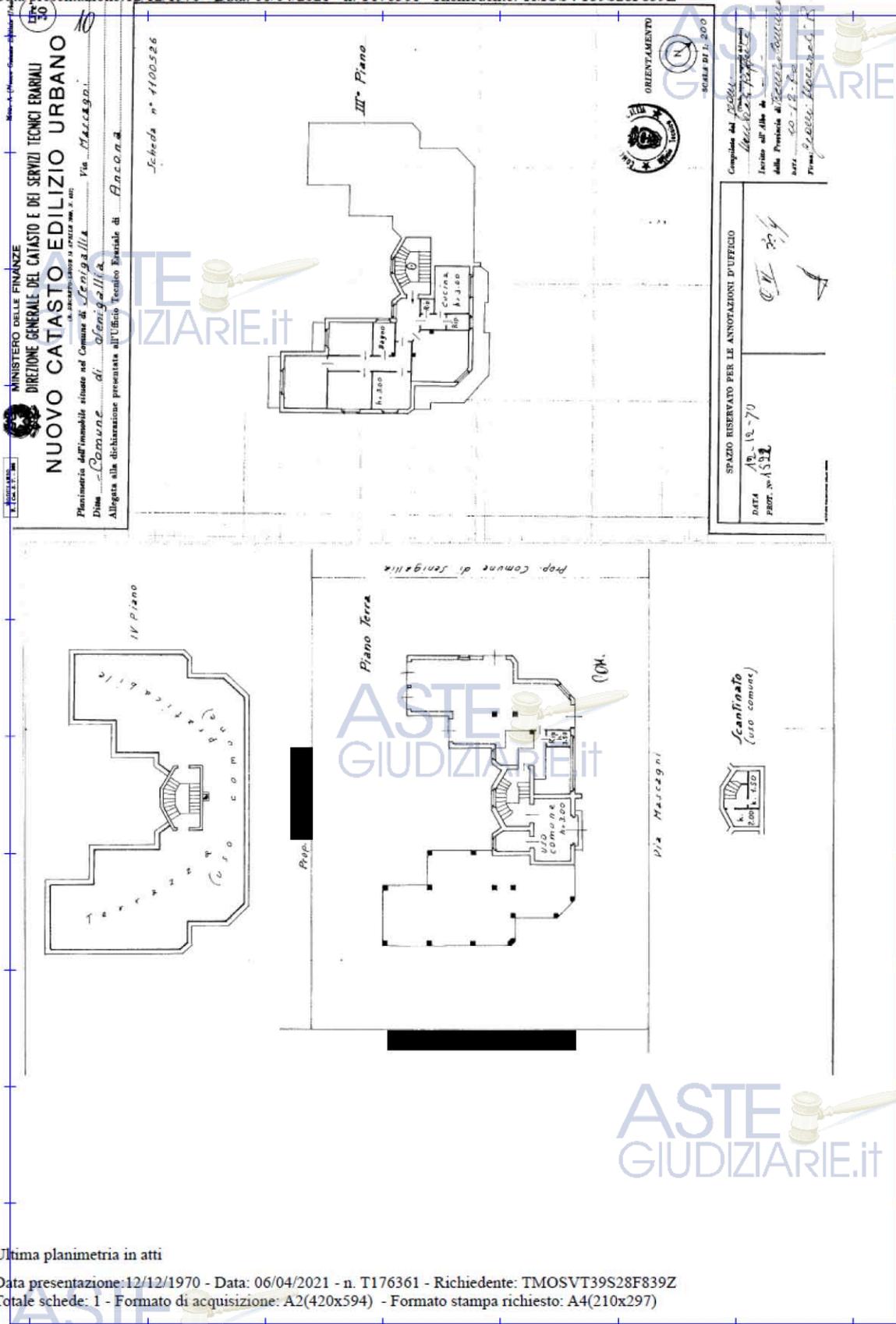
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



STUDIO TECNICO TOMEI

Planimetria catastale

Data presentazione: 12/12/1970 - Data: 06/04/2021 - n. T176361 - Richiedente: TMOSVT39S28F839Z



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/12/1970 - Data: 06/04/2021 - n. T176361 - Richiedente: TMOSVT39S28F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di SENIGALLIA (1608) - < Foglio: 6 - Particella: 30 - Subalterno: 7 >
VIA PIETRO MASCAGNI n. 15 piano: T-1;