

TRIBUNALE DI MACERATA

Giudice Delegato: dott. Jonata Tellarini

CONCORDATO PREVENTIVO n. 2/2020

“ [REDACTED] ”



Integrazione alla perizia del 17.09.2020

CONTENUTI

Le operazioni peritali	5
I. Ubicazione degli immobili.....	6
II. Descrizione del complesso immobiliare.....	6
III. Verifica conformità catastale	6
IV. Verifica conformità urbanistico-edilizia.....	7
Edificio " LOTTO 20 ALVATA "	7
Edificio " LOTTO 19 ALVATA "	9
Edificio " LOTTO 18 ALVATA "	10
Edificio " LOTTO 16 ALVATA "	11
Edificio " LOTTO 17 ALVATA "	13
Edificio " LOTTO 4 ALVATA "	15
Edificio " LOTTO 5 ALVATA "	15
Edificio " LOTTO 6 ALVATA "	16
Edificio " MAGAZZINO ALVATA "	17
Edificio " LOTTO 1 GHIRETTO "	19
Edificio " LOTTO 4 GHIRETTO "	20
Edificio " BOCCI "	20
Edificio " EX TORREST "	22
Edificio " EX SBROLLINI "	23
Edificio " LOTTO 2 CITTADELLA "	27
Edificio " LOTTO 3 CITTADELLA "	30
Edificio " LOTTO 4 CITTADELLA "	33
Edifici " SPINNAKER "	39
Edificio " PERGOLESI "	44

Edificio “ <i>EXPANICON</i> ”	45
V. Descrizione dell’area edificabile in Contrada Palazzo Rosso	48
VII. Proprietà	51
VIII. Inquadramento Urbanistico	51
IX. Pesi e vincoli giuridici	52
X. Metodo di stima	52
XI. Procedimento di valutazione	58
XII. Costi di costruzione	61
<i>XII.a Definizione della tempistica dell’operazione immobiliare</i>	63
<i>XII.b Definizione della tempistica dell’operazione immobiliare</i>	64
<i>XII.c Determinazione costi diretti ed indiretti per acquisto area (Ca)</i>	65
<i>XII.d Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione (Ct)</i>	66
<i>XII.e Determinazione oneri finanziari di costi coperti dal debito (Ofc)</i>	72
<i>XII.f Determinazione costo area e oneri (Upc) (Caa) (Oaa) (Ofa)</i>	74
<i>XII.g Determinazione dell’utile del promotore (Up)</i>	76
<i>XII.h Determinazione del valore di mercato dell’immobile (vfc)</i>	77
<i>XII.i Determinazione valore di mercato (Vmer)</i>	77
XIII. CONCLUSIONI	78

L'Incarico

In data 09 luglio 2020, l'Ill.mo G.D. del Tribunale di Macerata, dott. Jonata Tellarini, ha nominato il sottoscritto dott. Ing. Francesco Dignani nato a Pollenza il 09.11.1961 (cod. fisc. DGNFNC61S09F567U), con studio tecnico in Pollenza (MC), via Melograno n. 6, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A622 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Macerata, tecnico per la valutazione dei beni nell'ambito della procedura di concordato preventivo n. 2/2020 [REDACTED] per rispondere al seguente quesito: *"Effettuare i controlli e le valutazioni necessarie al fine di aggiornare i valori attribuiti agli immobili messi a disposizione della società concordataria"*.

In data 17 settembre 2020, il sottoscritto tecnico incaricato ha depositato, per PEC, la perizia giurata in risposta al quesito dell'Ill.mo G.D. del Tribunale di Macerata.

In detto elaborato peritale, al **cap. V. Verifica conformità urbanistico-edilizia-catastale**, e al **cap. XIV. Conclusioni**, è stato affermato che *"... alla data odierna l'Ufficio Area Lavori Pubblici – Urbanistica del Comune di Potenza Picena non ha evaso la richiesta di accesso, il sottoscritto non ha potuto effettuare la verifica urbanistica delle unità immobiliari messe a disposizione della società concordataria sulla base delle risultanze degli atti e delle certificazioni in essere depositate, adottate o rilasciate dagli uffici del Comune di Potenza Picena. Conseguentemente, la verifica di conformità catastale potrà essere svolta soltanto dopo aver avuto la possibilità di espletare l'accesso agli atti sopra detti al fine di verificare la rispondenza delle unità immobiliari accatastate. Il sottoscritto tecnico si riserva la facoltà di quantificare gli oneri per le eventuali regolarizzazioni urbanistico-edilizia e catastale sulla base delle risultanze e del confronto tra gli atti depositati presso il Comune di Potenza Picena – Area LLPP/Urbanistica e lo stato degli immobili oggetto della presente valutazione"*

Il Comune di Potenza Picena in data 29.09.2020 ha messo a disposizione, in visione del sottoscritto, gli atti tecnico-amministrativi riguardanti gli immobili di proprietà della [REDACTED] facenti parte della procedura di concordato preventivo di cui trattasi.

Con atto Notaio Sabino Patruno in data 25 settembre 2017, Rep. 54652/26670, registrato a Macerata in data 26.09.2017 al n. 7987 – Serie iT, trascritto a Macerata in data 06.09.2017 al n. 10919 R.G. – n. 8056 R.P. e ritualmente volturato in catasto, la società [REDACTED] cedeva in permuta alla società [REDACTED] un'area fabbricabile sita in Potenza Picena, contrada Palazzo Rosso, nell'ambito della lottizzazione PL8 riportata nel catasto dei terreni di detto Comune al foglio 42, particelle 1209 – 1210 – 1211 – 1212 – 1213 – 1214 – 1215 – 1216 – 1217 – 1218 – 1219 – 1220 –

1221 - 1222 - 1223 - 1224 - 1227 - 1228 - 1230 - 1231, per una superficie complessiva di metri quadrati 5.815).

Con successivo atto Notaio Sabino Patruno in data 20 novembre 2020, Rep. 58878/29750, registrato a Macerata in data 20.11.2020 al n. 9435 - Serie 1T, le società [REDACTED], di comune accordo, convengono di risolvere, per mutuo dissenso e con efficacia retroattiva, l'atto di permuta Notaio Sabino Patruno in data 25 settembre 2017, Rep. 54652/26670.

Il Tribunale di Macerata, nella persona del Giudice Delegato alla procedura di concordato preventivo della società [REDACTED] dott. Jonata Tellarini, ha autorizzato l'atto Notaio Sabino Patruno in data 20 novembre 2020, Rep. 58878/29750 con decreto in data 16 ottobre 2020.

Con la presente integrazione vengono anche effettuati i controlli e le valutazioni necessarie al fine di aggiornare i valori attribuiti agli immobili messi a disposizione della società concordataria a seguito dell'atto Notaio Sabino Patruno in data 20 novembre 2020, Rep. 58878/29750 con decreto in data 16 ottobre 2020 e autorizzato dal Giudice Delegato.

Le operazioni peritali

- 29.09.2020 - 07.10.2020 - 12.10.2020
Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza Picena
- 23.10.2020 - 24.10.2020 - 31.10.2020 - 06.11.2020 - 07.11.2020 - 14.11.2020 - 21.11.2020 - 28.11.2020 - 09.12.2020 - 12.12.2020
Sopralluogo presso i beni messi a disposizione della società concordataria
- 06.11.2020
Accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata per visure estratti di mappa della nuova area edificabile
- 30.11.2020
Sopralluogo e rilievo fotografico dell'area edificabile sita in Potenza Picena, contrada Palazzo Rosso, nell'ambito della lottizzazione PL8 messa a disposizione della società concordataria con decreto in data 16 ottobre 2020 e autorizzato dal Giudice Delegato

Relazione di consulenza tecnica

Per ogni unità immobiliare è stata verificata la conformità urbanistica-edilizia e catastale sulla scorta delle planimetrie e degli atti depositati presso l'U.T.C. del Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate, consultati dal sito dell'Agenzia delle Entrate e allegati alla perizia depositata in data 17 settembre 2020.

Le risultanze delle verifiche sopra dette sono riportate, per ogni edificio, nelle tabelle che vengono di seguito allegate.

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi effettuati anche presso la nuova area edificabile di contrada Palazzo Rosso e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente presenta la seguente integrazione alla relazione di consulenza tecnica che si articola in 5 capitoli per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice Delegato.

I. Ubicazione degli immobili

Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, i beni messi a disposizione dalla ditta [REDACTED] con sede in Potenza Picena in Via Puccini n. 52 consistono nel diritto di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel territorio del Comune di Potenza Picena.

II. Descrizione del complesso immobiliare

I beni oggetto della presente relazione tecnica di proprietà della ditta [REDACTED] sono descritti, quantificati e distinti nell'**Allegato 1 – Documentazione Fotografica** della relazione tecnica depositata in data 17 settembre 2020.

III. Verifica conformità catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata – Catasto dei Fabbricati sono state effettuate ispezioni catastali per verificare l'iscrizione dei beni oggetto della procedura – cfr **Allegato 2** della sopra detta relazione tecnica.

Sono state altresì richieste le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate agli atti del Catasto Fabbricati che individuano graficamente gli immobili. A tali unità immobiliari, nelle forme di rito, il predetto ufficio ha attribuito le consistenze, le categorie e le rendite catastali in base alle vigenti disposizioni in materia. Sinteticamente, nella **Tab. 1 – Elenco fabbricati**, viene riportata, per ogni

edificio e unità immobiliare, lo stato di conformità dello stato dei luoghi con la planimetria depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata.

IV. Verifica conformità urbanistico–edilizia

Gli interventi edilizi sugli immobili oggetti di perizia sono stati tutti realizzati nel territorio del Comune di Potenza Picena.

Il sottoscritto, in seguito alla richiesta inviata con PEC del 17.07.2020 ha richiesto all'Ufficio Area Lavori Pubblici – Urbanistica del Comune di Potenza Picena, l'accesso agli atti per la consultazione dei Permessi di Costruire, delle Autorizzazioni Edilizie, delle SCIA, delle Certificazioni di Agibilità rilasciate e/o depositate per la realizzazione degli interventi edilizi di cui trattasi.

Successivamente al deposito della perizia del 17 settembre 2020 il sottoscritto ha potuto visionare gli atti e delle certificazioni in essere depositate, adottate o rilasciate dagli uffici del Comune di Potenza Picena.

L'esito della verifica di conformità urbanistica è riportato, per ogni unità immobiliare, nella seguente tabella:

Tab. 1 – Elenco fabbricati

Edificio "LOTTO 20 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 177 del 11/06/1990 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia – Variante n° 87 del 13/05/1992 per modifiche interne
- Concessione edilizia – Variante n° 105 del 26/06/1997
- Concessione edilizia – Variante 11° 186 del 13/11/1997
- Condono edilizio n° 25/95
- Condono edilizio n° 27/04
- Condono edilizio n° 32/04
- Concessione in Sanatoria n° 169 del 23/08/2007
- Concessione edilizia – Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 36 del 29/08/2007
- Concessione edilizia n° 155 del 17/09/2007 per modifiche interne e di prospetto
- Certificato di abitabilità – agibilità prot. n° 10903 del 02/10/1992
- Certificato di abitabilità – agibilità prot. n° 15659 del 02/11/1995

– *Certificati di abitabilità – agibilità del 14/02/2011*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 20 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 427 sub 30** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 427 sub 42** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la presenza di un divisorio interno realizzato al fine di ricavare un vano ripostiglio.
- **Foglio 41 mappale 427 sub 43** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 427 sub 44** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 427 sub 45** – Appartamento P4: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 427 sub 47** – Appartamento P4: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 427 sub 50** – Appartamento P4: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per diversa distribuzione delle partizioni interne.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 427 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.500,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 20 ALVATA"	Garage	41	427	30	1S	C/6	SI	SI	€ 1.500,00
	Negozio	41	427	42	T	C/1	NO	NO	
	Appartamento	41	427	43	T	A/2	SI	SI	
	Appartamento	41	427	44	T	A/2	SI	SI	
	Appartamento	41	427	45	4	A/2	SI	SI	
	Appartamento	41	427	47	4	A/2	SI	SI	
	Appartamento	41	427	50	4	A/2	NO	NO	

Edificio "LOTTO 19 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 96 del 29/05/1992 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione in Sanatoria n° 2 del 10/03/1993
- Concessione edilizia - Variante n° 35 del 13/05/1993 per modifiche di prospetto e copertura
- Concessione edilizia - Variante n° 163 del 10/12/1993 per modifiche interne
- Concessione edilizia - Variante n° 173 del 23/01/1995 per modifiche interne e di prospetto
- Condono edilizio n° 26/04
- Condono edilizio n° 33/04
- Concessione edilizia - Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 34 del 18/07/2007

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 19 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 438 sub 32** – Appartamento P4: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 440 sub 36** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono presenti difformità alle partizioni interne.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 438 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.250,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 19 ALVATA"	Appartamento	41	438	32	4	A/3	SI	SI	€ 1.250,00
	Negozio	41	438	36	T	C/1	NO	NO	

Edificio "LOTTO 18 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 18 del 17/03/1994 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia in variante n° 147 del 16/11/1994 per modifiche interne e tamponatura
- Concessione edilizia in variante n° 9078 del 20/06/1995 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 786 del 18/01/1996 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 787 del 18/01/1996 per modifiche interne
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 9990 del 31/05/1997 per modifiche interne
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 15256 del 11/08/1997 per modifiche interne
- Autorizzazione edilizia n° 12191/98 per cambio della destinazione d'uso
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n° 21697 del 12/10/2004 per modifiche interne
- Condono edilizio n° 31/2004
- Certificato di abitabilità-agibilità prot. n° 17573 del 07/12/1995

- *Certificato di abitabilità – agibilità prot. n° 10752 del 12/06/1997*
- *Certificato di abitabilità – agibilità prot. n° 20570 del 14/10/1999*
- *Certificato di abitabilità – agibilità del 25/01/2005*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 18 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 440 sub 21** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 440 sub 30** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 18 ALVATA"	Garage	41	440	21	1S	C/6	SI	SI	€ 0,00
	Garage	41	440	30	1S	C/6	SI	SI	

Edificio "LOTTO 16 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- *Concessione edilizia n° 137 del 30/09/1996 per la costruzione di un edificio residenziale*
- *Concessione edilizia in variante n° 113 del 01/07/1997 per modifiche interne ed ampliamento*
- *Concessione edilizia in sanatoria n° 119 del 01/10/1999 aumento volumetria e superfici*
- *Concessione edilizia n° 164 del 15/12/2001 per cambio di destinazione d'uso del piano terra*
- *Condono edilizio n° 28/04*
- *Condono edilizio n° 29/04*
- *Certificato di abitabilità edilizia – agibilità n° 19630 del 04/10/1999*
- *Certificato di abitabilità – agibilità n° 32711 del 19/12/2001*
- *Certificato di abitabilità – agibilità n° 4273 del 14/02/2002*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 16 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 526 sub 27** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 526 sub 40** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 526 sub 46** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per modifiche alle partizioni interne. Inoltre, in data 10.12.2004 l'allora affittuaria dell'u.i. [REDACTED] deceduta, presentò al Comune di Potenza Picena domanda di condono edilizio al fine di sanare l'ampliamento dell'appartamento per una superficie lorda di mp 13,63 realizzato mediante una struttura di tamponamento in alluminio. Essendo l'affittuaria deceduta, la proprietà [REDACTED] in persona dell'amministratore unico [REDACTED] ha comunicato al Comune di non essere interessata all'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria rinunciando alla richiesta di Condono n. 29/04 presentata dalla signora [REDACTED] provvedendo alla messa in pristino dello stato dei luoghi. *(Allegato A)*

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 526 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.250,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 16 ALVATA"	Garage	41	526	27	1S	C/6	SI	SI	€ 1.250,00
	Garage	41	526	40	1S	C/6	SI	SI	
	Appartamento	41	526	46	T	A/3	NO	NO	

Edificio "LOTTO 17 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 170 del 13/01/1995 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia in Variante n° 16374 del 17/11/1995 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di inizio attività n° 6540 del 24/04/1996 per modifiche interne
- Denuncia di inizio attività n° 10510 del 06/07/1996 per modifiche interne
- Denuncia di inizio attività n° 9991 del 31/05/1997 per modifiche interne
- Denuncia di inizio attività n° 15255 del 11/08/1997 per modifiche interne
- Autorizzazione edilizia n° 12192 prat. n° 268 per cambio della destinazione d'uso
- Permesso di costruire n° 32 del 15/03/2006 per ampliamento balconi
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 35 del 29/08/2007 per chiusura terrazzo
- Condonò edilizio n° 24/04
- Condonò edilizio n° 25/04
- Condonò edilizio n° 30/04
- Certificato di agibilità n° 14707 del 25/09/1996
- Certificato di agibilità n° 18190 del 27/11/1996
- Certificato di agibilità n° 1202 del 22/01/1997
- Certificato di agibilità n° 10751 del 12/06/1997
- Certificato di agibilità n° 20571 del 14/10/1999

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 17 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 455 sub 16** – Appartamento P3: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per lievi modifiche alle partizioni interne.
- **Foglio 41 mappale 455 sub 17** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per l'assenza di partizione di separazione con il sub 18.

- **Foglio 41 mappale 455 sub 18** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per l'assenza di partizione di separazione con il sub 19.
- **Foglio 41 mappale 455 sub 19** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per l'assenza di partizione di separazione con il sub 18.
- **Foglio 41 mappale 455 sub 30** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena per lievi modifiche interne, per la modifica di due aperture sul prospetto nord – ovest e per la realizzazione di una veranda in alluminio sempre sul prospetto nord – ovest a parziale chiusura di porzione di corte esclusiva e **non allineato** perfettamente con la planimetria catastale in atti.
- **Foglio 41 mappale 455 sub 32** – Appartamento P3: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per diversa distribuzione delle partizioni interne e ampliamento del balcone lato nord.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 455 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 3.500,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.III	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 17 ALVATA"	Appartamento	41	455	16	3	A/3	NO	NO	€ 3.500,00
	Garage	41	455	17	18	C/6	NO	NO	
	Garage	41	455	18	18	C/6	NO	NO	
	Garage	41	455	19	18	C/6	NO	NO	
	Negozio	41	455	20	T	C/1	NO	NO	
	Appartamento	41	455	32	3	A/2	NO	NO	

Edificio "LOTTO 4 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 37/97 del 28/04/1999 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia – Variante n° 163 del 15/12/2001 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia – Denuncia di inizio attività del 18/01/2002 per modifiche interne
- Concessione edilizia – Variante n° 182 del 28/11/2002 per modifiche interne e di prospetto
- Certificato di abitabilità – agibilità prot. n° 8884 del 28/03/2002
- Certificato di abitabilità – agibilità prot. n° 12410 del 11/05/2002
- Certificato di abitabilità – agibilità prot. n° 3006 del 31/01/2003

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 4 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 553 sub 27** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Onci Tecnici
Edificio "LOTTO 4 ALVATA"	Magazzino	41	553	27	1S	C/2	SI	SI	€0,00

Edificio "LOTTO 5 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 20 del 15/02/2002 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia – Variante n° 144 del 10/10/2002 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia – Variante n° 65 del 19/06/2003 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia – Variante n° 15 del 12/02/2004 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di inizio attività prot. n° 20125 del 17/11/2005
- Certificato di agibilità del 10/03/2004
- Certificato di agibilità del 08/06/2007

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 5 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 454 sub 34** – Uffici PT: Dal sopralluogo effettuato in data 22.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.Illa	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 5 ALVATA"	UFFICI	41	454	34	PT	A/10	SI	SI	€ 0,00
	Locale al P.1S				PS1				
	Soffitta				P4				
	Corte esterna				PT				

Edificio "LOTTO 6 ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 21 del 15/02/2002 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia in variante n° 145 del 10/10/2002 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia in variante n° 66 del 19/06/2003 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia in variante n° 57 del 07/04/2004 per modifiche interne e di prospetto
- Permesso di Costruire n° 23 del 28/02/2005 per modifiche interne e di prospetto
- Permesso di Costruire n° 44 del 05/03/2008 per alloggiamenti climatizzazione e modifiche esterne
- Condonò edilizio n° 32/04
- Condonò edilizio n° 143/04
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 41 del 06/09/2007
- Certificato di agibilità n° 19 del 06/07/2004
- Certificato di agibilità n° 21 del 08/07/2004
- Certificato di agibilità del 04/03/2005

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 6 Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 583 sub 23** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 22.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 583 sub 27** – Cantina/Ripostiglio PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la presenza di un divisorio in cartongesso che riduce le dimensioni del garage e crea un locale ripostiglio con presenza di lavabo.
- **Foglio 41 mappale 583 sub 28** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 41 mappale 583 sub 37** – Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 583 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.250,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.la	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 6 ALVATA"	Garage	41	583	23	1S	C/6	SI	SI	€ 1.250,00
	Garage	41	583	27	1S	C/6	NO	NO	
	Cantina	41	583	28	1S	C/2	SI	SI	
	Appartamento	41	583	37	1-4	A/3	SI	SI	

Edificio "MAGAZZINO ALVATA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- *Condono edilizio n° 1384 prot. n° 13456 del 31/12/1986*
- *Concessione edilizia n° 87 del 01/12/2003 per ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione e frazionamento di unità immobiliare*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Magazzino Alvata" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 33 mappale 132 sub 2** – Magazzino PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 132 sub 4** – Magazzino PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 132 sub 5** – Magazzino PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 132 sub 6** – Appartamento PT-P1: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e presenza di difformità esterne, con modifiche ai prospetti, sia al PT che al P1.
- **Foglio 33 mappale 132 sub 7** – Garage PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 132 sub 7** – Garage PT: Dal sopralluogo effettuato in data 23.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 526 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 2.500,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "MAGAZZINO ALVATA"	Magazzino	33	132	2	T	C/2	NO	NO	€ 2.500,00
	Magazzino	33	132	4	T	C/2	NO	NO	
	Magazzino	33	132	5	T	C/2	NO	NO	
	Appartamento	33	132	6	T-1	A/3	NO	NO	
	Garage	33	132	7	T	C/6	NO	NO	
	Garage	33	132	8	T	C/6	NO	NO	

Edificio "LOTTO 1 GHIRETTO"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 174 del 07/10/2004 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia - Variante n° 199 del 22/11/2005 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia - Variante n° 91 del 09/06/2006 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia n° 210 del 19/11/2007 per modifiche interne e di prospetto
- Certificato di abitabilità - agibilità n° 41 del 12/05/2008
- Certificato di abitabilità - agibilità n° 42 del 12/05/2008

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 1 Ghiretto" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 42 mappale 808 sub 33** - Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 1 GHIRETTO"	Garage	42	831	30	1S	C/6	SI	SI	€ 0,00

Edificio "LOTTO 4 GHIRETTO"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 64 del 18/06/2003 per la costruzione di un edificio residenziale
- Permesso di Costruire - Variante n° 54 del 07/04/2004 per la costruzione di un edificio residenziale
- Denuncia di Inizio Attività n° 12770 del 20/05/2004 per modifiche interne
- Certificato di abitabilità - agibilità n° 22 del 08/07/2004

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 4 Ghiretto" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- Foglio **42 mappale 831 sub 30** - Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 4 GHIRETTO"	Cantina	42	808	33	1S	C/2	SI	SI	€ 0,00

Edificio "BOCCF"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Denuncia di inizio attività n° 14033 del 11/07/2000 opere di manutenzione ordinaria
- Denuncia di inizio attività n° 14769 del 19/07/2000 modifiche interne
- Denuncia di inizio attività n° 23878 del 11/11/2000 opere di manutenzione straordinaria
- Concessione edilizia n° 62 del 08/05/2002 per ristrutturazione edificio di civile abitazione
- Concessione edilizia n° 13 del 30/01/2004 per sopraelevazione ed ampliamento fabbricato
- Concessione edilizia in variante n° 80 del 17/05/2007 per sopraelevazione ed ampliamento
- Certificato di abitabilità - agibilità n° 5029 del 21/02/2003

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Boccf" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 42 mappale 75 sub 8** – Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta graficamente **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Non sono allineate le destinazioni d'uso dei locali tra quanto autorizzato dal Comune con quanto dichiarato in catasto.
- **Foglio 42 mappale 75 sub 14** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 42 mappale 75 sub 15** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 42 mappale 75 sub 18** – Appartamento P2: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 526 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.500,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "BOCCI"	Appartamento	42	75	8	T	A/3	NO	NO	€ 1.500,00
	Appartamento	42	75	14	T	A/3	SI	SI	
	Appartamento	42	75	15	T	A/3	SI	SI	
	Appartamento	42	75	18	2	A/2	NO	NO	

Edificio "EX TORREST"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Denuncia di inizio attività prot. n° 12903 del 09/07/2003 manutenzione straordinaria

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Ex Torresi" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 42 mappale 189 sub 1** - Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 42 mappale 189 sub 2** - Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono presenti difformità alle partizioni interne al piano primo e ai prospetti.
- **Foglio 42 mappale 189 sub 3** - Appartamento P2: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono presenti difformità alle partizioni interne al piano secondo e ai prospetti.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 526 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.500,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "EX TORRESI"	Negozio	42	189	1	T	C/1	SI	SI	€ 1.500,00
	Appartamento	42	189	2	1	A/3	NO	NO	
	Appartamento	42	189	3	2	A/3	NO	NO	

Edificio "EX SBROLLINI"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Denuncia di inizio attività n° 32363 del 18/12/2001 opere di manutenzione straordinaria
- Denuncia di inizio attività n° 29069 del 21/11/2003 opere di manutenzione straordinaria
- Concessione edilizia in sanatoria n° 143 del 03/08/2005 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia in sanatoria n° 703 del 25/05/2006 per modifiche di destinazione d'uso
- Concessione edilizia in sanatoria n° 7 del 11/01/2007 per divisione unità immobiliari
- Comunicazione di attività edilizia libera n° 1119 del 14/01/2012 manutenzione ordinaria

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Ex Sbrollini" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 24 mappale 33 sub 2** – Garage PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 33 sub 3** – Garage PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la trasformazione di una porta in finestra.
- **Foglio 24 mappale 33 sub 8** – Garage PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono presenti difformità alle partizioni interne.
- **Foglio 24 mappale 33 sub 9** – Magazzino PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 33 sub 10** – Magazzino PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 33 sub 11** – Appartamento Pt: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 24 mappale 33 sub 12** – Appartamento Pr: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 24 mappale 33 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 2.250,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "EX SBROLLINI"	Garage	24	33	2	T	C/6	SI	SI	€ 2.250,00
	Garage	24	33	3	T	C/6	NO	NO	
	Garage	24	33	8	T	C/6	NO	NO	
	Magazzino	24	33	9	T	C/2	NO	NO	
	Magazzino	24	33	10	T	C/2	NO	NO	
	Appartamento	24	24	11	1	A/3	SI	SI	
	Appartamento	33	33	12	1	A/3	NO	NO	

Edificio "LOTTO 1 CITTADELLA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 135 del 19/07/2007 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia – Variante n° 68 del 30/04/2009 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia – Variante 11° I 89 del 29/10/2009 per modifiche esterne, interne, di prospetto e realizzazione box per impianti tecnologici
- Denuncia di inizio attività prot. n° 8820 del 24/04/2010 per modifiche interne
- Denuncia di inizio attività prot. n° 15158 del 20/07/2010 per modifiche interne
- Certificato di agibilità n° 21 del 19/04/2010
- Certificato di agibilità 11° 22 del 19/04/2010
- Certificato di agibilità del 27/09/2010 rilasciato con autocertificazione per attestazione di agibilità prot. n° 5019 del 03/03/2012

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "*Lotto 1 Cittadella*" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 33 mappale 329 sub 22** – Soffitta P3: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 26** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 28** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 29** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 33** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 34** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la mancata realizzazione del divisorio che lo divide con il sub 35.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 35** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per la mancata realizzazione del divisorio che lo divide con il sub 34.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 42** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 33 mappale 329 sub 45** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 46** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 47** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 48** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 49** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 50** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 329 sub 51** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 33 mappale 329 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.750,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Pi ano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 1 CITTADELLA"	Soffitta	33	329	22	3	C/2	NO	NO	€ 1.750,00
	Garage	33	329	26	18	C/6	SI	SI	
	Garage	33	329	28	18	C/6	SI	SI	
	Garage	33	329	29	18	C/6	SI	SI	
	Garage	33	329	33	18	C/6	SI	SI	
	Garage	33	329	34	18	C/6	NO	NO	
	Garage	33	329	35	18	C/6	NO	NO	
	Cantina	33	329	42	18	C/2	SI	SI	
	Posto auto	33	329	45	18	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	329	46	18	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	329	47	18	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	329	48	18	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	329	49	18	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	329	50	18	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	329	51	18	C/6	SI	SI	

Edificio "LOTTO 2 CITTADELLA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 136 del 25/07/2006 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia in Variante n° 205 del 28/10/2008 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di inizio attività n° 22630 del 26/10/2008 per realizzazione posti auto
- Denuncia di inizio attività n° 23882 del 13/11/2008 per modifiche interne
- Concessione edilizia n° 27 del 16/02/2009 per modifiche interne e di prospetto
- Certificato di agibilità n° 3 del 24/01/2009
- Certificato di agibilità n° 19 del 19/04/2010
- Certificato di agibilità n° 20 del 19/04/2010
- Certificato di agibilità del 13/04/2011
- Certificato di agibilità n° 3950 del 20/02/2012

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 2 Cittadella" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 33 mappale 308 sub 5** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per lievi difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 7** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 27** – Negozio P2: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 30** – Soffitta P3: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. **La soffitta è adibita ad abitazione.**
- **Foglio 33 mappale 308 sub 31** – Appartamento P3: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono presenti difformità relative alla disposizione delle partizioni interne.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 33** – Appartamento P3: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 35** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale per lievi difformità relative alla presenza di un tramezzo in cartongesso che identifica un vano ad uso lavanderia.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 36** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 39** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 33 mappale 308 sub 41** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 45** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 46** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 48** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 49** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 50** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 62** – Posto Auto PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 63** – Posto Auto PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 65** – Posto Auto PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 308 sub 66** – Posto Auto PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 526 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 2.000,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Pi an o	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 2 CITTADELLA"	Negozio	33	308	5	T	C/1	NO	NO	
	Appartamento	33	308	7	T	A/3	SI	SI	
	Appartamento	33	308	27	2	A/3	SI	SI	
	Soffitta	33	308	30	3	C/2	NO	NO	
	Appartamento	33	308	31	3	A/3	NO	NO	
	Appartamento	33	308	33	3	A/3	SI	SI	
	Garage	33	308	35	1S	C/6	NO	NO	
	Garage	33	308	36	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	308	39	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	308	41	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	308	45	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	46	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	308	48	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	308	49	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	308	50	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	33	308	62	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	33	308	63	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	33	308	65	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	33	308	66	1S	C/6	SI	SI	
									€ 2.000,00

Edificio "LOTTO 3 CITTADELLA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 8 del 27/01/2006 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia in Variante n° 28 del 19/02/2007 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia in Variante n° 144 del 28/08/2007 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di inizio attività n° 19536 del 26/09/2007 per modifiche interne
- Denuncia di inizio attività n° 21366 del 23/10/2007 per modifiche interne
- Comunicazione attività edilizia libera n° 20625 del 11/10/2010 manutenzione straordinaria

- *Certificato di agibilità n° 60 del 19/07/2008*
- *Certificato di agibilità n° 61 del 19/07/2008*
- *Certificato di agibilità n° 62 del 19/07/2008*
- *Certificato di agibilità n° 63 del 19/07/2008*
- *Attestazione di agibilità prot. n° 5018 del 03/12/2012*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 3 Cittadella" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 33 mappale 297 sub 26** – Soffitta P3: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. **La soffitta è adibita ad abitazione.**
- **Foglio 33 mappale 297 sub 29** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 30** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 31** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 32** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 39** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 43** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 33 mappale 297 sub 44** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 46** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 58** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 59** – Posto auto PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 61** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 62** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 66** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 67** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 69** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 297 sub 73** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di

Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono in corso lavori per modifiche alle partizioni interne. E' stato realizzato un divisorio in cartongesso per frazionare l'unità immobiliare.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 33 mappale 297 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.500,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 3 CITTADELLA"	Lastrico solare	33	297	5	T	C/2	NO	NO	
	Soffitto	33	297	26	3	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	29	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	30	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	31	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	32	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	33	297	39	1S	C/2	SI	SI	
	Garage	33	297	43	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	44	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	46	1S	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	297	57	1S	C/6	<i>Fuso e unito al sub 72</i>		
	Posto auto	33	297	58	1S	C/6	SI	SI	
	Posto auto	33	297	59	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	61	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	33	297	62	1S	C/6	SI	SI	
	Appartamento	33	297	66	T	A/3	SI	SI	
	Negozi	33	297	67	T	C/1	SI	SI	
	Negozi	33	297	68	T	C/1	<i>Fuso e unito al sub 72</i>		
	Negozi	33	297	69	T	C/1	SI	SI	
	Negozi	33	297	73	T	C/1	NO	NO	
									€ 1.500,00

Edificio "LOTTO 4 CITTADELLA"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

– Concessione edilizia n° 133 del 07/07/2008 per la costruzione di un edificio residenziale

- *Concessione edilizia – Variante n° 51 del 01/04/2011 per modifiche interne e di prospetto*
- *Segnalazione certificata inizio attività del 26/05/2011 per modifiche interne*
- *Concessione edilizia n° 23 del 23/02/2012 per opere di completamento*
- *Certificato di agibilità del 06/06/2011*
- *Certificato di agibilità del 07/04/2012*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Lotto 4 Cittadella" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 33 mappale 337 sub 13** – Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 21** – Appartamento P2: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 22** – Appartamento P2: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 23** – Appartamento P3: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 24** – Soffitta P3: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. **La soffitta è adibita ad abitazione.**
- **Foglio 33 mappale 337 sub 27** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 33** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 33 mappale 337 sub 34** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 35** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 36** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 37** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 38** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 39** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 41** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 42** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 43** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 44** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 33 mappale 337 sub 45** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 47** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 49** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 51** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 53** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 56** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 57** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 58** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 59** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 33 mappale 337 sub 70** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 33 mappale 337 sub 71** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono presenti difformità planimetriche.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 526 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.500,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO 4 CITTADELLA"	Appartamento	33	337	13	1	A/3	SI	SI	€ 1.500,00
	Appartamento	33	337	21	2	A/3	SI	SI	
	Appartamento	33	337	22	3	A/3	SI	SI	
	Appartamento	33	337	23	3	A/3	SI	SI	
	Soffitta	33	337	24	3	C/2	NO	NO	
	Garage	33	337	27	T	A/3	SI	SI	
	Garage	33	337	33	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	34	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	35	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	36	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	37	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	38	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	39	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	41	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	42	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	43	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	33	337	44	S1	C/6	SI	SI	
	Cantina	33	337	45	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	47	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	49	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	51	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	53	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	54	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	56	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	57	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	58	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	33	337	59	S1	C/2	SI	SI	
	Appartamento	33	337	70	T	A/3	SI	SI	
	Appartamento	33	337	71	T	A/3	NO	NO	

Edifici "SPINNAKER"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 166 del 20/12/2001 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia - Variante n° 13 del 24/01/2003 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia - Variante n° 18 del 17/02/2005 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia n° 206 del 30/11/2005 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia - Variante n° 233 del 06/12/2006 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di inizio attività prot. n° 1021 del 15/01/2007 per modifiche interne
- Concessione edilizia - Variante n° 145 del 08/09/2007 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia - Variante n° 45 del 06/03/2008 per modifiche interne e di prospetto
- Denuncia di inizio attività prot. n° 7472 del 02/04/2008 per modifiche interne
- Certificato di agibilità n° 15 del 30/03/2009

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Spinnaker" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 24 mappale 617 sub 46** - Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 617 sub 47** - Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 617 sub 48** - Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 617 sub 51** - Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "LOTTO SPINNAKER"	Appartamento	24	617	46	1	A/2	SI	SI	€ 0,00
	Appartamento	24	617	47	1	A/2	SI	SI	
	Garage	24	617	48	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	617	51	1S	C/6	SI	SI	

Edificio "IL CASTELLO BLOCCO B"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 185 del 15/10/2007 per la costruzione di un edificio residenziale
- Concessione edilizia - Variante n° 114 del 17/06/2008 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia - Variante n° 80 del 14/05/2009 per modifiche interne e di prospetto
- Concessione edilizia - Variante n° 37 del 22/03/2010 per modifiche interne e di prospetto
- Segnalazione certificata inizio attività n° 6481 del 23/03/2012 per modifiche interne
- Certificato di agibilità del 18/05/2010 con attestazione di agibilità presentata in data 24/09/2010
- Certificato di agibilità del 16/11/2010

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Il Castello Blocco B" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 24 mappale 729 sub 12** - Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 16** - Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 17** - Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 06.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 24 mappale 729 sub 24** – Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 28** – Appartamento P2: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 35** – Appartamento P2: Dal sopralluogo effettuato in data 07.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 38** – Appartamento P3: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **non allineato** con la planimetria catastale. Sono presenti lievi modifiche alle partizioni interne.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 40** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 50** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 51** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 52** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 53** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 24 mappale 729 sub 54** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 31.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 55** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 12.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 66** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 12.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 69** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 70** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 71** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 72** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 21.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 73** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 12.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 74** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 75** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 21.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 24 mappale 729 sub 76** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 80** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 81** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 28.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 82** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 14.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 83** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 84** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 28.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 24 mappale 729 sub 85** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 21.11.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Per la regolarizzazione dell'immobile di cui al foglio 41 mappale 526 si ritiene quantificare l'onere in complessive **€ 1.250,00** al netto delle sanzioni amministrative previste per la sanatoria edilizia e per l'allineamento catastale, degli oneri previdenziali e dell'iva.

Immobile	Destinazione	F.	P.Illa	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "IL CASTELLO BLOCCO B"	Area urbana - corte esterna	24	729	6	T	F/1			
	Area urbana - corte esterna	24	729	7	T	F/1			
	Area urbana - posto auto	24	729	8	T	F/1			
	Area urbana - posto auto	24	729	9	T	F/1			
	Negozio	24	729	12	T	C/1	SI	SI	
	Appartamento	24	729	16	1	A/3	SI	SI	
	Appartamento	24	729	17	1	A/3	SI	SI	
	Appartamento	24	729	24	1	A/3	SI	SI	
	Appartamento	24	729	28	2	A/3	SI	SI	
	Appartamento	24	729	35	2	A/3	SI	SI	
	Appartamento	24	729	38	3	A/3	NO	NO	
	Garage	24	729	40	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	50	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	51	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	52	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	53	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	54	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	55	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	66	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	69	1S	C/6	SI	SI	
	Garage	24	729	70	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	24	729	71	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	24	729	72	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	24	729	73	1S	C/6	SI	SI	
	Cantina	24	729	74	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	75	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	76	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	80	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	81	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	82	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	83	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	84	1S	C/2	SI	SI	
	Cantina	24	729	85	1S	C/2	SI	SI	€ 1.250,00

Edificio "PERGOLESI"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- Concessione edilizia n° 288 del 08/03/1978 per la costruzione di un locale accessorio
- Concessione edilizia n° 92 del 28/06/1996 per la trasformazione del lastrico solare in terrazzo

- *Concessione edilizia n° 105 del 18/08/1999 frazionamento unità immobiliare*
- *Concessione edilizia n° 56 del 30/05/2001 frazionamento unità immobiliare*
- *Concessione edilizia n° 62 del 08/05/2002 per la ristrutturazione edificio di civile abitazione*
- *Concessione edilizia – Variante n° 143 del 09/10/2002 frazionamento unità immobiliare*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Ex Torresi" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 41 mappale 142 sub 15** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.la	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "PERGOLESI"	Garage	41	142	15	1S	C/6	SI	SI	€ 0,00

Edificio "EX PANICONT"

Atti amministrativi/titoli edilizi visionati

- *Permesso di Costruire n° 146 del 14/09/2010 per la Ristrutturazione edilizia ed ampliamento volumetrico;*
- *Permesso di Costruire – Variante n° 73 del 10/06/2013 per la Ristrutturazione edilizia ed ampliamento volumetrico;*
- *Domanda di Variante al permesso a costruire n° 73 del 10/06/2013 per modifiche interne*

Dai sopralluoghi effettuati sull'Edificio "Ex Paniconi" e dal confronto con la documentazione agli atti presentata al Comune di Potenza Picena e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è risultato:

- **Foglio 44 mappale 1539 sub 4** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta allo stato "grezzo". Non sono stati realizzati i massetti, i pavimenti, i rivestimenti, gli intonaci e gli impianti. Inoltre non è presente la partizione divisoria con il sub 5. Catastalmente risulta **asservibile**. E' comunque **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena.

- **Foglio 44 mappale 1559 sub 5** – Negozio PT: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta allo stato "grezzo". Non sono stati realizzati i massetti, i pavimenti, i rivestimenti, gli intonaci e gli impianti. Inoltre non è presente la partizione divisoria con il sub 4. Catastralmente risulta **asservibile**. E' comunque **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 6** – Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 7** – Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 8** – Appartamento P1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 11** – Appartamento P2: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 14** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 15** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 16** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 17** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

- **Foglio 44 mappale 1559 sub 18** – Garage PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 22** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 23** – Cantina PS1: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 24** – Appartamento PT: Dal sopralluogo effettuato in data 09.12.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.
- **Foglio 44 mappale 1559 sub 25** – Appartamento P1-P2: Dal sopralluogo effettuato in data 24.10.2020, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Potenza Picena e **allineato** con la planimetria catastale.

Immobile	Destinazione	F.	P.IIa	Sub	Piano	Cat.	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica	Oneri Tecnici
Edificio "EX PANICONI"	Negoziò	44	1559	4	T	C/1	SI	SI	€ 0,00
	Negoziò	44	1559	5	T	C/1	SI	SI	
	Appartamento	44	1559	6	1	A/3	SI	SI	
	Appartamento	44	1559	7	1	A/3	SI	SI	
	Appartamento	44	1559	8	1	A/3	SI	SI	
	Appartamento	44	1559	11	2	A/3	SI	SI	
	Cantina	44	1559	14	S1	C/2	SI	SI	
	Garage	44	1559	15	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	44	1559	16	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	44	1559	17	S1	C/6	SI	SI	
	Garage	44	1559	18	S1	C/6	SI	SI	
	Cantina	44	1559	22	S1	C/2	SI	SI	
	Cantina	44	1559	23	S1	C/2	SI	SI	
	Appartamento	44	1559	24	T	A/3	SI	SI	
	Appartamento	44	1559	25	1-2	A/3	SI	SI	

V. Descrizione dell'area edificabile in Contrada Palazzo Rosso

Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, i beni messi a disposizione dalla ditta [REDACTED] con sede in Potenza Picena in Via Puccini n. 52 consistono nel diritto di piena proprietà per 1/1 delle aree site nel territorio del Comune di Potenza Picena.

I beni oggetto della presente relazione tecnica di proprietà della ditta [REDACTED] sono descritti, nell'**Allegato B – Documentazione Fotografica**.

Attualmente l'area di conformazione a "L" ha una leggera acclività verso sud. Non esistono opere di urbanizzazione, ed il soprassuolo è occupato da vegetazione spontanea.

VI. Dati catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata – Catasto dei Fabbricati sono state effettuate ispezioni catastali e ipotecarie per verificare l'iscrizione dei beni oggetto della procedura. **(Allegato C e D)**

Sinteticamente vengono riportati di dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione.

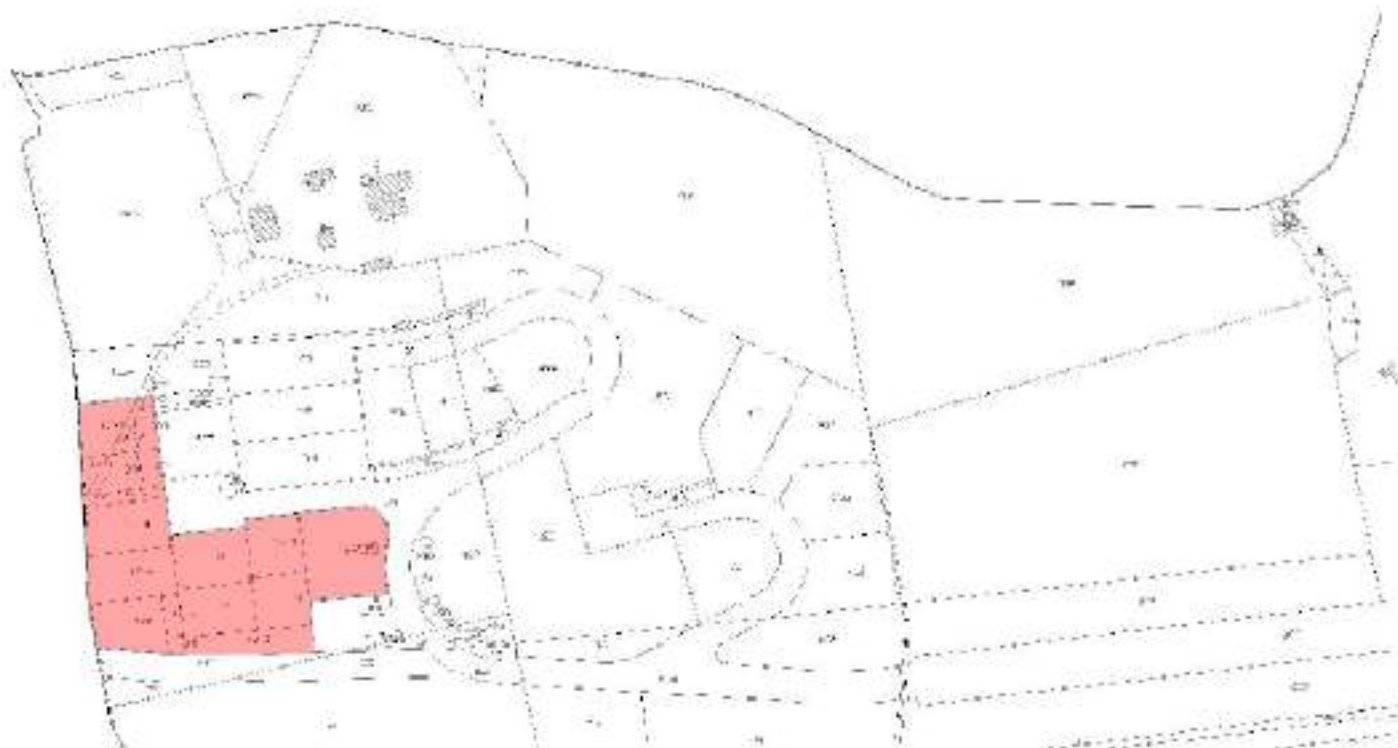
Tab. 2a – Elenco Terreni

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
42	1209	Seminativo 2	945,00	3,90	5,86
42	1210	Seminativo 2	400,00	1,65	2,48
42	1211	Seminativo 2	360,00	1,49	2,23
42	1212	Seminativo 2	360,00	1,49	2,23
42	1213	Seminativo 2	450,00	1,86	2,79
42	1214	Seminativo 2	510,00	2,11	3,16
42	1215	Seminativo 2	85,00	0,35	0,53
42	1216	Seminativo 2	35,00	0,14	0,22
42	1217	Seminativo 2	450,00	1,86	2,79
42	1218	Seminativo 2	535,00	2,21	3,32
42	1219	Seminativo 2	520,00	2,15	3,22
42	1220	Seminativo 2	120,00	0,50	0,74
42	1221	Seminativo 2	205,00	0,85	1,27
42	1222	Seminativo 2	75,00	0,31	0,46

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

42	1223	Seminativo 2	120,00	0,50	0,74
42	1224	Seminativo 2	100,00	0,41	0,62
42	1227	Seminativo 2	30,00	0,12	0,19
42	1228	Seminativo 2	135,00	0,56	0,84
42	1230	Seminativo 2	300,00	1,24	1,86
42	1231	Seminativo 2	80,00	0,33	0,50
TOTALE mq			5.815,00		



Estratto di mappa catastale

Gli immobili in oggetto sono identificati catastalmente nella **Tab. 2a - Elenco terreni**.

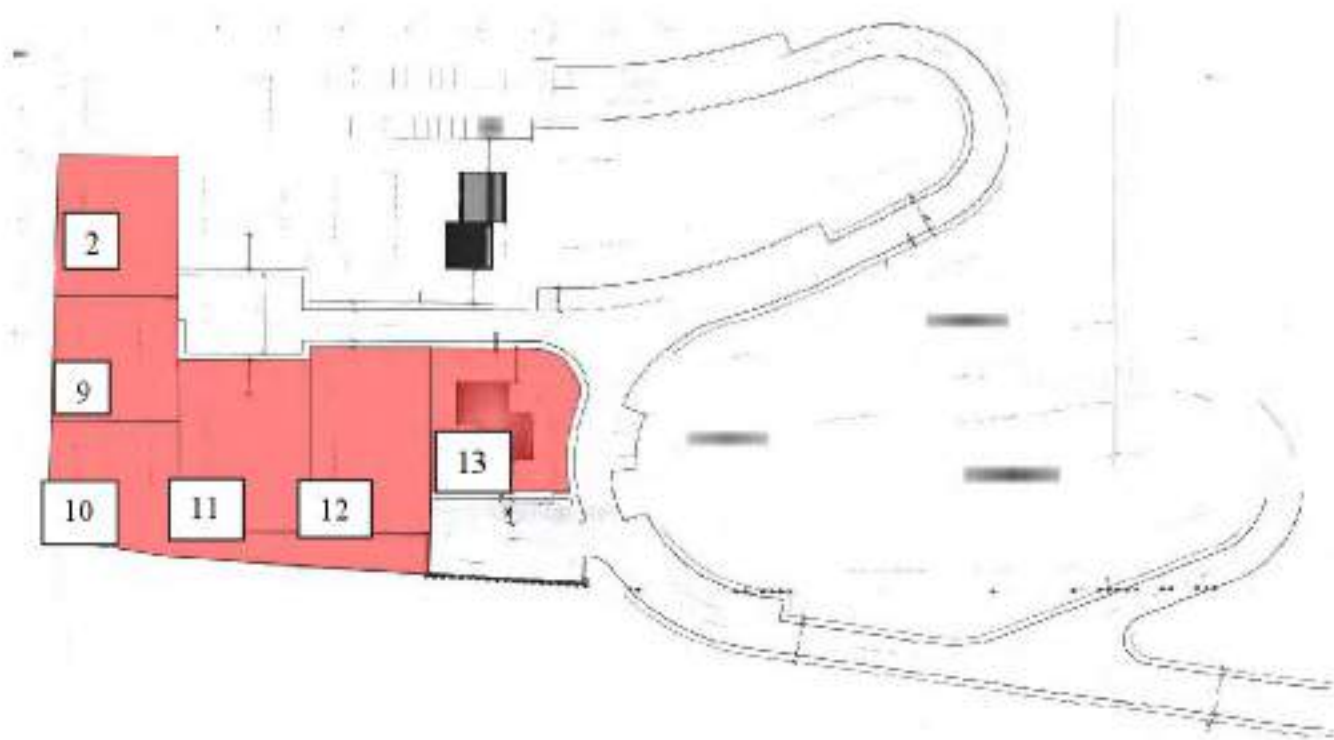
Trattasi di aree site in contrada Palazzo Rosso nell'ambito della "lottizzazione PLS" confinante con strada di lottizzazione e proprietà [redacted] a ovest del centro abitato di Potenza Picena attualmente incolto e privo di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Ad ogni lotto è stata attribuita la volumetria elencata nella tabella sottostante:

Lotto	Superficie Fondiaria	Volumetria Edificabile
2	748,00	1.725,00
9	687,00	1.583,00
10	1.092,00	2.517,00
11	1.000,00	1.900,00
12	1.000,00	1.800,00
13	906,00	2.088,00
Totale	5.433,00	11.613,00



Trasposizione mappa catastale su ortofoto comunale



Planimetria lottizzazione con individuazione lotti oggetto di valutazione

VII. Proprietà

Le aree in oggetto sono di proprietà della società [REDACTED] come meglio specificato a pag. 3 e 4 della presente integrazione peritale.

VIII. Inquadramento Urbanistico

Dal punto di vista urbanistico l'area è normata dal P.d.L.8 nell'ambito della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Potenza Picena con Atto a rogito del notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche del 29.12.2011 rep.97421/20836, registrato a Macerata il 04.01.2012 al n.146 e, secondo il vigente P.R.G. ricade nel disposto dell'**art. 16** del vigente P.R.G. del Comune di Potenza Picena – ZONA C3 – **ESPANSIONE RESIDENZIALE** le cui prescrizioni sono appresso riportate:

IT – Indice di Fabbricabilità Territoriale: 1,30 mc/mq

H – Altezza Massima: 7,50 m

F – Dotazione Standard: 27 mq/120mc

DF – distanza tra fabbricati:

pari all'altezza massima dei fabbricati con un minimo assoluto di 10,00 m

DC – Distanza dai confini: pari a metà dell'altezza massima prevista con un minimo assoluto di 5,00 m

DS – Distanza dalle strade: 5,00 m per strade con larghezza $L < 7$ m

7,50 m per strade con larghezza $7 \text{ m} < L < 15$ m

10,00 m per strade con larghezza $L > 15$ m

DC – Distanza dai confini: 5,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete a confine in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

DS – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

IX. Pesi e vincoli giuridici

Non risultano pesi e vincoli tali da poter influenzare in modo significativo il valore di mercato.

X. Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto è stato determinato utilizzando il *metodo indiretto o analitico* e, nello specifico, è stato determinato il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** che per la destinazione dell'area permette di individuare con la dovuta attendibilità i valori di mercato richiesti con la presente stima.

Dall'andamento del mercato immobiliare nazionale che riflette, in generale, la crisi economica in corso e dall'esame dei *macro indicatori* che evidenziano ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti immobiliari, è chiaro che gli effetti della crisi economica in atto si riflettono decisamente sul settore delle imprese disposte a investire anche sul territorio maceratese.

Il particolare segmento immobiliare oggetto di studio nella presente relazione di stima, relativo alle aree destinate alla residenza, si presenta con una dinamica non particolarmente sostenuta a differenza del

segmento immobiliare relativo ai terreni agricoli, che, meno influenzato dagli effetti della crisi, si presenta sufficientemente dinamico e con una adeguata disponibilità di transazioni.

Nelle valutazioni che verranno espresse nel seguito, ci si è posti in condizioni di ordinarietà tenendo conto di comportamenti imprenditoriali e delle situazioni di mercato più ricorrenti.

I dati storici elementari relativi ai prezzi correnti di mercato, fanno riferimento al metro quadrato convenzionale o commerciale.

Il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi metodologica, che ha per fondamento logico la comparazione, ed il procedimento viene definito *indiretto o analitico* che trova concreta attuazione quando è possibile privilegiare il confronto con i prezzi di mercato unitari di beni analoghi o assimilabili.

Secondo tale metodologia, il ricercato valore (**V_{area}**) è ricavato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla **trasformazione (V_m)** e i costi della **trasformazione (K_t)**, comprensivi del profitto (**U_p**) che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio dell'operazione finanziaria:

$$V_{area} = V_m - (K_t + U_p)$$

Il procedimento del **valore di trasformazione** può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio dell'ordinarietà.

E' anche importante sottolineare che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione, dovendo prendere in esame costi teorizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello attuale, sono basate su un altro importante principio estimativo, che è quello della permanenza delle condizioni.

La stima viene eseguita nel presupposto che gli immobili siano liberi da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

Tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche in precedenza esposte, è evidente che l'area in oggetto risulta dotata di vocazione edificatoria.

Da quanto esposto abbiamo:

Superficie totale dell'area oggetto della stima (Sf) = mq 5.433,00

Volumetria realizzabile: mc 11.613 Superficie coperta

Ipotizzando che la Superficie coperta per ogni lotto sia pari a:

$$Sc = Sf \times 50\%$$

Si ottiene per ogni lotto che l'edificio possa essere costituito da un piano terra e un piano infatti:

Lotto	Superficie fondiaria A)	Superficie coperta max 50% B) = A) x 50%	Volametria edificabile C)	Verifica H_{max} D) = C) / B)
2	748,00	374	1.725,00	4,61 < H _{max}
9	687,00	343,50	1.583,00	4,61 < H _{max}
10	1.092,00	546	2.517,00	4,71 < H _{max}
11	1.000,00	500	1.900,00	3,80 < H _{max}
12	1.000,00	500	1.800,00	3,60 < H _{max}
13	906,00	453	2.088,00	4,61 < H _{max}
Totale mq	5.433,00	Totale mc	11.613,00	

La norma UNI 10750 ed il D.P.R.138 del 23/03/1998 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", riporta i seguenti i criteri di computo della superficie destinato ad uso residenziale;

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte sarà effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (*D.P.R. 138 del 23/03/1998 allegato C*)

- 10% superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili;
- 10% superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Macerata - SEZIONE FALLIMENTARE

Consistenza				
Lotto	Piano	Sup. lorda [mq]	Coeff. [%]	Sup. convenzionale [mq]
2	T	374	100	374
	1^	374	100	374
	Superficie area scoperta	374	10	37,40
	Superficie convenzionale			785,4
9	T	343,50	100	343,50
	1^	343,50	100	343,50
	Superficie area scoperta	343,50	10	34,35
	Superficie convenzionale			721,35
10	T	546	100	546
	1^	546	100	546
	Superficie area scoperta	546	10	54,60
	Superficie convenzionale			1.140,6
11	T	500	100	500
	1^	500	100	500
	Superficie area scoperta	500	10	50,00
	Superficie convenzionale			1.050,00
12	T	500	100	500
	1^	500	100	500
	Superficie area scoperta	500	10	50,00
	Superficie convenzionale			1.050,00
13	T	453	100	453
	1^	453	100	453
	Superficie area scoperta	453	10	45,30
	Superficie convenzionale			951,30
	TOTALE GENERALE Superficie convenzionale mq			5.698,65

Al fine della determinazione del valore dell'edificio si ritiene fare riferimento ai contenuti del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 che individua i criteri con i quali determinare tale valore, peraltro già contenuti nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 06/02/2007, n. 6/E che ha chiarito che *"gli uffici potranno avvalersi, con riferimento ai trasferimenti di fabbricati, dei valori indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio"*.

Sono stati esaminati quindi i valori minimi e massimi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti a dati patrimoniali più diffusi e più frequentemente espressi dal mercato per immobili residenziali, 1° semestre 2020 per la zona R1/Extraurbana/Frazione Villa Potenza che viene di seguito riprodotto:



Provincia: MACERATA **Comune:** POTENZA PICENA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA: LOCALITA SANGIRIO, MONTECANEPINO, CASTELLETTA, MONTE MAGGIO E ZONE ARTIGIANALE MAROLINO E INDUSTRIALE MARIGNANO

Codice di zona: R1 **Microzona catastale n.:** 3 **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni	NORMALE	750	900	L
Box	NORMALE	400	450	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1250	L

Si assume come valore a mq di immobili con destinazione TERZIARIA in condizioni NORMALI il valore massimo pari a €/mq 1.250 in quanto l'immobile che si ipotizza di edificare sul lotto avrà caratteristiche funzionali ottime e non normali.

Da queste considerazioni il valore del fabbricato **V_m** è così determinato:

V_m = Valore assunto €/mq x Sup. convenzionale mq =

$$\text{€/mq } 1.250,00 \times \text{mq } 5.698,65 = \text{€ } 7.123.312,50$$

XI. Procedimento di valutazione

Trattandosi di ipotesi progettuale, le soluzioni teoricamente previste possono essere molteplici. In pratica, le norme e i regolamenti urbanistici vigenti disciplinano le costruzioni nella zona, determinando la consistenza, le destinazioni d'uso e la tipologia costruttiva. Ne consegue che i fabbricati e le infrastrutture potenzialmente edificabili possono essere quelle che garantiscono all'imprenditore ordinario il massimo profitto conseguibile.

Tenuto conto delle destinazioni d'uso ammesse, l'ipotesi di trasformazione ritenuta ordinariamente più probabile è quella di un prodotto edilizio costituito da un edificio multipiano (piano terra e primo) realizzato nella tipologia costruttiva classica della struttura intelaiata in calcestruzzo armato molto utilizzata in ambito locale e per diversi scopi.

Poiché i fattori produttivi da considerare intervengono in momenti diversi nel processo di trasformazione, essi devono essere resi monetariamente equivalenti per poter eseguire la loro somma algebrica, ossia devono essere scontati all'epoca della stima. La formula generale che tiene conto del tempo e che sarà adottata nel procedimento diventa la seguente:

$$V_t = \frac{V_m - K}{q^n}$$

dove:

V_t: valore di trasformazione che deve essere maggiore o al massimo coincidente con il valore di mercato attuale del fabbricato **V_{ma}**;

V_m: valore di mercato del bene trasformato;

K: costo trasformazione riferito al momento n, calcolato con i costi medi ed ordinari all'attualità;

q: coefficiente di attualizzazione **(1+r)**

n: tempo intercorrente dall'inizio della trasformazione al previsto momento in cui si realizza la normale redditività del fabbricato;

r: saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Questo metodo consiste quindi nel determinare, per differenza, il più probabile valore di mercato a trasformazione avvenuta ed il più probabile costo di trasformazione riferito ad un imprenditore puro ed ordinario.

Le condizioni che devono sussistere affinché si possa stimare un fabbricato sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione sono:

- il fabbricato sia suscettibile, con il verificarsi di nuove situazioni, di una normale e conveniente trasformazione;
- la trasformazione sia tecnicamente possibile;
- la trasformazione sia giuridicamente attuabile.

Si avrà convenienza economica della trasformazione di un fabbricato quando si verifica che il valore di trasformazione del fabbricato sia maggiore del valore di mercato del fabbricato prima della trasformazione.

Tesi estimative differenti rilevano che la differenza tra **V_m** e **K** può essere anche non scontata all'attualità poiché, operando in coerenza con il principio della permanenza delle condizioni, la suddetta equazione è da ritenersi corretta sia da un punto di vista concettuale che finanziario e pratico.

La formula precedente, esplicitata in una forma estesa, diventa:

$$V_I = \frac{V_m}{q^n} - \frac{[(Co + Csc + Cse) + (Oups + Occ + Op + Cal + Sg + Sc) + Ofi + Oia + Ofa]}{q^n}$$

Tale metodo permette di determinare il valore di riproduzione "a nuovo" dell'opera ipotizzata, comprensivo del valore del terreno (**Ca**), dei costi di costruzione (**Cc**), degli oneri finanziari (**Of**), e dell'utile del promotore (**Up**).

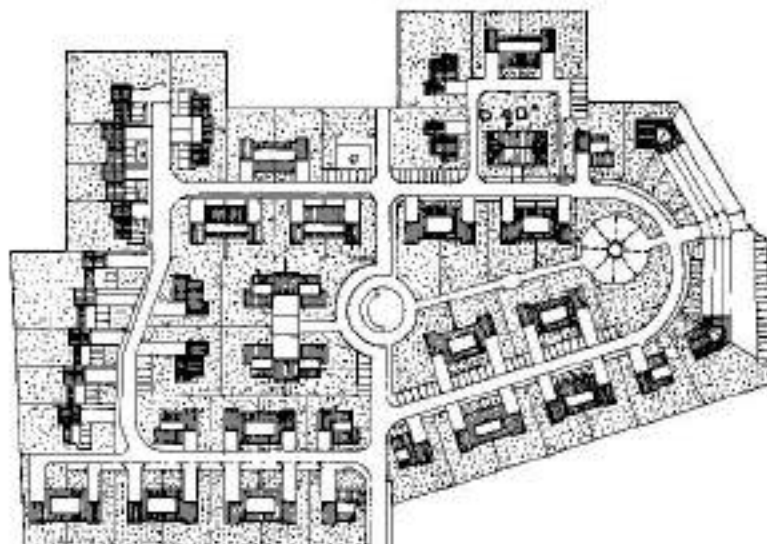
Tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche in precedenza esposte, è evidente che l'area in oggetto risulta dotata di vocazione edificatoria.

Un terreno per essere considerato edificabile deve risultare in possesso dei requisiti tecnici e legali, che consentano una sua realistica trasformazione attraverso un intervento edilizio in conformità alla destinazione urbanistica delle aree in questione.

La **1^a ipotesi**, ritenuta ordinariamente attuabile prevede la realizzazione di un'**URBANIZZAZIONE NUCLEO RESIDENZIALE COMPOSTO DA VILLE MONO E BIFAMILIARI** (Scheda I.11 PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE – Collegio Ingegneri e Architetti di Milano anno 2012). L'intervento

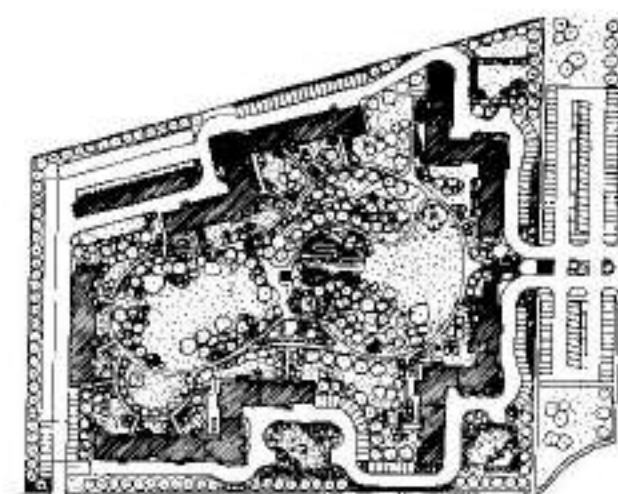
riguarda la realizzazione della urbanizzazione interna in un complesso edilizio residenziale composto da n. 6 palazzine per un volume complessivo di 50.000 m³.

La superficie fondiaria è di 35.000 m² di cui 5.000 m² coperti da edificazione.



1^ ipotesi - planimetria intervento

La 2^ ipotesi riguarda **URBANIZZAZIONE COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE** (Scheda I.10 PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE – Collegio ingegneri e Architetti di Milano anno 2012) L'intervento riguarda la realizzazione della Urbanizzazione interna in un nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari per un volume complessivo di 35.000 m³. La superficie fondiaria è di 45.000 m² di cui 9.000 m² coperti da edificazione.



2^a ipotesi - planimetria intervento

XII. Costi di costruzione

In tabella vengono indicati di costi di trasformazione che contribuiscono alla determinazione del valore di mercato dell'area a destinazione RESIDENZIALE:

VALORE DI MERCATO FABBRICATO - PROCEDIMENTO COSTO DI TRASFORMAZIONE					
CAA	COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA	CA COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI			
OAA	ONERI ACQUISTO AREA				
COI	COSTO OPEREDIDONEIZZAZIONE AREA	CTT COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE		C _T COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE	
CSC	COSTO DI COSTRUZIONE SUPERFICI COPEKTE				
CSE	COSTO DI SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE				
OUPS	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA				
OCC	CONTRIBUTO CONCESSORI SUL COSTO DI COSTRUZIONE	OU ONERI DI URBANIZZAZIONE			C _T COSTI INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE
Op	ONORARI PROFESSIONALI	CG COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE E			
CAL	ONERI PER ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI				
Sg	SPESE GENERALI				
Sc	SPESE COMMERCIALIZZAZIONE				
OFA	ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI ACQUISTO DEL BENE DA TRASFORMARE				
OFT	ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA A DEBITO DEI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE				
OIA	ONERI INDIRETTI DI ACQUISTO DELLIMMOBILE DA TRASFORMARE				

Il procedimento di valutazione consiste quindi nelle seguenti operazioni:

- Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti ed indiretti di acquisto dell'area;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- Determinazione del valore di mercato a nuovo dell'immobile;
- Definizione del deprezzamento degli immobili;
- Determinazione del valore di mercato deprezzato dell'immobile.

XII.a Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

All'interno della durata complessiva "n" del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto del bene da trasformare e facendo coincidere la sua fine con la data di messa in funzione dello *spazio di intrattenimento* si possono distinguere 3 periodi principali o fasi:

n₁ - FASE PRELIMINARE: periodo che intercorre tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (in questo caso coincidente con la data della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione. Tale periodo, in genere, aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridici e/o amministrativi inerenti l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti, ovvero all'aumentare della durata complessiva del procedimento autorizzativo della trasformazione. Comprende quindi il tempo necessario per la redazione dei progetti e per la loro approvazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

I fattori produttivi contenuti in questa fase sono sinteticamente:

- oneri per l'acquisto del bene oggetto di trasformazione in termini di imposte e onorario per il notaio;
- contributi da versare al Comune per gli oneri legati all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari per la parte dei capitali ottenuti dal sistema bancario;

Nella presente valutazione **n₁** è stato posto pari a 6 mesi in quanto le necessarie autorizzazioni da richiedere al competente U.T.C. risultano abbastanza complesse.

XII.b Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

All'interno della durata complessiva "n" del processo di trasformazione, intendendo come suo inizio la data di acquisto del bene da trasformare e facendo coincidere la sua fine con la data agibilità degli immobili, si possono distinguere 3 periodi principali o fasi:

n₁ - FASE PRELIMINARE: 6 mesi. Periodo che intercorre tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (in questo caso coincidente con la data della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione.

Tale periodo, in genere, aumenta al crescere delle incertezze legate ai fattori giuridici e/o amministrativi inerenti l'iter di approvazione di piani urbanistici attuativi e progetti, ovvero all'aumentare della durata complessiva del procedimento autorizzativo della trasformazione. Comprende quindi il tempo necessario per la redazione dei progetti e per la loro approvazione presso l'Ufficio tecnico Comunale.

I fattori produttivi contenuti in questa fase sono sinteticamente:

- oneri per l'acquisto del bene oggetto di trasformazione in termini di imposte e onorario per il notaio;
- contributi da versare al Comune per gli oneri legati all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari per la parte dei capitali ottenuti dal sistema bancario;

Nella presente valutazione **n₁** è stato posto pari a 6 mesi in quanto le necessarie autorizzazioni da richiedere al competente U.T.C. risultano abbastanza complesse.

n₂ - FASE DI COSTRUZIONE: 18 mesi. Periodo tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione. In questa fase vengono eseguite tutte le lavorazioni per la costruzione degli impianti, seguiti dalle sistemazioni esterne e degli allacci ai pubblici servizi. I principali fattori produttivi elementari contenuti in questa fase sono i seguenti:

- anticipo sul costo complessivo di costruzione da corrispondere all'impresa esecutrice dei lavori;
- costo complessivo di costruzione corrisposto alle ditte esecutrici dei lavori in più S.A.L.
- onorari professionali per professionisti per la progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo;
- onorari gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi (acqua, elettricità, gas, telefono)
- oneri finanziari per la parte dei capitali ottenuti dal sistema bancario.

Nella presente valutazione **n₂** è stato posto pari a 18 mesi in ragione dei lavori da eseguire quanto le necessarie autorizzazioni da richiedere al competente U.T.C. risultano abbastanza complesse.

n₃ - FASE DI COMMERCIALIZZAZIONE: 6 MESI. Periodo che intercorre tra la fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita e/o utilizzazione del bene trasformato. In questo caso è stato posto pari a 6 MESI.

Sinteticamente le fasi dell'operazione immobiliare si ipotizzano articolate secondo la seguente tempistica:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	FASI	MOMENTO INIZIALE
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁ = mesi	6
durata dei lavori fino all'ultimazione	n ₂ = mesi	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃ = mesi	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE (mesi)		30

Poiché lo spazio pubblico si configura come un'opera pubblica, nel caso in oggetto si ritiene attendibile individuare un unico momento virtuale di imputazione dei costi rispetto al quale effettuare l'operazione di attualizzazione finanziaria.

XII.c Determinazione costi diretti ed indiretti per acquisto area (Ca)

La valutazione dell'area è finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato tenuto conto delle reali condizioni in cui il bene si trova. In assenza di dati di mercato concernente terreni edificabili con destinazione analoga, compravenduti recentemente, il valore dell'area verrà determinato, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarietà esistente fra il valore del fabbricato e il valore dell'area.

A tale scopo occorre dapprima calcolare il valore di produzione (o riproduzione a nuovo) del fabbricato (Vf) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, in seguito sarà possibile ricavare il valore dell'area (Va) come percentuale p% del valore complessivo dell'immobile (V = valore area + valore fabbricato).

L'incidenza dell'area (p%) misura il rapporto tra il valore complessivo dell'immobile e il valore del fattore suolo.

Il dato medio è ricavabile avvalendosi delle informazioni tratte dai borsini immobiliari pubblicati dagli enti specializzati nel mercato immobiliare, interpretando, alla luce dell'andamento dell'economia locale e delle trasformazioni territoriali in atto, gli elementi raccolti.

In generale l'incidenza del fattore area è funzione della sua localizzazione (periferica, semicentrale, centrale), del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, produttiva, commerciale, ecc.) e dell'indice di edificabilità. La banda di oscillazione varia tra il 10% e il 35% su tutto il territorio della provincia, crescente all'aumentare del valore di mercato degli edifici.

Per poter ragionevolmente eseguire il calcolo prendendo a riferimento le percentuali note ricavate dal mercato, al valore assunto per l'area, bisogna detrarre i costi per la sua idoneizzazione e la quota di oneri finanziari dovuti per la sua acquisizione.

I dati parametrici di confronto, infatti, si riferiscono sempre al valore del prodotto edilizio finito, costruito su un terreno adeguatamente idoneizzato.

Ai fini della redazione della relazione di stima, intervistati più operatori di agenzie immobiliari del territorio della provincia di Macerata, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile in oggetto, della destinazione pubblica del bene, del mercato immobiliare della zona, si assume, come percentuale di incidenza dell'area edificabile sul prodotto edilizio finito, la percentuale **p% = 25%** in relazione alle transazioni di immobili con destinazioni simili a quella oggetto della presente valutazione.

XII.d Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione (Ct)

Questa fase consiste nella definizione delle seguenti voci di costo:

- costi tecnici di costruzione (C_{TC}) del prodotto edilizio finito, formati dai seguenti *costi diretti*:
- costo per la realizzazione delle superfici coperte (C_{SC}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per costruire tutti gli edifici o porzioni di edificio costituenti l'immobile;
- costi per la sistemazione delle superfici esterne (C_{SE}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio;
- costi per le opere di idoneizzazione (C_{OI}), costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere l'area tecnicamente edificabile (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di

difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, drenaggi, predisposizione rete fognaria, ecc.);

Costi indiretti di costruzione (C_k):

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UP2});
- contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC});
- onorari professionali (O_P);
- oneri per allacciamenti ai servizi pubblici (C_{AL});
- spese generali e amministrazione (S_G);
- spese di commercializzazione (S_C);

I costi unitari per la costruzione sono stati ricavati attraverso un procedimento sintetico-comparativo, ricorrendo ai costi parametrici rilevati statisticamente e desunti dalla letteratura tecnica di settore. Tali prezzi sono stati ragguagliati al bene in argomento mediante l'adozione di opportuni coefficienti che tengono conto delle effettive caratteristiche delle opere da stimare.

I costi tecnici unitari di costruzione e di idoneizzazione sono stati desunti dalle seguenti pubblicazioni:

- "Prezzi Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2012);
- Prezziario Regionale Regione Marche anno 2020;

Costo unitario per la trasformazione delle superfici coperte (C_{SC}) e delle superfici esterne (C_{SE})

I campioni dei costi unitari presi a riferimento per le diverse tipologie edilizie che intervengono nel processo produttivo sono stati opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e della situazione ambientale (centro storico, periferia, ecc...), del tempo di riferimento, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera dei campioni con quelle del bene da stimare.

Essi sono comprensivi di: costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa. Includono anche quota parte delle opere destinate alla idoneizzazione del suolo.

Tali prezzi, sono stati ragguagliati al bene in argomento mediante l'adozione di opportuni coefficienti che tengono conto delle effettive caratteristiche delle opere da stimare secondo una scala di merito con giudizi da SUFFICIENTE a OTTIMO a cui corrispondono coefficienti di valore crescente che maggiormente individuano caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Sufficiente	da 0,50 a 0,80
Discreto	da 0,85 a 1,00
Ottimo	da 1,05 a 1,50

Si è ipotizzato che l'area in questione, secondo le ipotesi 1 e 2 illustrate al punto 11, risultino essere conformi alle previsioni delle N.T.A. del Piano regolatore Generale.

In tabella:

Costo unitario per la trasformazione delle superfici esterne (C _{se})															
Ref.	destinazione	area	CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO						COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE						
			tipologia	ubicazione	data	consistenza [mq]	lunghezza [mt]	costo unitario riferito (K/mq)	ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	differenze strutturali	Coefficiente di ragguaglio	aggiornamento temporale	costo unitario omogeneizzato (K/mq)
	(a)	(a')	(b)	(b')	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	$\frac{(a \times c) \times (f \times h)}{(a' \times c') \times (f' \times h')}$	(k)	(b) \times (d) \times (e) \times (i) \times (j) \times (k)
110	Urbanizzazione complesso edilizio residenziale	PREZZI TIPOLOGICI EDILIZIE - Collegio Ingegneri e Architetti di Milano	OPERE ESTERNE	NORD ITALIA	2012	35.000,00	15	€ 47,00	0,7	0,7	1	0,9	0,44	1	€ 20,73
111	Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari		OPERE ESTERNE	NORD ITALIA	2012	35.000,00	18	€ 66,00	0,5	0,4	1	0,9	0,27	1	€ 16,47

Nota: non vengono computati i costi relativi alle superfici coperte C_{se} in quanto, come si evince dalla descrizione dei 2 progetti presi in considerazione, non vi sono costruzioni edilizie da realizzare ma opere di urbanizzazione.

Costi per le opere di idoneizzazione (C_{oi})

Tali costi sono stati ricavati tenendo conto sia degli importi parametrici desunti dalla letteratura tecnica di settore, sia di quelli ordinariamente utilizzati nella zona, tipicizzati dalle caratteristiche intrinseche comuni alle altre aree presenti nel territorio.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, sono stati previsti i costi necessari per i movimenti di terra e le relative opere di livellamento, di compattazione e contenimento del suolo, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, drenaggi, predisposizione rete fognaria, ecc.

Il valore di **€ 6,00/mq** per interventi di livellamento suolo, predisposizione rete fognaria, rinterri, ecc. esclusa l'urbanizzazione vera e propria, è desunto da interventi di urbanizzazioni locali di aree aventi superfici simili a quella oggetto di valutazione da cui ne discende il costo complessivo pari a :

Lavorazione	Unità di misura	Consistenza	TOTALE (€)
Livellamento suolo, rinterri, ecc = € /mq 6,00	mq	5.815,00	34.890,00

Oneri di urbanizzazione (OO_{UU})

Ai sensi del comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il contributo non è dovuto "... per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le **opere di urbanizzazione**, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici".

Costi di gestione dell'operazione (C_G)

Tra i costi indiretti di costruzione figurano i cosiddetti costi di gestione a carico del promotore dell'intervento edilizio. Il costo globale di gestione C_G è pari alla somma di quattro differenti aliquote:

$$C_G = O_P + C_{AL} + S_G + S_C$$

Oneri professionali (O_P)

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, tecnica degli impianti e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento. Tutte queste spese compongono quelle che sono definite spese tecnico-professionali. Le loro entità possono essere desunte da norme e tabelle previste per le tariffe professionali degli "Ingegneri ed Architetti" (legge 143/1949 e s.m.i.).

Nella pratica, tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfettaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie. La variazione di percentuale dipende:

- dall'entità dell'intervento edilizio (all'aumentare dell'intervento edilizio diminuisce l'incidenza dei costi fissi);
- dalla ripetitività di parte dei progetti.

Gli oneri professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al 6% dei costi diretti.

Costi di allacciamento ai servizi (C_{AL})

Questi costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc.), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare.

Gli oneri di allacciamento ai pubblici servizi, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al 1,00% dei costi diretti.

Spese generali e di amministrazione (S_G)

Rientrano in queste tipologie di spesa tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti di spese di azienda e spese di cantiere. Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione.

Le spese generali del promotore si assumono pari complessivamente al 2% dei costi diretti perché sia la custodia, sia gli ammortamenti sono, di regola, compresi nei costi diretti di costruzione, così come l'utile e le spese generali riconducibili alla impresa costruttrice.

Spese di commercializzazione (S_C)

Tenuto conto della destinazione d'uso del bene, normalmente commissionata da un Ente Pubblico, anche tale voce di costo non deve essere presa in considerazione.

Da quanto sopra esposto, nella tabella che segue si riporta in sintesi il calcolo dei costi diretti e indiretti di costruzione:

Determinazione dei costi diretti e indiretti complessivi (Cc)

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota (%)	Tempi (mesi)	Prezzo unitario	unità di misura	Quantità	Costo (€)
Costi di idoneizzazione (sbancamenti, drenaggi ecc)	C _{oi}		6	€ 34.890,00	a corpo	1	€ 34.890,00
Costo di costruzione Superfici Coperte	C _{sc}		0	€ 0,00	mq	0,00	€ 0,00
Costo sistemazione Superfici Esterne	C _{se}		6	€ 18,60	mq	5.815,00	€ 108.150,28
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	CTC = C_{oi} + C_{sc} + C_{se}						€ 143.040,28
Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria	O _{ups}		0	-	a corpo	-	€ 0,00
Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione	O _{uoc}		0	-	a corpo	-	€ 0,00
ONERI URBANIZZAZIONE	O_u = O_{ups} + O_{uoc}						€ 0,00
Onorari professionali	O _p = % x (C _{oi} + C _{sc} + C _{se})	6,00%	30		€	143.040,28	€ 8.582,42
Oneri per allacciamenti ai servizi pubblici	C _{al} = % x (C _{oi} + C _{sc} + C _{se})	1,00%	6		€	143.040,28	€ 1.430,40
Spese generali e amministrazione	S _g = % x (C _{oi} + C _{sc} + C _{se} + O _u)	2,00%	30		€	143.040,28	€ 2.860,81
Spese di commercializzazione	S _c = sc% x V _M	0,00%	0		€	143.040,28	€ 0,00
COSTI DI GESTIONE	C_g = O_p + C_{al} + S_g + S_c						€ 12.863,62
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	C_c = C_{TC} + O_u + C_g						€ 155.913,90

XII.e Determinazione oneri finanziari di costi coperti dal debito (Ofc)

Gli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito sono stati calcolati tenuto conto che gli operatori del settore immobiliare si avvalgono del credito fondiario con costo del denaro generalmente inferiore al credito ordinario.

Sulla base del principio di ordinarietà, si è ipotizzato il ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40%, mentre il saggio di interesse sul debito è stato costruito con riferimento a un dato di mercato di medio periodo, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese.

Si rileva che la media dei tassi EURIRS di periodo equivalente è stata sotto allo zero (-0.54%) e lo spread applicato dagli istituti bancari assume attualmente percentuali variabili tra il 1.5% e il 2.5% (media 2.00%).

Pertanto si applica:

$$r = -0,54 \% + 2,00 \% = 1,46 \%;$$

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula: $I = C \times d \times (q^n - 1)$;

dove:

$$q = (1 + r);$$

C= somma dei costi diretti e indiretti di costruzione;

d= quota di indebitamento;

n= tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazioni dei costi cui si riferiscono. La durata dell'operazione è stata in precedenza riepilogata nelle seguenti distinte fasi:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare		MOMENTO INIZIALE
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = \text{mesi}$	6
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	18
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE (mesi)		30

Da quanto sopra il calcolo degli oneri finanziari è stato effettuato sulla base della seguente tempistica:

- i costi di idoneizzazione CoI possono essere pensati concentrati al tempo n_1 di inizio dei lavori di costruzione e quindi i relativi oneri finanziari a rigore, sempre riguardo la quota parte di capitali presi a prestito, sono stati capitalizzati per $n = n_2 + n_3$ anni;
- riguardo ai costi C_{sc} e C_{se} e ai costi di gestione ($Op + C_{al} + Sc + Sc_i$) prevedendo che gli stessi siano legati a esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 e in mancanza di un programma di lavoro che preveda l'emissione di SAL (*Stati Avanzamento Lavori*), è stata formulata la seguente ipotesi semplificativa:

1. anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, si assume pari al 30% erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = n_2 + n_3$;
2. tenuto conto della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori, il residuo 70% dei costi di costruzione si può considerare mediamente addensato a $2/3$ dall'inizio dei lavori e cioè al tempo $n_1 + 2/3 n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3$.

Riassunto in forma tabellare l'esito dei calcoli, che rappresenta l'accumulazione finale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione (ofc) finanziati dal debito alla fine del periodo, è il seguente:

Oneri finanziari sulla quota dei costi diretti e indiretti di costruzione finanziati dal debito ($\sigma_{f,c}$)

ONERI FINANZIARI	SIMBOLI	Tasso r	Tempo	$\left[\frac{q^{n \cdot r} - 1}{q^{n \cdot r} - 1}\right]$	Costo	Quota costo	Quota debito d	Oneri finanziari
		[%]	[mesi]			%	[%]	
Costo Tecnico di Costruzione (CTC)	$OF1 = 30\% (C_{sc} + C_{se}) \cdot d \cdot [(1+r)^n - 1]$	1,46%	24	0,02941316	€ 108.150,28	30%	60%	€ 1.908,62
	$OF2 = 70\% (C_{sc} + C_{se}) \cdot d \cdot [(1+r)^n - 1]$	1,46%	12	0,0146	€ 108.150,28	70%	60%	€ 947,40
Oneri Urbanizzazione (OO.UU)	$OF3 = (O_u) \cdot d \cdot [(1+r)^n - 1]$	1,46%	12	0,0146	€ 0,00	100%	60%	€ 0,00
Costi di gestione (Cg)	$OF4 = 30\% (C_g) \cdot d \cdot [(1+r)^n - 1]$	1,46%	24	0,02941316	€ 12.873,62	30%	60%	€ 227,19
	$OF5 = 70\% (C_g) \cdot d \cdot [(1+r)^n - 1]$	1,46%	12	0,0146	€ 12.873,62	70%	60%	€ 112,77
Totale:								€ 3.195,99

XII.f Determinazione costo area e oneri (U_{pc}) (C_{aa}) (O_{aa}) (O_{fa})

Il valore dell'area urbanizzata si determina sulla base oltre che costo di produzione dell'intervento, anche delle altre voci come utile del promotore finanziario sul costo di produzione posto:

Determinazione costo dell'area e relativi oneri (U_{pc}) e (V_{opera})

DENOMINAZIONE	FORMULA	Cc	Ofc	U_{pc}	V_{opera}
Utile del promotore (U_{pc})	$5\% \times (C_c + O_{fc})$	€ 155.913,90	€ 3.195,99	€ 7.955,49	
Valore dell'opera (V_{opera})	$V_{opera} = C_c + O_{fc} + U_{pc}$	€ 155.913,90	€ 3.195,99	€ 7.955,49	€ 167.065,38

Il costo dell'area idoneizzata si ottiene moltiplicando il valore dell'opera per l'incidenza dell'area in % come meglio spiegato al paragrafo **XII.e**:

$$V_a = V_{opera} \times p\% = € 7.123.312,50 \times 25\% = € 1.780.828,12$$

Nella presente relazione di stima i costi totali di idoneizzazione del sito ($\Sigma C_i = C_{OI} + \%C_{SE}$) sono così calcolati:

(*)	scheda I10	9,49%	
	scheda I11	7,37%	
	somma	16,86%	
	media	8,43%	
Costi idoneizzazione	Importi	CSE	Totale
C_{OI}	€ 34.890,00		€ 34.890,00
$\%C_{SE}^{(*)}$	8,43%	€ 108.150,28	€ 9.117,07
		Sommano	€ 44.007,07

(*) valore percentuale dei costi di idoneizzazione desunti dalla medie delle schede tecniche I10, I11 della pubblicazione "Prezzi Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile (anno 2012).

Gli oneri indiretti (O_{AA}) per l'acquisto dell'area, distinti in:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili;

sono stati quantificati, per il caso di specie, nella misura del 17% del prezzo di acquisto dell'area.

Il valore unitario attribuibile all'area edificabile nell'operazione in esame e quindi nello stato di fatto, al netto di ogni idoneizzazione, è pari a:

DENOMINAZIONE	FORMULA	V_a	Col	Upc	Sup.Area	$V_{U_{area}}$
$V_{U_{area}}$	$\frac{V_a - \sum C_{OI} - U_{IC}}{Sup.Area}$	€ 1.780.828,13	€ 44.007,07	€ 7.955,49	5.815,00	297,3113605

Di seguito si determina il costo dell'area edificabile e dei relativi oneri.

COSTO DELL'AREA	Simboli	Tasso e aliquota (%)	Valore unitario (€/mq)	Quantità	Costo (€)		
COSTI - Costo acquisto area Caa	$Caa = Cc + Ofc - Cai$		€ 197,31	5.815,00	€ 124.215,89		
ONERI - Oneri acquisto area OAA		17,00%		€ 124.215,89	€ 21.117,30		
COSTO AREA E RELATIVI ONERI					€ 145.337,27		

ONERI FINANZIARI SUI COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA	Simboli	Tasso e aliquota (%)	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
				Ca			
Sul costo dell'Area	$Ofa = (Ca) \times i \times ((1+i)^n - 1)$	1,46%	30	€ 145.337,27	100%	60%	€ 3.007,82

XII.g Determinazione dell'utile del promotore (Up)

Con riferimento alla tempistica sopra individuata, si procede secondo il metodo classico alla determinazione della remunerazione dei capitali investiti, propri e di debito.

L'utile del promotore si fissa in percentuale dei costi totali erogati compresi gli oneri finanziari.

Tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della ridotta rischiosità, trattandosi di in un'opera pubblica commissionata dove il rischio grava quasi completamente sulla sola figura del costruttore, si assume una percentuale pari al 5,00%.

UTILE DEL PROMOTORE	Simboli	Costi (€) CA	Oneri finanziari € Ofa	Costi Totali (€)	Profitto (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'AREA e relativi oneri finanziari	$Upa = (Ca + Ofa) \times \%$	€ 145.337,27	€ 3.007,82	€ 148.345,09	5,00%	€ 7.417,25
		Costi (€) Cc	Oneri finanziari € Ofc	Costi Totali (€)	Profitto (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti di COSTRUZIONE e relativi oneri finanziari	$Upc = (Cc + Ofc) \times \%$	€ 155.913,90	€ 3.195,99	€ 159.109,89	5,00%	€ 7.955,49
UTILE DEL PROMOTORE (Up = Upa + Upc)						€ 15.372,75

XII.h Determinazione del valore di mercato dell'immobile (vfc)

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici raccolti relativi ai costi per la trasformazione dell'area:

COSTI TOTALI PER LA TRASFORMAZIONE	Simboli	Costo (€)
COSTO AREA E RELATIVI ONERI INDIRETTI	$CA = CAA + OAA$	€ 145.337,27
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	$Cc = CTC + OU + CG$	€ 155.913,90
ONERI FINANZIARI	$OF = OFA + OFC$	€ 6.203,81
UTILE DEL PROMOTORE	$Up = Upa + Upc$	€ 15.372,75
COSTI TOTALI PER LA TRASFORMAZIONE	$Vfc = CA + Cc + OF + UP$	€ 322.827,73

XII.i Determinazione valore di mercato (Vmer)

Il più probabile valore di mercato attribuibile all'area a destinazione residenziale è calcolato come differenza tra il Valore dell'area trasformata (Va) ed i costi previsti per la trasformazione (Vfc):

VALORE DI MERCATO DELL'AREA $Vmer = Va - Vfc$		
Elementi	Simboli	valori (€)
VALORE AREA IDONEIZZATA a DESTINAZIONE RESIDENZIALE	$Va = CA + OFA + UPA$	€ 1.780.828,13
COSTI TOTALI PER LA TRASFORMAZIONE	$Vfc = Cc + Ofc + Upc$	€ 322.827,73
VALORE DI MERCATO STIMATO	$Vmer$	€ 1.458.000,40

XIII. CONCLUSIONI

Considerate le varie caratteristiche ritenute influenti, al termine del processo estimativo e con riferimento all'attualità, è stato determinato come più probabile corrispettivo del diritto di superficie dei beni oggetto di stima, l'importo di **€ 1.458.000,40**

(dicesi euromilionequattrocentocinquantottomila/40).

Si rappresenta infine che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto del procedimento utilizzato per la stima in argomento, tale alea può essere considerata pari al +/- 10%.

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza

Pollenza li, 18.12.2020

IL C.T.U. NOMINATO
dett. ing. Francesco Dignani

Elenco Allegati

Allegato A – Rinuncia alla richiesta di Condono n. 29/04

Allegato B – Documentazione fotografica

Allegato C – Visura catastale

Allegato D – Visura Ipotecaria

*A. Rinuncia alla
richiesta di Condonò
n. 29/04*

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A [REDACTED]

Data mercoledì 9 dicembre 2020 - 17:30

Rinuncia Condono Edilizio Prat. n. 29/04

Ricevuta di accettazione

Il giorno 09/12/2020 alle ore 17:30:57 (+0100) il messaggio

"Rinuncia Condono Edilizio Prat. n. 29/04" proveniente da [REDACTED]

ed indirizzato a:

comune.potenzapicena@emarche.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec293.20201209173057.08769.55.2.68@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (1 KB)

smime.p7s (7 KB)

Da "Regione Marche" <posta-certificata@emarche.it>

A [REDACTED]

Data mercoledì 9 dicembre 2020 - 17:31

Rinuncia Condono Edilizio Prat. n. 29/04

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/12/2020 alle ore 17:31:07 (+0100) il messaggio

"Rinuncia Condono Edilizio Prat. n. 29/04" proveniente da [REDACTED]

ed indirizzato a "comune.potenzapicena@emarche.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec293.20201209173057.08769.55.2.68@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (1 KB)

postacert.eml (2370 KB)

smime.p7s (7 KB)

Da [REDACTED]
A "comune.potenzapicena@emarche.it" <comune.potenzapicena@emarche.it>
Data mercoledì 9 dicembre 2020 - 17:30

Rinuncia Condono Edilizio Prat. n. 29/04

La sottoscritta [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] con sede in Potenza [REDACTED]

premessò

- che la scrivente è proprietaria dell'appartamento sito a Potenza Picena (MC) in via G. Puccini n. 35, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Part. 526 sub 46 (ex sub 8), facente parte del Condominio TOPAZIO;
- che in data 10/12/2004 al prot. 25023 l'affittuaria Sig.ra [REDACTED] deceduta, presentò domanda di Condono Edilizio per l'ampliamento dell'appartamento ubicato al piano terra;
- che la scrivente non ha interesse ad ottenere la Concessione a Sanatoria per l'abuso commesso dalla [REDACTED];
- che la scrivente ha provveduto alla messa in pristino dello stato dei luoghi ante presentazione della domanda di Condono Prat. n. 29/04 (vedi allegato);

tutto ciò premesso con la presente la sottoscritta in qualità di proprietario

COMUNICA

la rinuncia alla domanda di Condono Edilizio del 10/12/2004 Prot. N. 25023 PRAT. N° 29/04 con oggetto l'abuso commesso sull'appartamento al piano terra sito a Potenza Picena (MC) in via G. Puccini n. 35, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Part. 526 sub 46 (ex sub 8), facente parte del Condominio TOPAZIO.

Distinti saluti.

Allegato(i)

Condono sub 46 ex 8.pdf (1724 KB)



Comune di POTENZA PICENA

Provincia di Macerata

AREA TECNICA

Prot. n° 7402
PRAT. N° 29/04

Li 21 APR 2005

Spett.le

RACC. A.R.

OGGETTO: CONDONO EDILIZIO (Legge Regionale 29 ottobre 2004, n° 23 – Legge n° 326/03 e successive modifiche ed integrazioni).

Richiesta di documentazione integrativa.

Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo.

(art. 8 L. 241/90 - art. 4 L. 493/93 - c. 60 art. 2 L. 662/96)

Dall'esame della documentazione allegata alla Vs. domanda di sanatoria edilizia del 10/12/2004 prot. n° 25023, si comunica che per il rilascio del Titolo in sanatoria è necessario produrre la documentazione di seguito contrassegnata:

- ☐ Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del testo unico di cui al d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, che attesti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003;
- ☒ Documentazione fotografica con visione panoramica della zona, completa di planimetria indicante i punti di vista fotografici;
- ☐ Attestazione del pagamento dell'oblazione con le modalità stabilite dalla legge statale;
- ☐ Attestazione del pagamento dell'incremento dell'oblazione di cui all'articolo 4 della L.R. 29 ottobre 2004, n. 23;
- ☐ Attestazione del pagamento del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione, con le modalità di cui all'articolo 5, comma 1, della L.R. 29 ottobre 2004, n. 23;
- ☒ Dettagliata relazione a firma di un tecnico abilitato delle opere eseguite;
- ☐ Deposito al Comune e alla Provincia – Settore Genio Civile dell'adeguamento sismico dell'opera condonata e conseguente Certificato di idoneità statica da presentare non oltre 30 giorni dall'avvenuto adeguamento;
- ☐ Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante la non intervenuta sentenza definitiva di condanna, per i delitti di cui all'articolo 416 bis, 648 bis e 648 ter del Codice penale o da terzi per suo conto, come indicato all'articolo 2, comma 1 lett. "d", della L.R. 29 ottobre 2004, n. 23;
- ☐ Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite (D.M. 15.5.85 – art. 35 comma 4 L. 47/85);
- ☒ N. 3 copie degli elaborati grafici riportanti le opere oggetto di condono evidenziate con colore (Piante, Prospetti, Sezioni, Stralcio catastale, Stralcio P.R.G., Schema planivolumetrico per conteggi OO.UU., tabella riepilogativa delle superfici e dei volumi) a firma di un tecnico abilitato e sottoscritti dal richiedente;
- ☐ Dichiarazione e/o Computo Metrico Estimativo, sotto forma di perizia giurata dei lavori abusivamente realizzati, sulla base del Prezziario Regionale delle Marche;
- ☐ Marca da Bollo dell'importo pari ad Euro 11,00;



Comune di POTENZA PICENA

Provincia di Macerata



Documentazione catastale;

Atto di assenso, del proprietario dell'immobile;

Documentazione per acquisizione parere paesaggistico per aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.L.vo n. 42/2004 (4 copie) - VEDI FOGLIO ALLEGATO.

La documentazione sopra, richiesta dovrà essere consegnata, mediante apposita lettera di trasmissione all'Ufficio Protocollo del Comune di Potenza Picena entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della presente.

La mancata trasmissione dei documenti richiesti entro il termine sopracitato comporta la improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego del Titolo in Sanatoria per carenza di documentazione ai sensi dell'art. 39, comma 4°, della Legge 724/94, così come modificato dall'art. 2, comma 37 lett. "d" della Legge 662 del 23/12/96, e art. 49, punto 7, della Legge 449 del 27/12/1997.

Si ricordano inoltre le seguenti scadenze:

1) entro il 30 maggio 2005:

a) Versamento seconda rata dell'oblazione con le modalità stabilite dalla legge statale;

2) entro il 30 giugno 2005:

a) Attestazione del pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, maggiorata del 100%, con le modalità di cui all'articolo 5, comma 2, della L.R. 29 ottobre 2004, n. 23;

3) entro il 30 settembre 2005:

a) Versamento terza rata dell'oblazione con le modalità stabilite dalla legge statale;

4) entro il 31 ottobre 2005:

a) Denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;

b) Denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al D.Lgs 30 dicembre 1992, n°504;

c) Denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico.

Si comunica altresì che ai sensi dell'art. 8 L. 241/90 - art.4 L.493/93 - c.60 art.2 L.662/9, il Responsabile del Procedimento è il Geom. Romano Quintavalle.

Per eventuali delucidazioni l'Ufficio è a disposizione nei giorni e negli orari di apertura al pubblico:

Martedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00

Giovedì dalle ore 11,00 alle ore 13,00 (solo tecnici)

Sabato dalle ore 8,30 alle ore 12,00

Dalla Residenza Municipale, li 15/4/2005

Il Responsabile del Procedimento

(Geom. Romano Quintavalle)





ALLEGATO "A"

DIRETTIVA N. 5 DEL 14/03/1991 RELATIVA A: "LEGGE REGIONALE N. 22/90 CONCERNENTE "LEGGE URBANISTICA REGIONALE - ART. 26 DIRETTIVE AGLI ENTI DELEGATI".
ELENCO DEGLI ELABORATI OCCORRENTI PER L'AUTORIZZAZIONE AI SENSI DEL D.LGS. 22/01/2004 N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO. AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA LEGGE 6 LUGLIO 2002, N. 137" (EX D.LGS. N. 490 DEL 29/10/1999):

- 1) Domanda di autorizzazione paesaggistica in bollo sottoscritta dalla Ditta richiedente e completa di chiare generalità e recapito, indirizzata al Sindaco del Comune di Potenza Picena (in originale);
- 2) Relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc.. (4 copie);
- 3) Planimetria stralcio del P.R.G. o P. di F. e/o Piano Attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione dell'edificio sull'area stessa (4 copie);
- 4) Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente previste per la zona interessata (4 copie);
- 5) Progetto completo di piante, prospetti, 2 sezioni significative (quotate), particolari costruttivi, (in scala adeguata) sistemazione dettagliata ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto (4 copie) scala 1/100;
- 6) Precise indicazioni sulle sezioni circa l'altezza dell'edificio in relazione sia all'andamento naturale del terreno che alla sistemazione definitiva dell'area con le quote di spicco del fabbricato da realizzare riferite alla sede stradale più vicina o altro punto fisso preesistente (4 copie);
- 7) Quantificazione della superficie di proprietà e di tutti i volumi sulla stessa ricadenti, sia di progetto che preesistenti; indicazione delle altezze, dei distacchi dai confini e dalle strade (4 copie);
- 8) Documentazione fotografica, formato cartolina, dell'area e/o del fabbricato oggetto dell'intervento con visioni panoramiche della zona comprendenti eventuali edifici sulla stessa ubicati, con l'indicazione in planimetria dei punti di vista fotografici (4 copie in originale - le foto non in copia fotostatica);
- 9) Eventuale parere espresso dalla Regione Marche e dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali in ordine a precedenti atti riguardanti l'oggetto;
- 10) Corografia della zona interessata dall'opera in scala, non inferiore a 1/25000, con estremi di identificazione delle tavole IGM interessate (4 copie);
- 11) Elaborati grafici relativi allo stato dell'immobile oggetto dell'intervento (4 copie);
- 12) Firme del progettista e del proprietario sugli elaborati di progetto;
- 13) Notizie e atti attinenti l'esistenza di eventuali richieste di condono edilizio (1 copia);

COND

Comune di POTENZA PICENA

Provincia di Macerata

Servizio Sportello Unico Edilizia

10 DIC. 2004

Domanda di condono edilizio

ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269/2003 (conv. L. 326/2003 e mod. L. 191/2004) e ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004

MARCA DA
BOLLO € 11,00Numero progressivo
della domanda

001

Con il numero progressivo (1, 2, 3...) il richiedente deve distinguere le eventuali più domande presentate allo stesso Comune (se la domanda è unica scrivere "1"). Il richiedente deve inoltre riportare lo stesso numero nelle attestazioni dei versamenti relativi all'oblazione e al contributo di costruzione.

RISERVATO AL COMUNE

NUMERO PROTOCOLLO

	Denominazione	Codice ISTAT
Regione	Marche	011
Provincia	Macerata	043
Comune	Potenza Picena	

RISERVATO AL RICHIEDENTE**Dati relativi al richiedente**

la sottoscritta

Cognome

Nome

Codice Fiscale

Residenza anagrafica

Comune

Potenza Picena Porto

Via e numero civico

G. Puccini n. 35

CAP

62016 Telefono:

In qualità di

☐ proprietario☒ locatario☐ altro diritto reale☐ altro**CHIEDE IL RILASCIO DEL TITOLO IN SANATORIA**

ai sensi dell'articolo 32 del D.L. 269/2003, convertito con L. 326/2003 e modificato con L. 191/2004, e ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, per le opere edilizie di seguito descritte:

Dati relativi all'illecito edilizio**Localizzazione**

Comune

Potenza Picena Porto

Via e numero civico

G. Puccini n. 35

Catasto terreni

Piano Terra

foglio di mappa

numeri mappa

Catasto fabbricati

foglio di mappa

41

numeri mappa

526

sub

8

Immobile soggetto a vincolo di tutela:

Si ☐No ☒

Area demaniale:

Si ☐No ☒

Data Ultimazione Lavori: Anno 2002.

Non residenziale

10

1

[illegible]

- X Non sono in contrasto con i vincoli comportanti inedificabilità di cui all'art. 33 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed art. 32, comma 27 lettera d) della L. 326/2003 imposti prima della realizzazione delle opere;
- X Non ricadono su aree facenti parte del Demanio Pubblico;
- X Non sono state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale o di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del D.Lgs n. 490 del 29 Ottobre 1999, come sostituito dal D.Lgs n. 42 del 22 Gennaio 2004;
- X Non sono state realizzate negli ambiti di tutela integrale ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Paesistico Ambientale regionale o delle corrispondenti norme del Piano Regolatore Generale ad esso adeguato;
- X Non sono realizzate su aree boschive o su pascoli i cui soprassuoli siano stati, nel decennio antecedente all'entrata in vigore della presente Legge, percorse, precedentemente alla realizzazione dell'opera, da uno o più incendi boschivi.

Calcolo dell'oblazione

**Tabella 1.a – Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili residenziali**

1. Superficie utile residenziale (mq)	2. ⁽¹⁾ Superficie non residenziale (mq)	3. ⁽²⁾ Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
9,66			1	100,00	966,00
			2		
			3		
Totale					966,00

(1) La superficie non residenziale (n. 2) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60.

(2) La superficie complessiva (n. 3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n. 1) e dalla superficie non residenziale (n. 2).

**Tabella 1.b – Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq
Immobili non residenziali**

1. Superficie utile (mq)	2. Superficie pertinenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
			1		
			2		
			3		
Totale					

Tabella 2 – Tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione
4	
5	
6	
Totale	

Dati relativi al versamento dell'oblazione e della quota integrativa

Oblazioni

Tabella 1.a/b	Totale da versare ^(*)	966,00	x 0,30= [] [] [] [] , [] []
	Totale versato	966,00	
	Resta da versare	[] [] [] [] , [] []	: 2
	Importo rate ^(**)	[] [] [] [] , [] []	seconda rata entro il 31/05/2005
		[] [] [] [] , [] []	terza rata entro il 30/09/2005
Tabella 2	Totale da versare ^(***)	[] [] [] [] , [] []	
	Totale versato	[] [] [] [] , [] []	

(*) Se il totale da versare per la Tabella 1.a o 1.b è pari o superiore a 1700 euro è possibile rateizzare il pagamento versando il 30% del totale come prima rata. Se il totale è inferiore a 1700 euro, la somma deve essere versata in unica soluzione.

(**) La seconda e la terza rata devono essere ciascuna pari alla metà della somma residua (35% + 35%)

(***) Il totale da versare per le tipologie di abuso con oblazione a valore fisso (Tabella 2) deve essere versato in unica soluzione.

Quota integrativa dell'oblazione

(La quota integrativa dell'oblazione, da versare al Comune ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/04, è determinata nella somma pari al 10 % del totale dell'oblazione da versare allo Stato, indicato nelle Tabelle 1.a, 1.b o 2)

10% del totale dell'oblazione:	96,60	(da versare al Comune)
--------------------------------	-------	------------------------

Dati relativi al versamento del contributo di costruzione

Urbanizzazione Primaria (aumentato del 100%)	Da versare	411,16	
Urbanizzazione Secondaria (aumentato del 100%)	Da versare	405,66	*
Costo di costruzione (aumentato del 100%)	Da versare	238,94	
Totale (*)	Totale da versare	1055,76	

Il totale di (*) deve essere versato su tre bollettini separati.

Allegati:

1) L'attestazione del versamento del 30% dell'oblazione	<input checked="" type="checkbox"/>
2) Versamento della quota integrativa dell'oblazione pari al 10% dell'intero importo dovuto	<input checked="" type="checkbox"/>
3) Versamento del contributo commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>
4) Dichiarazione del richiedente ai sensi dell' art. 47 del D.P.R. 445/2000	<input checked="" type="checkbox"/>
5) Relazione firmata da un tecnico abilitato che asseveri le dimensioni e lo stato delle opere, l'idoneità statica e la necessità della realizzazione di opere di adeguamento antisismico	<input checked="" type="checkbox"/>
6) Documentazione fotografica delle opere abusive	<input checked="" type="checkbox"/>
7) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato con la esatta indicazione dell'immobile	<input type="checkbox"/>
8) Schema planivolumetrico idoneo ad identificare la volumetria soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione	<input type="checkbox"/>
9) Tabella riepilogativa delle superfici e dei volumi per il calcolo del C.C. e degli Oneri di Urbanizzazione	<input type="checkbox"/>
10) Ricevuta di presentazione dell'accatastamento	<input type="checkbox"/>
11) Conteggio relativo agli Oneri di Urbanizzazione	<input type="checkbox"/>
12) Denuncia ai fini dell'ICI	<input type="checkbox"/>
13) Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (solo se superiore a 450mc)	<input type="checkbox"/>
13) Autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico	<input type="checkbox"/>
14) Denuncia relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.	<input type="checkbox"/>
15) Individuazione di vincoli ed eventuali nulla osta	<input type="checkbox"/>
16) Versamento diritti di segreteria	<input type="checkbox"/>
17) Certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o di coltivatore diretto (nel caso di riduzione delle superfici ai sensi dell'art 51 L. 47/85)	<input type="checkbox"/>
18) Altro	<input type="checkbox"/>

Firma del richiedente _____

Informativa sulla privacy

L'Amministrazione Comunale informa, ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003, che:

- 1) il trattamento dei dati conferiti con dichiarazioni / richieste è finalizzato allo sviluppo del relativo procedimento amministrativo ed alle attività ad esso correlate;
- 2) il conferimento dei dati è obbligatorio per il corretto sviluppo dell'istruttoria e degli altri adempimenti;
- 3) il mancato conferimento di alcuni o di tutti i dati richiesti comporta l'interruzione / l'annullamento del procedimenti amministrativi;
- 4) in relazione al procedimento ed alle attività correlate, il Comune può comunicare i dati acquisiti con le dichiarazioni / richieste ad altri Enti competenti;
- 5) il dichiarante può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, ovvero la modifica, l'aggiornamento e la cancellazione dei dati;

	Comune di POTENZA PICENA Provincia di Macerata
	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà da allegare alla domanda di condono edilizio (art. 47 DPR 445/2000)

Numero progressivo
della domanda

001

La sottoscritta (richiedente il titolo edilizio in sanatoria)

Cognome

Nome

Comune di residenza

Via e numero civico

[Redacted signature and address information]

consapevole delle responsabilità anche penali che si assume in caso di dichiarazioni non veritiere e in caso di produzione o uso di atti falsi, consapevole inoltre che quanto dichiarato potrà essere verificato a campione in tempi successivi o qualora sussistano ragionevoli dubbi sul contenuto della presente dichiarazione

DICHIARA

che il sottoscritto non ha carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 648 ter del codice penale;

CHE LE OPERE OGGETTO DELLA UNITA DOMANDA DI CONDONO CONSISTENTI IN ampliamento appartamento Piano Terra ad uso civile abitazione.

☐ sono state realizzate ed ultimate in data Anno 2002 ;

DI AVER TITOLO ALLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA IN SANATORIA IN QUALITA' DI:
Locatario

Il sottoscritto dichiara altresì di essere informato per gli effetti della normativa sulla privacy (D.Lgs. 196/2003) che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale le presenti dichiarazioni sono rese.

Firma del dichiarante richiedente il titolo in sanatoria _____

AVVERTENZA: Qualora emerga la non veridicità del contenuto di una dichiarazione, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di tale dichiarazione.

☐ Si attesta che la firma del richiedente è stata apposta in mia presenza

Data _____

Il funzionario incaricato _____

Nota: Se la domanda è presentata da persone diverse dal richiedente oppure spedita per posta, occorre unire la fotocopia di un documento valido di riconoscimento del richiedente.

	Comune di POTENZA PICENA Provincia di Macerata
	Asseverazione del professionista da allegare alla domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 23 del 29-10-2004

Numero
progressivo
della domanda

001

Riportare il numero progressivo indicato dal richiedente sulla corrispondente domanda di condono.

Il sottoscritto:

Cognome Franchi
 Nome Guido
 Codice Fiscale 00840180434

con studio tecnico /residenza anagrafica in:

Comune Civitanova Marche Prov. MC
 Via e numero civico Zara n° 1 CAP 62012
 Telefono/fax 0733 -772919
 E-mail guidofranchi@tin.it

iscritto all'Ordine/Collegio professionale :

Dei Geometri

della Provincia di MC con il n. 661

in qualità di professionista abilitato competente, relativamente all'illecito edilizio di cui alla domanda presentata da:

Cognome
 Nome
 Codice Fiscale

[REDACTED]

inerente l'illecito edilizio ubicato in:

Comune Potenza Picena Porto
 Via e numero civico G. Puccini n. 35
 Piano Terra

Catasto terreni foglio di mappa [] [] [] numeri mappa [] [] [] [] [] [] [] []
 Catasto fabbricati foglio di mappa 41 numeri mappa 526 sub 8

ASSEVERA

ai sensi dell'art. 481 del codice penale e ai fini dell'art. 6 della L.R. n. 23 del 29-10-2004 :

- Che le dimensioni e lo stato delle opere eseguite è il seguente:
Ultimate ai sensi della L.R. 23/200 e D.L.269/2003
S.N.R. 9,66 mq.
Superficie Lorda 11,44 mq.
Volume 34,32 mc.

☒ Che l'immobile è staticamente idoneo:

- ☐ Che l'immobile necessita della realizzazione di opere di adeguamento antisismico e che è possibile effettuare tale intervento, secondo la normativa vigente:

Data

Il professionista abilitato



[Handwritten signature]



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di MACERATA
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 05/10/2005
Ora: 11.30.46
pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: MCD100582	Comune di POTENZA PICENA (Codice :K3B.J)			Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Unità in variazione n.: -
Codice di Riscatto: 00028A062	Tipo Mappale n.: 18948/1998			Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 4
	Motivo della variazione : AMPLIAMENTO-MODIFICHE INTERNE			Beni Comuni non Censibili n.: 2	Unità in soppressione n.: 4

UNITA' IMMOBILIARI

Lotto 16

Identificativo catastale						Dati di classamento proposto						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		41	526	6							
2	S		41	526	7							
3	S		41	526	8							
4	S		41	526	11							
5	C		41	526	44	VIA PUCCINI n.35, p.T		00				
6	C		41	526	45	VIA PUCCINI n.35, p.T		00				
7	C		41	526	46	VIA PUCCINI n.35, p.T APPARTENSO	2	A03	2	55	79	426,08
8	C		41	526	47	VIA PUCCINI n.35, p.T APPARTENSO	2	A03	2	5	58	387,34

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 000034956/2005

Importo della liquidazione: Euro 00

Data 05/10/2005

Protocollo n.: MCD100582

L'Incaricato

PER RICEVUTA

Denuncia: 16

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Potenza Picena
Via Puccini _____ civ. 35

Identificativi Catastali:

Serzione:

Foglio: 41

Particella: 526

Subalterno: 46 APP. _____

Compilata da:
Franchi Guido

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Macerata

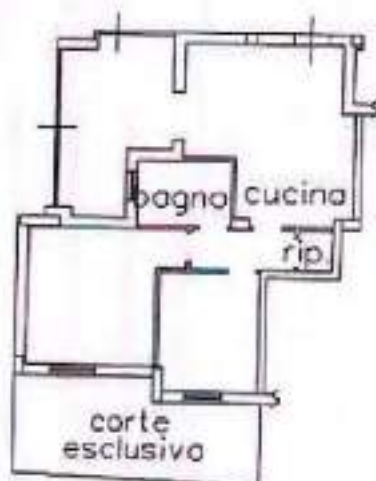
N. 611

Scheda n. 1

Scala 1:200



Guido Franchi



P.T.
h = 3.00 m.



REC. P. 10/11/11
ce

B. Documentazione Fotografica

Area Edificabile “Lottizzazione Collinare Picena”

***Foglio 42 mappali 1209 – 1210 – 1211 – 1212 – 1213 – 1214 – 1215
– 1216 – 1217 – 1218 – 1219 – 1220 – 1221 – 1222 – 1223 – 1224 –
1227 – 1228 – 1230 – 1231***



Foto n. 1 – Vista area edificabile



Foto n. 2 – Vista area edificabile



Foto n. 3 – Vista area edificabile



Foto n. 4 – Vista area edificabile

C. Visura Catastale

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2020

Data: 14/12/2020 - Ora: 09:52:14

Segue

Visura n: TS1669 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED] Terreni siti nel comune di POTENZA PICENA (Codice: F632) Provincia di MACERATA Foglio: 42
Soggetto individuato	[REDACTED] con sede in POTENZA PICENA C.F.: 01830560437

1. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deluz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	42	935		-	SEMINATIVO	2	06	50	Euro 2,69	Euro 403	FRAZIONAMENTO del 07/12/2009 protocollo n. MC0248582 in atti dal 07/12/2009 presentato il 07/12/2009 (n. 248582.1/2009)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2013 Repertorio n.: 49078 Rogante: PATRINO SABINO Sede: PORTO RECANTATI Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (n. 6884.1/2013)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2020

Data: 14/12/2020 - Ora: 09:52:14

Segue

Visura n.: TS1669 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie m²	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
1	42	907		-	SEMINATIVO	3		49	20	Euro 17,79	Euro 26,08	FRAZIONAMENTO del 27/07/2009 protocollo n. MC0159937 in atti dal 27/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 159937.1/2009)
2	42	910		-	SEMINARBORE	3		10	95	Euro 4,81	Euro 5,37	FRAZIONAMENTO del 27/07/2009 protocollo n. MC0159937 in atti dal 27/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 159937.1/2009)
3	42	912		-	SEMINATIVO	2		02	25	Euro 0,93	Euro 1,30	FRAZIONAMENTO del 27/07/2009 protocollo n. MC0159937 in atti dal 27/07/2009 presentato il 27/07/2009 (n. 159937.1/2009)

Totale: Superficie 62,40 Redditi: Dominicale Euro 23,53 Agrario Euro 33,44

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in POTENZA PICENA	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2013 Repertorio n.: 49078 Rogante: PATRINO SABINO Sede: PORTO RECANATI Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (n. 6884.1/2013)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2020

Data: 14/12/2020 - Ora: 09:52:14

Segue

Visura n.: TS1669 Pag: 3

3. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie m²	Deduc.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha ac ca		Dominicale	Agrario			
1	42	1097		-	SEMINATIVO	2	00 80	Euro 0,21	Euro 0,31	FRAZIONAMENTO del 08/04/2014 protocollo n. MC0025610 in atti dal 08/04/2014 presentato il 08/04/2014 (n. 25610.1/2014)		
2	42	1100		-	SEMINATIVO	2	00 01	Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 08/04/2014 protocollo n. MC0025610 in atti dal 08/04/2014 presentato il 08/04/2014 (n. 25610.1/2014)		

Totale: Superficie 51 Redditi: Dominicale Euro 0,22 Agrario Euro 0,32

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in POTENZA PICENA		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI D.A.		VOLTURA D'UFFICIO del 24/07/2013 protocollo n. MC0071454 Volutra in atti dal 01/10/2015 Repertorio n.: 48078 Rogante: PAULINO Sede: PORTO REC ANATI Registrazione: Sede VER. MOD. UNICO 6884/2013 (n. 6127.1/2015)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2020

Data: 14/12/2020 - Ora: 09:52:14

Segue

Visura n.: TS1669 Pag: 4

4. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha ce ca		Dominicale	Agrario			
1	42	1225		-	SEMINATIVO	2		04	10	Euro 1,69	Euro 2,54	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
2	42	1226		-	SEMINATIVO	2		00	25	Euro 0,10	Euro 0,15	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)

Totale: Superficie 04,35 Redditi: Dominicale Euro 1,79 Agrario Euro 2,69

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in POTENZA PICENA	██████████	(1) Proprietà per 1/1

5. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha ce ca		Dominicale	Agrario			
1	42	1229		-	SEMINATIVO	2		04	59	Euro 1,90	Euro 2,84	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
2	42	1232		-	SEMINATIVO	2		00	30	Euro 0,12	Euro 0,19	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2020

Data: 14/12/2020 - Ora: 09:52:14

Segue

Visura n.: TS1669 Pag: 5

Totale: Superficie 04.89 Redditi: Dominicale Euro 2,02 Agrario Euro 3,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in POTENZA PICENA		(1) Proprietà per 1/1

6. Immobili siti nel Comune di POTENZA PICENA (Codice F632) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori
						ha	ca					
1	42	1209		-	SEMINATIVO	2	09	45		Dominicale Euro 3,00	Agrario Euro 5,86	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
2	42	1210		-	SEMINATIVO	2	04	00		Euro 1,05	Euro 2,48	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
3	42	1211		-	SEMINATIVO	2	03	00		Euro 1,49	Euro 2,23	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
4	42	1212		-	SEMINATIVO	2	03	00		Euro 1,49	Euro 2,23	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
5	42	1213		-	SEMINATIVO	2	04	50		Euro 1,80	Euro 2,79	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
6	42	1214		-	SEMINATIVO	2	05	10		Euro 2,11	Euro 3,56	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2020

Data: 14/12/2020 - Ora: 09.52.14

Segue

Visura n.: T51669 Pag: 6

7	42	1215	-	SEMINAT IVO	2	00	85	Euro 0,35	Euro 0,53	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
8	42	1216	-	SEMINAT IVO	2	00	35	Euro 0,14	Euro 0,22	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
9	42	1217	-	SEMINAT IVO	2	04	50	Euro 1,86	Euro 2,79	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
10	42	1218	-	SEMINAT IVO	2	05	35	Euro 2,21	Euro 3,32	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
11	42	1219	-	SEMINAT IVO	2	05	20	Euro 2,15	Euro 3,22	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
12	42	1220	-	SEMINAT IVO	2	01	20	Euro 0,50	Euro 0,74	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
13	42	1221	-	SEMINAT IVO	2	02	05	Euro 0,85	Euro 1,27	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
14	42	1222	-	SEMINAT IVO	2	00	75	Euro 0,31	Euro 0,46	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
15	42	1223	-	SEMINAT IVO	2	01	20	Euro 0,50	Euro 0,74	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
16	42	1224	-	SEMINAT IVO	2	01	00	Euro 0,41	Euro 0,62	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2020

Data: 14/12/2020 - Ora: 09.52.15

Fine

Visura n.: TS1669 Pag: 7

17	42	1227	-	SEMINAT IVO	2	00	30	Euro 0,12	Euro 0,10	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
18	42	1228	-	SEMINAT IVO	2	01	35	Euro 0,80	Euro 0,84	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
19	42	1230	-	SEMINAT IVO	2	03	00	Euro 1,24	Euro 1,86	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)
20	42	1231	-	SEMINAT IVO	2	00	80	Euro 0,33	Euro 0,50	FRAZIONAMENTO del 15/09/2017 protocollo n. MC0041016 in atti dal 15/09/2017 presentato il 15/09/2017 (n. 41016.1/2017)

Totale: Superficie 58,15 Redditi: Dominicale Euro 24,03 Agrario Euro 36,05

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ con sede in POTENZA PICENA	██████████	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA:		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/11/2020 Repertorio n.: 58878 Rogante: PATRINO SARINO Sede: PORTO RICHIANATI Registrazione: Sede: RETROCESSIONE (n. 10166.1/2020)	

Totale Generale: Superficie 01,36,80 Redditi: Dominicale Euro 54,28 Agrario Euro 79,56

Unità immobiliari n. 30

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

D. Visura Ipotecaria

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 42674 del 14/12/2020

Inizio ispezione 14/12/2020 09:40:08

Richiedente PGNSBN

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

UTC: 2020-11-20T12:19:14.010745+01:00

Registro generale n. 13719

Registro particolare n. 10166

Presentazione n. 65 del 20/11/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 20/11/2020

Notaio PATRUNO SABINO

Sede PORTO RECANATI (MC)

Numero di repertorio 58878/29750

Codice fiscale PTR SBN 63A02 A662 H

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 145 RETROCESSIONE

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F632 - POTENZA PICENA (MC)

Catasto TERRENI

Foglio 42 Particella 1209 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2

Comune F632 - POTENZA PICENA (MC)

Catasto TERRENI

Foglio 42 Particella 1210 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3

Comune F632 - POTENZA PICENA (MC)

Catasto TERRENI

Foglio 42 Particella 1211 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 42674 del 14/12/2020

Inizio ispezione 14/12/2020 09:40:08

Richiedente PGNSBN

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

UTC: 2020-11-20T12:19:14.010745+01:00

Registro generale n. 13719

Registro particolare n. 10166

Presentazione n. 65 del 20/11/2020

Immobile n. 4

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1212	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 5

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1213	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 6

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1214	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 7

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1215	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 8

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1216	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 9

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1217	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 10

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1218	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 11

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1219	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Immobile n. 12

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42	Particella	1220	Subalterno -
Natura	T - TERRENO			Consistenza -

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 42674 del 14/12/2020

Inizio ispezione 14/12/2020 09:40:08

Richiedente PGNSBN

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

UTC: 2020-11-20T12:19:14.010745+01:00

Registro generale n. 13719

Registro particolare n. 10166

Presentazione n. 65 del 20/11/2020

Immobile n. 13

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1221	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 14

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1222	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 15

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1223	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 16

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1224	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 17

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1227	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 18

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1228	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 19

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1230	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 20

Comune	F632 - POTENZA PICENA (MC)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	42 Particella	1231	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T142674 del 14/12/2020

Inizio ispezione 14/12/2020 09:40:08

Richiedente PGNSBN

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

UTC: 2020-11-20T12:19:14.010745+01:00

Registro generale n. 13719

Registro particolare n. 10166

Presentazione n. 65 del 20/11/2020

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare